



# CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

## PROGETTO DEFINITIVO

Costruzione di un nuovo edificio scolastico presso l'area di Via Raffaello Sanzio ad Empoli  
CIG: 7190268CD9

## STAZIONE APPALTANTE



CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE  
Palazzo Medici Riccardi - Via Cavour, 1  
50129 Firenze

## STUDI DI PROGETTAZIONE



ATIproject  
Via G. B. Picotti 12/14, 56124 Pisa  
Tel +39.050.57.84.60  
Fax. +39.050.38.69.084  
P.IVA 01991420504



SAMA Scavi Archeologici Soc. Coop.  
Corso Gasperina 71, 00118 Roma  
Cell +39.348.9273467  
Fax. +39.06.94.80.04.93  
P.IVA 11468301004

## STAFF DI PROGETTAZIONE

ARCHITETTONICO: Ing. Arch. Branko Zrnica

STRUTTURALE: Ing. Arch. Branko Zrnica  
Ing. Gerardo Masiello

IMPIANTI ELETTRICI: Ing. Luca Serri

IMPIANTI MECCANICI: Ing. Luca Serri

COORDINATORE SICUREZZA  
IN FASE DI PROGETTAZIONE: Ing. Arch. Branko Zrnica  
Ing. Vito Avino

GEOLOGO: Geol. Paola Baronci

### COLLABORATORI:

Ing. Arch. Filippo Vallerini  
Ing. Gian Luca Grassini  
Ing. Luca Lanata  
Ing. Veronica Palla  
Ing. Valerio Bagagli  
Arch. Mila Splendiani  
Ing. Chiara Porroni  
Ing. Lucrezia Dosmi  
Arch. Ludovico Romboli  
Ing. Martina Di Pede  
Ing. Alessandro Pianigiani  
Ing. Michele Versace  
Ing. Lino Blundo

Ing. Giorgia Cavatorta  
Ing. Carmine Lamberti  
Per. Ind. Alberto Vestrucci  
Ing. Marco Casalini  
Ing. Marco Cinotti  
Ing. Francesco Del Viva  
Ing. Matteo Pierotti  
Ing. Marco Mori  
Ing. Luca Guidi  
Ing. Martina Pellegrino  
Ing. Anna Continanza  
Ing. Pietro Diamanti  
Ing. Laura De Salvo

## DATI DI PROGETTO

DATA	N° PROGETTO	NOME PROGETTO
Luglio 2018	829.18	Definitivo Scuola Empoli

## REVISIONI

N°	MOTIVAZIONE	DATA

## RELAZIONE

Copyright © by ATIproject

## OGGETTO:

Piano particellare di esproprio

# PPE

PRIMA DI INIZIARE I LAVORI TUTTE LE MISURE DEVONO ESSERE CONTROLLATE E VERIFICATE IN CANTIERE. L'APPALTATORE É RESPONSABILE DELLA LORO ESATTEZZA. QUANDO SONO PRESENTI INDICAZIONI RELATIVE A PARTICOLARI DETTAGLI COSTRUTTIVI, QUESTI DEVONO ASSOLUTAMENTE ESSERE PRESI A RIFERIMENTO PER L'ESECUZIONE DELL'OPERA.

GLI ESECUTIVI SONO DA LEGGERSI UNITAMENTE AGLI ESECUTIVI STRUTTURALI ED IMPIANTISTICI. MODIFICHE O DISCREPANZE PRESENTI NEGLI ESECUTIVI STRUTTURALI O IMPIANTISTICI DEVONO ESSERE COMUNICATE TEMPESTIVAMENTE AI PROGETTISTI TRAMITE IL DIRETTORE DEI LAVORI. NON É PERMESSA ALCUNA MODIFICA DI QUALUNQUE GENERE SE NON PREVENTIVAMENTE ACCETTATA E CONTROFIRMATA DAI PROGETTISTI ARCHITETTONICI CHE RIMANGONO GLI UNICI AVENTI DIRITTO AD APPORTARE MODIFICHE.

SI ELENCANO INOLTRE LE SEGUENTI PRECISAZIONI AL FINE DI POTER INTERPRETARE CORRETTAMENTE TUTTI GLI ELABORATI ESECUTIVI:

- LE QUOTE IN PIANTA IN ASSE AGLI INFISSI APRIBILI SONO DA CONSIDERARSI MISURATE AL NETTO DEL TELAIO SIA RELATIVAMENTE ALLA LARGHEZZA CHE ALL'ALTEZZA;
- PER LE STRATIGRAFIE DELLE PARETI E CONTROPARETI SI FA RIFERIMENTO ALLO SPECIFICO ABACO;
- É FONDAMENTALE PORRE MOLTA ATTENZIONE AI DETTAGLI COSTRUTTIVI, IN PARTICOLAR MODO ALLA POSA DEGLI ISOLANTI E DELLE MEMBRANE IMPERMEABILIZZANTI;
- TUTTE LE GIUNZIONI, PUNTI DI CONNESSIONE TRA SOLAI E PARETI ESTERNE, TUTTI LE CONNESSIONI SUI SERRAMENTI, TUTTE LE APERTURE, FORI, TUBAZIONI, LINEE ECC. CHE CONDUCONO VERSO L'ESTERNO DEVONO ESSERE ESEGUITI ASSOLUTAMENTE IMPERMEABILI ALL'ARIA CON NASTRI ADESIVI O COLLE ADEGUATE.

É vietata la riproduzione del presente elaborato tecnico con qualsiasi mezzo, compreso la fotocopia, qualora non autorizzata da ATIproject.

1. PREMESSA.....	2
2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO .....	2
3. INDENNITÀ .....	3
3.1. Indennità di esproprio .....	3
3.2. Occupazioni temporanee.....	4
4. SUCCESSIVE FASI DI PRESA IN POSSESSO DEI BENI .....	4
5. ELENCO DITTE.....	5
6. SINTESI DEI COSTI STIMATI PER ESPROPRI, INDENNIZZI ED OCCUPAZIONI .....	9
7. VISURE CATASTALI.....	19

## PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

---

### 1. PREMESSA

Il presente piano particellare è redatto ai sensi del D.P.R. n°327/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” ed a termine dei contenuti della L. 241/1990 in tema di partecipazione al procedimento amministrativo che impone la comunicazione di avvio del procedimento ai proprietari interessati dall'intervento prima dell'approvazione del progetto definitivo, anche al fine di recepire eventuali osservazioni e/o indicazioni. Il piano è pertanto finalizzato all'individuazione delle Ditte proprietarie dei terreni interessati sia dall'esproprio che da occupazioni temporanee per la realizzazione dei lavori previsti dal progetto del nuovo edificio scolastico presso l'area di via Raffaello Sanzio nel comune di Empoli.

Il piano si compone di:

- I. relazione descrittiva in cui vengono analiticamente elencate le ditte espropriande risultanti dai registri catastali, i relativi dati catastali (vedi artt. 3 e 16 del t.u. 8 giugno 2001, n. 327) e la superficie totale delle particelle;
- II. elaborati grafici che consentono di individuare con immediatezza l'area territoriale interessata dall'opera pubblica riportata sulla mappa catastale aggiornata, nonché le singole particelle interessate dall'esproprio.

### 2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

I principali riferimenti normativi sono costituiti da:

- **D.P.R. n°327/2001** “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” come modificato dal D.Lgs. n° 302/2002;
- **D.P.R. n° 207/10 art. 31**
- **L.R. 18/02/2005 n. 30** “Disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità”;
- **L.R. 29/12/2003 n. 67** “Ordinamento del sistema regionale della protezione civile e disciplina della relativa attività” - art. 31: Regime indennitario per la realizzazione di casse d'espansione.

In merito alla modalità di espropriazione il riferimento normativo è costituito dal D.P.R. n° 327/2001.

Si è prevista inoltre anche l'occupazione temporanea di alcune aree necessarie alla cantierizzazione dell'opera.

### **3. INDENNITÀ**

#### **3.1. Indennità di esproprio**

Il T.U. sulle espropriazioni approvato con D.P.R. n° 327/2001 stabilisce che l'autorità competente alla realizzazione di un'opera pubblica sia anche competente a porre in essere tutti gli atti relativi alle procedure espropriative connesse, compresa la determinazione dell'indennizzo.

L'entità delle compensazioni monetarie da corrispondere alle singole Ditte si uniforma alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 anno 2011 che, pur non imponendo di commisurare integralmente l'indennità di espropriazione dei suoli agricoli e non edificabili al valore di mercato del bene abitato, prevede che sia conservato un «ragionevole legame» con il valore venale, a garanzia di un «serio ristoro».

L'indennità relativa agli immobili da acquisire sarà determinata sulla base dei criteri di cui alle norme sopra citate e sarà costituita dalle seguenti voci:

#### **a) Area non edificabile**

a1 – indennità base, determinata in relazione al valore agricolo relativo alla coltura effettivamente praticata ed alla superficie occupata (art. 40, comma 1 del D.P.R. 327/2001);

a2 - al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata (art. 40, comma 4 del D.P.R. 327/2001);

a3 – indennità al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante (che abbiano le caratteristiche di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale), costretto (sia nel caso di esproprio che di cessione bonaria) ad abbandonare in tutto od in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità, indennità pari all'indennizzo di cui al punto a2 (art. 42, comma 2 del D.P.R. 327/2001).

#### **b) Reliquati**

È data facoltà al proprietario di richiedere all'ente attuatore di acquisire le frazioni residue di immobili che non siano state prese in considerazione dall'esproprio, qualora per esse, data la loro ampiezza o conformazione, risulti una disagiata utilizzazione ovvero siano necessari considerevoli lavori per disporre una agevole utilizzazione. L'indennizzo sarà determinato con gli stessi criteri della frazione principale.

#### **c) Manufatti edilizi**

Per i manufatti legittimamente realizzati, inclusi quelli per i quali sia pendente una procedura finalizzata alla sanatoria della costruzione e sia stata accertata la sanabilità, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale.

#### **d) Imposte relative all'ultimo trasferimento dell'immobile**

L'indennità, definita secondo quanto previsto dai punti precedenti, sarà aumentata delle somme pagate dall'espropriato per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento dell'immobile, debitamente documentata. Tale importo, definito proporzionalmente alla parte in esproprio, sarà attualizzato in base all'indice ISTAT del costo della vita.

#### **f) Rimessa in pristino delle aree**

Verrà riconosciuto integralmente l'onere documentato dei lavori di ripristino di eventuali recinzioni e gli interventi sulla parte del fondo non espropriato necessari a ristabilire le condizioni di scorrimento delle acque precedenti l'intervento, ove non provveda il proponente.

#### **g) Frutti pendenti e anticipazioni colturali**

I frutti pendenti presenti sulle aree soggette ad esproprio saranno indennizzati al coltivatore in base alla coltura effettivamente in atto secondo i valori della borsa merci. Nel caso di assenza di frutti pendenti, sarà indennizzata l'anticipazione colturale sulla base della documentazione dei costi sostenuti o dei costi medi di dette lavorazioni, sempre nel limite massimo del futuro frutto pendente.

### **3.2. Occupazioni temporanee**

Nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua. (art. 50, comma 1 del D.P.R. 327/2001).

## **4. SUCCESSIVE FASI DI PRESA IN POSSESSO DEI BENI**

Per addivenire al pieno possesso delle aree necessarie alla realizzazione delle opere in progetto prima dell'inizio dei lavori, occorre:

- definire le modalità di trasferimento della proprietà dalla Ditta alla Città Metropolitana di Firenze per le aree necessarie alla realizzazione del nuovo edificio;
- redazione delle perizie di stima dei singoli beni con la stima dell'indennità di esproprio.

## 5. ELENCO DITTE

COMUNE DI EMPOLI

PROVINCIA DI FIRENZE

NUMERO ELENCO	1	NUMERO DI PIANO	1
---------------	---	-----------------	---

DITTA CATASTALE
<b>BINI Carla nata a EMPOLI il 18/11/1938 C.F.BNICRL38S58D403T proprietà 2/4</b>
<b>BINI MORIANI Elena nata a LIVORNO il 22/03/1968 C.F.BNMLNE68C62E625J proprietà per 1/4</b>
<b>BINI MORIANI Francesca nata a LIVORNO il 22/03/1968 C.F.BNMFNC62B59E625F proprietà per 1/4</b>

Beni da assoggettare ad ESPROPRIAZIONE

DATI CATASTALI intera particella					IMMOBILE DA ESPROPRIARE			
Foglio	Particella	Superficie	Qualità e classe	Reddito Dom. €	P.la derivata	Superficie	N° Piano	Tit. di occupazione
14	4309	1.640	Incolt prod. Cl. U	0,14	4309	1.640	1	Area per Edificio Scolastico

COMUNE DI EMPOLI

PROVINCIA DI FIRENZE

NUMERO ELENCO	2	NUMERO DI PIANO	2
---------------	---	-----------------	---

DITTA CATASTALE
<b>FENSI Cesarina nata a CERRETO GUIDI il 01/07/1926 C.F. FNSCRN26L41C529O usufruttuario parziale</b>
<b>INNOCENTI Alberto nato a CERRETO GUIDI il 25/01/1947 C.F. NNCLRT47A25C529Q proprietà per 1/3</b>
<b>INNOCENTI Renata nata a CERRETO GUIDI il 04/07/1949 C.F. NNCRNT49L44C529L proprietà per 1/3</b>
<b>INNOCENTI Roberta nata a CERRETO GUIDI il 30/07/1950 C.F. NNCRRT50L70C529P proprietà per 1/3</b>

Beni da assoggettare ad ESPROPRIAZIONE

DATI CATASTALI intera particella					IMMOBILE DA ESPROPRIARE			
Foglio	Particella	Superficie	Qualità e classe	Reddito Dom. €	P.la derivata	Superficie	N° Piano	Tit. di occupazione
14	93	4.845	Semin. Arbor. Cl. 2	24,26	93/a	2.018	2	Area per Edificio Scolastico
14	171 AA	1.200	Seminativo Cl. 2	6,01	171AA	1.200	2	Area per Edificio Scolastico
	171BB	440	Frutteto	5,75	171BB	440	2	Area per Edificio Scolastico
14	3028	2.650	Semin. Arbor. Cl. 2	13,27	3028/a	1.935	2	Area per Edificio Scolastico

Beni da assoggettare ad OCCUPAZIONE TEMPORANEA NON PREORDINATA AD ESPROPRIAZIONE

DATI CATASTALI intera particella					IMMOBILE DA OCCUPARE			
Foglio	Particella	Superficie	Qualità e classe	Reddito Dom.	P.la derivata	Superficie	N° Piano	Tit. di occupazione
14	93	4.845	Semin. Arbor. Cl. 2	24,26	93/b	103	2	Occupaz. Temporanea
14	3028	2.650	Semin. Arbor. Cl. 2	13,27	3028/b	62	2	Occupaz. Temporanea

N.B. La superficie della particella 171 rilevabile dalle coordinate della mappa catastale reperita nel mese di luglio 2018 presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Firenze -Territorio (file doc\_1166899285.p7m rilasciato per via telematica il 19/07/2018 e comprendente anche file dxf dell'intera mappa catastale del F.14 di Empoli) risulta essere di mq. 1205 anziché mq. 1640 rilevabili dai dati censuari della visura catastale



COMUNE DI EMPOLI

PROVINCIA DI FIRENZE

NUMERO ELENCO	3	NUMERO DI PIANO	3
---------------	---	-----------------	---

DITTA CATASTALE

**FENSI Cesarina nata a CERRETO GUIDI il 01/07/1926 C.F. FNSCRN26L41C529O usufrutto per 1/3**

**GHERARDESCHI Lucia nata a PISTOIA il 13/12/1948 C.F. GHRLCU48T53G713K compr. In com. legale per 2/3**

**INNOCENTI Alberto nato a CERRETO GUIDI il 25/01/1947 C.F. NNCLRT47A25C529Q propr. per 1/3 e compr. In com. legale per 2/3**

Beni da assoggettare ad ESPROPRIAZIONE

DATI CATASTALI intera particella					IMMOBILE DA ESPROPRIARE			
Foglio	Particella	Superficie	Qualità e classe	Reddito Dom. €	P.la derivata	Superficie	N° Piano	Tit. di occupazione
14	3381	805	Semin. Arbor. Cl. 2	4,03	3381/a	255	3	Area per Edificio Scolastico
14	3383	350	Ente Urbano		3383/a	395	3	Area per Edificio Scolastico

l'area espropriata alla particella 3383 costituisce resede di u.i.censita al catasto fabbricati con i seguenti identificativi:-

F.14 mapp.3383 cat. C/2 classe 8 mq. 36 rendita catastale Euro 204,52

Beni da assoggettare ad OCCUPAZIONE TEMPORANEA NON PREORDINATA AD ESPROPRIAZIONE

DATI CATASTALI intera particella					IMMOBILE DA OCCUPARE			
Foglio	Particella	Superficie	Qualità e classe	Reddito Dom.	P.la derivata	Superficie	N° Piano	Tit. di occupazione
14	3381	805	Semin. Arbor. Cl. 2	4,03	3381/b	15	3	Occupaz. Temporanea

**N.B. La superficie della particella 3383 rilevabile dalle coordinate della mappa catastale reperita nel mese di luglio 2018 presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Firenze -Territorio (file doc\_1166899285.p7m rilasciato per via telematica il 19/07/2018 e comprendente anche file dxf dell'intera mappa catastale del F.14 di Empoli) risulta essere di mq. 788 contro i mq. 350 rilevabili dai dati censuari della visura catastale.**

## **6. SINTESI DEI COSTI STIMATI PER ESPROPRI, INDENNIZZI ED OCCUPAZIONI**

### **PREMESSA**

La presente perizia di stima è finalizzata alla determinazione del valore delle indennità di esproprio per pubblica utilità delle aree interessate da intervento edilizio finalizzato alla realizzazione di nuovo edificio scolastico presso il complesso di Via Raffaello Sanzio.

#### **a) INDICAZIONE INDENNITA' PREVISTA PER DITTA 1**

L'area in oggetto a forma più o meno di trapezio rettangolo, è ubicata in Comune di Empoli, direttamente confinante con aree esterne ai vari edifici scolastici compresi tra Via Raffaello Sanzio e Via Bonistallo.

Al terreno, la cui superficie risulta essere piana, si accede da viabilità interna al predetto complesso scolastico.

Sul terreno non vi sono colture in atto.

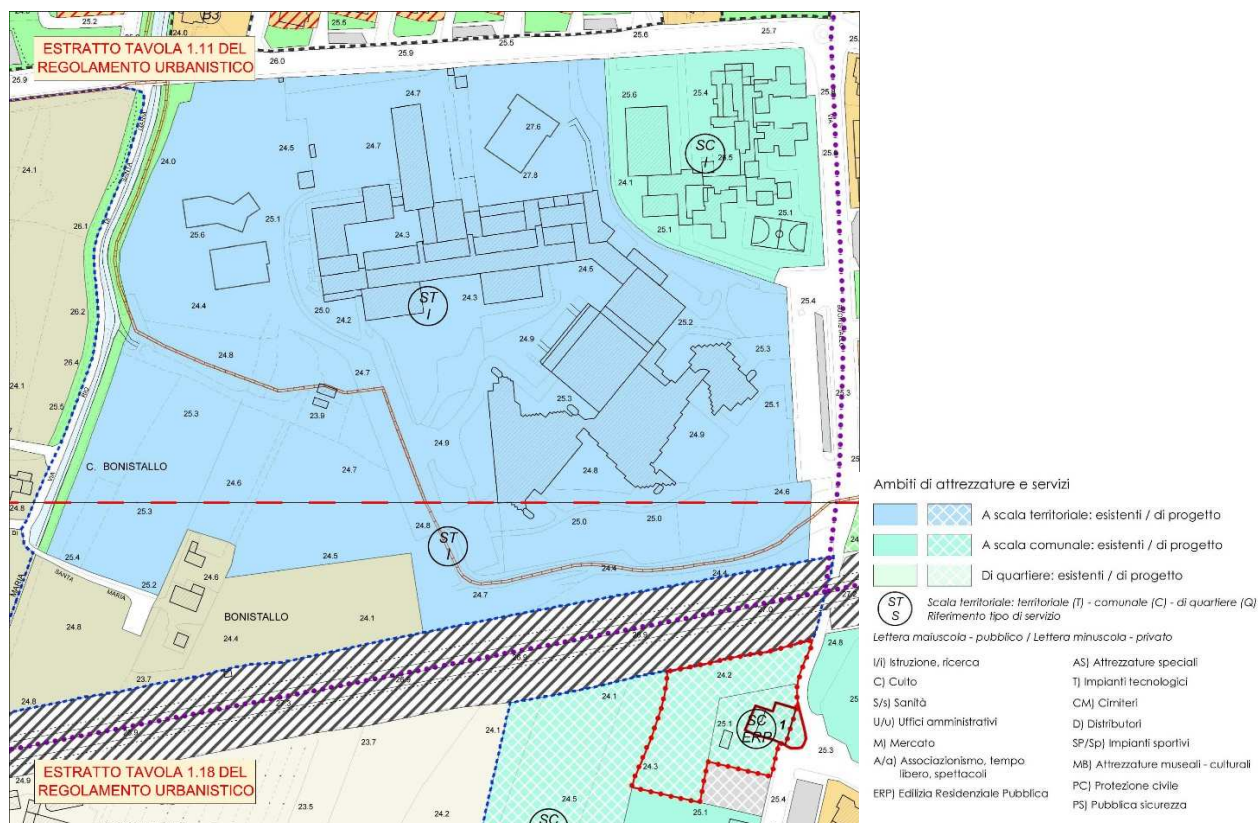
L'area oggetto di esproprio comprende l'intera particella catastale, che risulta censita al catasto terreni del comune di Empoli con i seguenti identificativi:-

Foglio 14, particella 4309, qualità incolto produttivo di classe Unica, superficie catastale mq.1640 Reddito Dominicale Euro 0,14, Reddito Agrario Euro 0,14.

La particella 4309 che identifica l'area oggetto di stima, confina a ovest, nord ed est con proprietà Città metropolitana di Firenze ( Foglio 14 particella 85 sub.12 del catasto fabbricati quale bene comune non censibile a beni di proprietà della Città metropolitana di Firenze) e a sud con proprietà Fensi/Innocenti

( Foglio 14 particella 3028 del catasto terreni ).

## a.1) IDENTIFICAZIONE URBANISTICA



L'area d'intervento risulta identificata nel Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli nelle TAV. 1.11 e 1.18 Usi del suolo e modalità di intervento, nell'ambito: Attrezzature e servizi a scala territoriale; tipo di servizio: istruzione, ricerca – pubblico; attrezzature e servizi: esistenti, aree interne al perimetro dei centri abitati; U.T.O.E. di riferimento: 2 la città sfrangiata.

Questi sono ambiti destinati al soddisfacimento dei bisogni della popolazione in materia di servizi e attrezzature pubbliche di grado superiore con un ambito di utenza comunale o sovracomunale.

Le modalità di intervento sono stabilite dall'art.81-82 delle N.T.A. del Comune di Empoli

## a.2) PIANO PARTICELLARE

### Le mappe catastali:

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura delle tavole del piano particellare, sono state reperite in formato digitale presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze- Territorio nel mese di luglio 2018.

### **La numerazione delle particelle del piano particellare:**

Al fine di permettere una agevole consultazione dei dati relativi alle occupazioni, è stato assegnato ad ogni particella catastale occupata dalle opere in progetto ed appartenente alla stessa ditta catastale, un "Numero di Piano" progressivo che rimanda, per la consultazione dei dati, all'elenco Ditte.

La particella oggetto di esproprio viene qui di seguito riportata:

Comune di Empoli:

Foglio 14 particella 4309 .

### **Le visure catastali e l'elenco ditte:**

Individuate le particelle interessate dalle occupazioni, sono state eseguite le relative visure catastali per determinare i dati identificativi (intestazioni, superficie, redditi ecc.).

Tutte le informazioni relative alle visure catastali, sono riassunte nella tabella Elenco Ditte.

In tale elenco, per ogni ditta catastale intestata sono riportati:

- il numero d'ordine della ditta;
- il numero di piano associato nelle tavole grafiche di piano particellare;
- i dati catastali delle particelle occupate;
- il dettaglio delle superfici delle aree da occupare;

### **a.3) GIUDIZIO DI STIMA :-**

Individuati valori di precedenti trasferimenti ( accordi bonari ecc.), confortati anche dal supporto di agenzie immobiliari di zona, prese in esame le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si individua il valore venale unitario del bene stimato in Euro 60,00 al mq..

Ne consegue un Valore complessivo di Euro:-

Euro 60,00 x mq.1640,00	Valore Venale stimato	Euro	98.400,00
-------------------------	-----------------------	------	-----------

Spese procedurali,spese per il trasferimento propr., volture catastali,  
registrazioni ufficio del registro, spese per imprevisti ecc. (15 %)

Euro	14.760,00
------	-----------

Totale per l'ente

Euro 113.160,00

## **b) INDICAZIONE INDENNITA' PREVISTA PER DITTA 2**

L'area oggetto di esproprio di mq. 5158, meglio individuata nel piano particellare, interessa tre particelle catastali: la 171 per intero (divisa in due porzioni colturali) e le particelle 93 e 3028 solo parzialmente .

Al catasto terreni del comune di Empoli sono censite con i seguenti identificativi:-

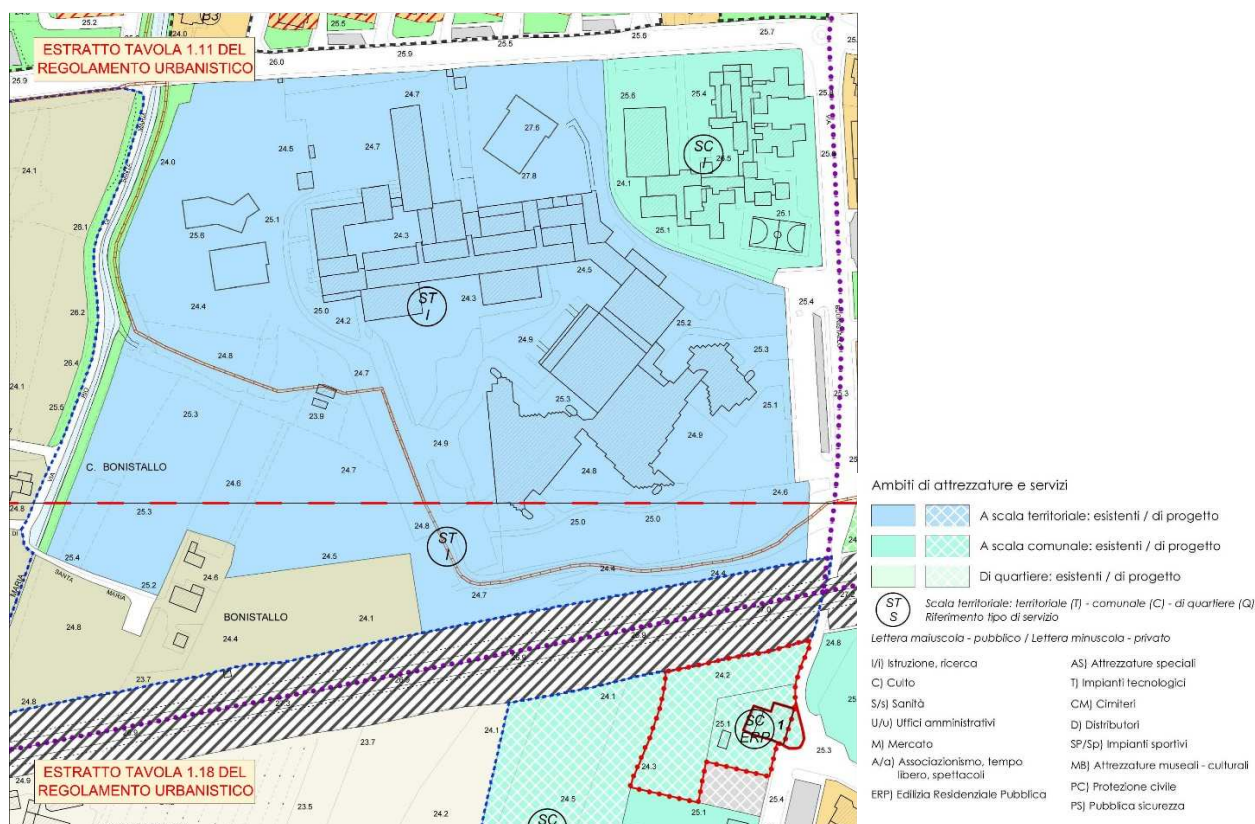
- Foglio 14, particella 171 Porz. AA , qualità seminativo di classe seconda, superficie catastale mq.1200 Reddito Dominicale Euro 6,01 , Reddito Agrario Euro 4,65 ; Porz. BB , qualità frutteto di classe unica, superficie catastale mq.440 Reddito Dominicale Euro 5,75 , Reddito Agrario Euro 3,41.
- Foglio 14, particella 93 , qualità seminativo arborato di classe seconda, superficie catastale mq.4845 Reddito Dominicale Euro 24,26 , Reddito Agrario Euro 15,01 .
- Foglio 14, particella 3028 , qualità seminativo arborato di classe seconda, superficie catastale mq.2650 Reddito Dominicale Euro 13,27 , Reddito Agrario Euro 8,21 .

In riferimento alla particella 171 è doveroso far presente che la superficie individuabile dalla mappa catastale risulta essere di mq. 1205 , mentre la superficie indicata sui dati censuari di visura indica una superficie di mq. 1640 .

Per quanto ricostruibile dalle visure storiche, la particella 171 originariamente di mq. 1990 è stata frazionata con tipo n.72.3/1988 in atti dal 08/05/1989 nelle due particelle derivate 171 ( mq. 1640) e 3383 ( mq. 350), ed è con l'approvazione del suddetto tipo che è sorto l'errore di non corrispondenza, oggi rilevabile tra la superficie di mappa e dati censuari di entrambe le particelle derivate.

Nella stima, la superficie di riferimento per la particella 171 è stata individuata in mq. 1205, che risulta la massima rilevabile dalle coordinate della mappa catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio.

## b.1) IDENTIFICAZIONE URBANISTICA



L'area d'intervento risulta identificata nel Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli nelle TAV. 1.11 e 1.18 Usi del suolo e modalità di intervento, nell'ambito: Attrezzature e servizi a scala territoriale; tipo di servizio: istruzione , ricerca – pubblico; attrezzature e servizi: esistenti, aree interne al perimetro dei centri abitati; U.T.O.E. di riferimento: 2 la città sfrangiata.

Questi sono ambiti destinati al soddisfacimento dei bisogni della popolazione in materia di servizi e attrezzature pubbliche di grado superiore con un ambito di utenza comunale o sovracomunale. Le modalità di intervento sono stabilite dall'art.81-82 delle N.T.A. del Comune di Empoli.

## b.2) PIANO PARTICELLARE

### Le mappe catastali:

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura delle tavole del piano particellare, sono state reperite in formato digitale presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze- Territorio nel mese di luglio 2018.

### **La numerazione delle particelle del piano particellare:**

Al fine di permettere una agevole consultazione dei dati relativi alle occupazioni, è stato assegnato ad ogni particella catastale occupata dalle opere in progetto ed appartenente alla stessa ditta catastale, un "Numero di Piano" progressivo che rimanda, per la consultazione dei dati, all'elenco Ditte.

Le particelle interessate dall'esproprio vengono qui di seguito riportate:

Comune di Empoli:

Foglio 14 particella 171

Foglio 14 particella 93

Foglio 14 particella 3028

### **Le visure catastali e l'elenco ditte:**

Individuate le particelle interessate dalle occupazioni sono state eseguite le relative visure catastali per determinare i dati identificativi (intestazioni, superficie, redditi ecc.).

Tutte le informazioni relative alle visure catastali sono riassunte nella tabella Elenco Ditte.

In tale elenco, per ogni ditta catastale intestata sono riportati:

- il numero d'ordine della ditta;
- il numero di piano associato nelle tavole grafiche di piano particellare;
- i dati catastali delle particelle occupate;
- il dettaglio delle superfici delle aree da occupare.

### **b.3) GIUDIZIO DI STIMA :-**

Adottato il metodo di stima per comparazione si è deciso di valutare il terreno a valore venale.

Individuati valori di precedenti trasferimenti ( accordi bonari ecc.), confortati anche dal supporto di agenzie immobiliari di zona; prese in esame le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si individua il valore venale unitario del bene stimato in Euro 60,00 al mq..

Ne consegue un Valore Complessivo di Euro:-

Euro 60,00 x mq. 5158	Valore Venale stimato	Euro	309.480,00
Occupazione temporanea 3 anni (mq.165)		Euro	2.475,00
Totale		Euro	311.955,00

Spese procedurali,spese per il trasferimento propr., volture catastali, registrazioni ufficio del registro, spese per imprevisti ecc.(15%)	Euro	46.793,25
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------	-----------

Totale per l'Ente	Euro	358.748,25
-------------------	------	------------



### **c) INDICAZIONE INDENNITA' PREVISTA PER DITTA 2**

L'area in oggetto di forma poligonale è ubicata in Comune di Empoli, è confinante con aree di proprietà di altri privati e con residua proprietà non oggetto di esproprio degli intestatari della particelle catastali 3381 e 3383 .

Sul terreno, la cui superficie risulta essere piana, non vi sono al momento colture in atto.

L'area oggetto di esproprio, meglio individuata nel piano particellare, interessa porzione delle due particelle catastali 3381 e 3383.

La porzioni delle due particelle interessate alla stima, risultano esterne alla rimanente area di proprietà che risulta in parte recintata. La porzione della particella 3383, anche se esterna alla recinzione è ( per quanto individuabile dalla mappa catastale) ricompresa nel resede di pertinenza di locale deposito/magazzino censito al catasto fabbricati.

Al catasto terreni del comune di Empoli le particelle sono censite con i seguenti identificativi:

-Foglio 14, particella 3381, qualità seminativo arborato di classe seconda, superficie catastale mq.805 Reddito Dominicale Euro 4,03 , Reddito Agrario Euro 2,49.

-Foglio 14, particella 3383 , qualità Ente Urbano , superficie catastale mq.350 senza reddito.

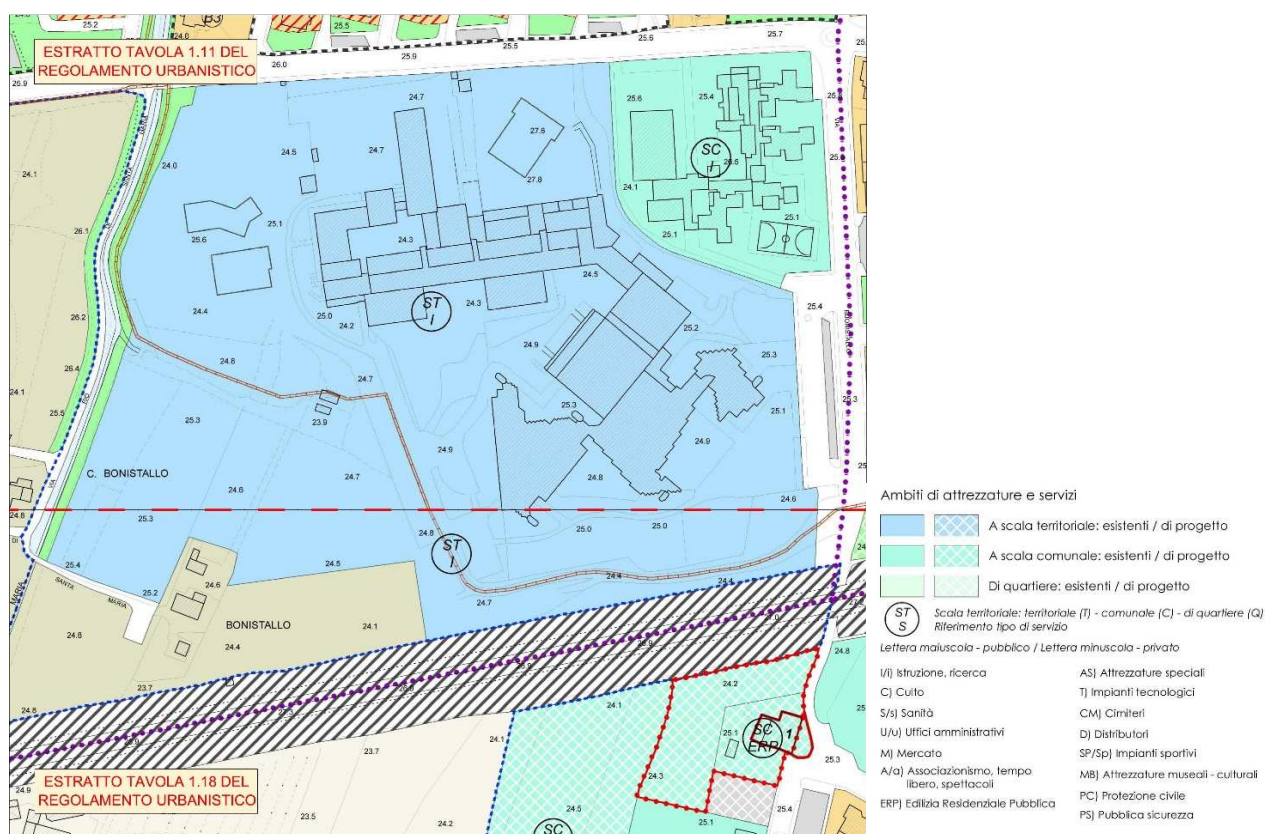
La stessa particella 3383 è altresì censita al catasto fabbricati in categ. C/2 di classe 8 , consistenza mq.36 , Via Rio di Santa Maria , piano terra, rendita catastale di Euro 204,52

In riferimento alla particella 3383 è doveroso far presente che la superficie individuabile dalla mappa catastale risulta essere di mq. 788, mentre la superficie indicata sui dati censuari di visura indica una superficie di mq. 350 .

Per quanto ricostruibile dalle visure storiche la particella 171, originariamente di mq. 1990 è stata frazionata con tipo n.72.3/1988 in atti dal 08/05/1989 nelle due particelle derivate 171 ( mq. 1640) e 3383 ( mq. 350), ed è con l'approvazione del suddetto tipo, che è sorto l'errore di non corrispondenza oggi rilevabile tra la superficie di mappa e dati censuari di entrambe le particelle derivate.

Nella stima, la superficie di riferimento per la particella 3383 è stata individuata in mq. 395 che pur superiore alla totale individuabile dai dati censuari della visura catastale, è quella necessaria per l'intervento previsto e ampiamente ricompresa all'interno di quella individuabile dalla mappa catastale.

## c.1) IDENTIFICAZIONE URBANISTICA



L'area d'intervento risulta identificata nel Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli nelle TAV. 1.11 e 1.18 Usi del suolo e modalità di intervento, nell'ambito: Attrezzature e servizi a scala territoriale; tipo di servizio: istruzione, ricerca – pubblico; attrezzature e servizi: esistenti, aree interne al perimetro dei centri abitati; U.T.O.E. di riferimento: 2 la città sfrangiata.

Questi sono ambiti destinati al soddisfacimento dei bisogni della popolazione in materia di servizi e attrezzature pubbliche di grado superiore con un ambito di utenza comunale o sovracomunale. Le modalità di intervento sono stabilite dall'art.81-82 delle N.T.A. del Comune di Empoli

## c.2) PIANO PARTICELLARE

### Le mappe catastali:

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura delle tavole del piano particellare, sono state reperite in formato digitale presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze- Territorio nel mese di luglio 2018.

### La numerazione delle particelle del piano particellare:

Al fine di permettere una agevole consultazione dei dati relativi alle occupazioni, è stato assegnato ad ogni particella catastale occupata dalle opere in progetto ed appartenente alla stessa ditta catastale, un "Numero di Piano" progressivo che rimanda, per la consultazione dei dati, all'elenco Ditte.

Le particelle interessate dall'esproprio vengono qui di seguito riportate:

Comune di Empoli:

Foglio 14 particella 3381

Foglio 14 particella 3383

### **Le visure catastali e l'elenco ditte:**

Individuate le particelle interessate dalle occupazioni, sono state eseguite le relative visure catastali per determinare i dati identificativi (intestazioni, superficie, redditi ecc.). Tutte le informazioni relative alle visure catastali sono riassunte nella tabella Elenco Ditte. In tale elenco per ogni ditta catastale intestata sono riportati:

- il numero d'ordine della ditta;
- il numero di piano associato nelle tavole grafiche di piano particellare;
- i dati catastali delle particelle occupate;
- il dettaglio delle superfici delle aree da occupare.

### **c.3) GIUDIZIO DI STIMA :-**

Individuati valori di precedenti trasferimenti, confortati anche dal supporto di agenzie immobiliari di zona, prese in esame le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si individua il valore venale unitario del bene stimato in Euro 60,00 al mq..

Ne consegue un Valore Complessivo di Euro:-

Euro 60,00 x mq. 650	Valore Venale stimato	Euro	39.000,00
Occupazione temporanea 3 anni (mq.15)		Euro	225,00
Totale		Euro	39.225,00
Spese procedurali,spese per il trasferimento propr., volture catastali, registrazioni ufficio del registro, spese per imprevisti ecc. (15%)		Euro	5.883,75
Totale per l'Ente		Euro	45.108,75

## 7. VISURE CATASTALI

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 15/07/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di EMPOLI ( Codice: D403)</b>
	<b>Provincia di FIRENZE</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 14 Particella: 3383</b>

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>14</b>	<b>3383</b>				<b>C/2</b>	<b>8</b>	<b>36 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 73 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 204,52</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Indirizzo** VIA RIO DI SANTA MARIA n. 4 piano: T;

**Annotazioni** sentenza c.t.p. n.137/11/04 emessa il 20/11/03 e depositata il 18/12/03-ist. prot.5777/04

### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FENSI Cesarina nata a CERRETO GUIDI il 01/07/1926	FNSCRN26L41C529O*	Usufruttuario parziale per 1/3
2	GHERARDESCHI Lucia nata a PISTOIA il 13/12/1948	GHRLCU48T53G713K*	COMPR. X 2/3 IN COMUNIONE LEGALE
3	INNOCENTI Aberto nato a CERRETO GUIDI il 25/01/1947	NNCBRT47A25C529G	PROPR. X 1/3 E COMPR. X 2/3 IN COMUNIONE LEGALE

**DATI DERIVANTI DA** COSTITUZIONE del 07/08/2001 protocollo n. 256343 in atti dal 07/08/2001 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2467.1/2001)

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 15/07/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di EMPOLI ( Codice: D403)</b>
	<b>Provincia di FIRENZE</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 14 Particella: 93</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	14	93		-	SEMIN ARBOR 2	48	45	A16; A25	Euro 24,26	Euro 15,01	<b>VARIAZIONE GEOMETRICA del 14/12/2005 protocollo n. FI0284754 in atti dal 27/12/2005 (n. 276538.1/2005)</b>
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>							
<b>Annotazioni</b>				istanza prot. 276538 del 14/12/2005 - inserimento in mappa meccanografica del fraz. approvato n. 25/80							

#### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FENSI Cesarina nata a CERRETO GUIDI il 01/07/1926	FNSCRN26L41C529O*	Usufruttuario parziale
2	INNOCENTI Alberto nato a CERRETO GUIDI il 25/01/1947	NNCLRT47A25C529Q*	(1) Proprieta` per 1/3
3	INNOCENTI Renata;MAR SIMONELLI nata a CERRETO GUIDI il 04/07/1949	NNCRNT49L44C529L*	(1) Proprieta` per 1/3
4	INNOCENTI Roberta nata a CERRETO GUIDI il 30/07/1950	NNCRRT50L70C529P*	(1) Proprieta` per 1/3
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/03/1971 in atti dal 25/10/1976 Registrazione: UR Sede: EMPOLI Volume: 360 n: 2 del 19/06/1971 (n. 22076)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 15/07/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di EMPOLI ( Codice: D403)</b>
	<b>Provincia di FIRENZE</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 14 Particella: 171</b>

### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
<b>1</b>	<b>14</b>	<b>171</b>		AA	SEMINATIVO 2	12 00	A16; A25	Euro 6,01	Euro 4,65	<b>Tabella di variazione del 03/04/2008 protocollo n. FI0141251 in atti dal 03/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 26409.1/2007)</b>
				AB	FRUTTETO U	04 40	A16; A25	Euro 5,75	Euro 3,41	

<b>Notifica</b>		<b>Partita</b>	
<b>Annotazioni</b>	rettifica d'ufficio in autotutela della variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune		

### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FENSI Cesarina nata a CERRETO GUIDI il 01/07/1926	FNSCRN26L41C529O*	Usufruttuario parziale
2	INNOCENTI Alberto nato a CERRETO GUIDI il 25/01/1947	NNCLRT47A25C529Q*	(1) Proprieta` per 1/3
3	INNOCENTI Renata; MAR SIMONELLI nata a CERRETO GUIDI il 04/07/1949	NNCRNT49L44C529L*	(1) Proprieta` per 1/3
4	INNOCENTI Roberta nata a CERRETO GUIDI il 30/07/1950	NNCRRT50L70C529P*	(1) Proprieta` per 1/3
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/03/1971 in atti dal 25/10/1976 Registrazione: UR Sede: EMPOLI Volume: 360 n: 2 del 19/06/1971 (n. 22076)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 15/07/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di EMPOLI ( Codice: D403)</b>
	<b>Provincia di FIRENZE</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 14 Particella: 3028</b>

### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	14	3028		-	SEMIN ARBOR 2	26	50	A16; A25	Euro 13,27	Euro 8,21	<b>VARIAZIONE GEOMETRICA del 14/12/2005 protocollo n. FI0284754 in atti dal 27/12/2005 (n. 276538.1/2005)</b>
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>							
<b>Annotazioni</b>				istanza prot. 276538 del 14/12/2005 - inserimento in mappa meccanografica del fraz. approvato n. 25/80							

### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FENSI Cesarina nata a CERRETO GUIDI il 01/07/1926	FNSCRN26L41C529O*	Usufruttuario parziale
2	INNOCENTI Alberto nato a CERRETO GUIDI il 25/01/1947	NNCLRT47A25C529Q*	(1) Proprieta` per 1/3
3	INNOCENTI Renata; MAR SIMONELLI nata a CERRETO GUIDI il 04/07/1949	NNCRNT49L44C529L*	(1) Proprieta` per 1/3
4	INNOCENTI Roberta nata a CERRETO GUIDI il 30/07/1950	NNCRRT50L70C529P*	(1) Proprieta` per 1/3

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 15/07/2018

Data: 15/07/2018 - Ora: 12.42.35 Fine

Visura n.: T6989 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di EMPOLI ( Codice: D403)</b>
	<b>Provincia di FIRENZE</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 14 Particella: 3381</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
<b>1</b>	<b>14</b>	<b>3381</b>		-	<b>SEMIN ARBOR 2</b>	<b>08 05</b>	<b>A16; A25</b>	<b>Euro 4,03 L. 7.804</b>	<b>Euro 2,49 L. 4.830</b>	<b>FRAZIONAMENTO in atti dal 09/05/1989 (n. 72.1/1988)</b>
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>	9861			

#### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FENZI Cesarina nata a CERRETO GUIDI il 01/07/1926		(8) Usufrutto per 1/3
2	GHERARDESCHI Lucia nata a PISTOIA il 13/12/1948	GHRLCU48T53G713K*	COMPR IN COM LEG PER 2/3
3	INNOCENTI Alberto nato a CERRETO GUIDI il 25/01/1947	NNCLRT47A25C529Q*	PROPR PER 1/3 E COMPR IN COM LEG PER 2/3
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/1989 Voltura in atti dal 09/05/1989 Repertorio n.: 55489 Rogante: ORLANDO Sede: VINCI Registrazione: UR Sede: EMPOLI n: 599 del 27/02/1989 (n. 2106.1/1989)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 15/07/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di EMPOLI ( Codice: D403)</b>
	<b>Provincia di FIRENZE</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 14 Particella: 3383</b>

#### Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
<b>1</b>	<b>14</b>	<b>3383</b>		-	<b>ENTE URBANO</b>	<b>03 50</b>				<b>Tipo mappale del 26/07/2001 protocollo n. 213808 in atti dal 26/07/2001 (n. 4190.1/2001)</b>

<b>Notifica</b>		<b>Partita</b>	1			
-----------------	--	----------------	---	--	--	--

<b>Annotationi</b>	varia graficamente per costruzione annesso. ruralita' da verificare.
--------------------	----------------------------------------------------------------------

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 15/07/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di EMPOLI ( Codice: D403)</b>
	<b>Provincia di FIRENZE</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 14 Particella: 4309</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	14	4309		-	INCOLT PROD U	16 40	A16; A25	Euro 0,14	Euro 0,08	Variazione del 14/03/2018 protocollo n. FI0034947 in atti dal 14/03/2018 (n. 203.1/2018)
<b>Notifica</b>	effettuata con prot. n. FI0040436/2018 del 27/03/18				<b>Partita</b>					

**Annotationi** di stadio: variazione di qualita` su dichiarazione di parte

#### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BINI Carla nata a EMPOLI il 18/11/1938	BNICRL38S58D403T*	(1) Proprieta` per 2/4
2	BINI MORIANI Elena nata a LIVORNO il 22/03/1968	BNMLNE68C62E625J*	(1) Proprieta` per 1/4
3	BINI MORIANI Francesca nata a LIVORNO il 19/02/1962	BNMFNC62B59E625F*	(1) Proprieta` per 1/4
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/01/2007 protocollo n. FI0027998 in atti dal 24/01/2008 Registrazione: UU Sede: EMPOLI Volume: 991 n: 5 del 11/01/2008 IN MORTE DI BINI PAOLA (n. 1527.1/2008)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria