

Geom. Andrea Ricci Via di
Villamagna 80 50012
Bagno a Ripoli, FI
Tel. mob. 3931122057
Email geom.andrearicci@gmail.com

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

Reg. Fall. n.221/2019

Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo
Curatore Dott. Paolo Pobega
Dott.ssa Federica Feci

OGGETTO: Appartamento con cantina e garage ubicato nel
Comune di Empoli, in Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 64,
al piano terreno e primo.

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

INDICE

A) INCARICO	2
B) RISPOSTA AL QUESITO	2
B.1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....	2
B.2) DATI CATASTALI E CONFINI.....	4
B.3) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA.....	4
B.4) PROVENIENZA / ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ'.....	6
B.5) CONDIZIONE DEL BENE.....	10
B.6) METODOLOGIA DI STIMA.....	11
B.7) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	14
B.8) DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA.....	15

A) INCARICO

Io sottoscritto Geom. Andrea Ricci, iscritto all'albo dei geometri di Firenze, in qualità di tecnico e perito nomina ricevuta dal Giudice Fall. Dott.ssa Selvarolo, sono stato incaricato ad eseguire la stima del *più probabile valore realizzabile dalla vendita* dell'appartamento e relativi accessori posto al piano terreno e primo dell'immobile facente parte dell'area oggetto del P.E.E.P. Serravalle dei Lotti 7, 8, 10 e 15.

B) RISPOSTA AL QUESITO**B.1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

Trattasi di una unità immobiliare ad uso civile abitazione facente parte di un più ampio immobile ubicato nel Comune di Empoli, frazione di Serravalle (FI) Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 64, e più precisamente l'appartamento posto al piano primo composto da cucina/soggiorno, camera matrimoniale, bagno, disimpegno, terrazzo, cantina, resede e garage al piano terreno (in comproprietà).

L'intero fabbricato è di recente costruzione e si sviluppa su quattro livelli fuori terra, prevalentemente a destinazione residenziale.

Le condizioni di manutenzione delle unità immobiliari in esame sono da ritenersi buone per quanto è stato possibile rilevare nel corso del sopralluogo.

L'unità immobiliare in esame è composta da tre vani utili, ossia, soggiorno-cucina e camera matrimoniale, oltre a terrazza, ripostiglio e servizio igienico (completo di allacci alla rete idrica, scarichi, wc, bidet, lavabo e doccia), compreso scala interna che d'accesso diretto al piano terra e o a due resedi, uno esclusivo l'altro come l'autorimessa e il vano deposito con bagno e antibagno sono in comproprietà con l'appartamento del piano secondo.

Le unità del piano terra, sono state di fatto trasformate e adibite a "taverna" con uso abitativo.

Tutti i vani hanno altezza utile pari a ml 2,70, sono pavimentati con mattonelle e battiscopa in monocottura, hanno soffitti e pareti intonacati a civile e tinteggiati. Sono inoltre presenti rivestimenti in monocottura montati su porzioni delle pareti del bagno (h = ml. 2,00).

L'unità immobiliare è munita di infissi esterni, costituiti da finestre e/o portefinestre con vetro camera, portoncino di ingresso blindato, porte interne in legno.

L'impianto di riscaldamento è di tipo singolo alimentato da caldaia a gas-metano con radiatori in alluminio pre-verniciato montati in ogni vano.

L'appartamento è fornito, inoltre, di vano ad uso autorimessa "privata" con accesso diretto dal piano primo e posta al piano terra del suddetto fabbricato, corredato di resede frontale, avente accesso dal n.c.66 della suddetta via, tramite passo carrabile, posto sulla sinistra per chi guarda l'edificio dalla pubblica via e "in comproprietà di un mezzo con l'altra unità immobiliare del fabbricato posta ai piani secondo e soffitta". Inoltre l'appartamento è fornito anche di vano ad uso deposito posto al piano terra del suddetto fabbricato, corredato di antibagno, bagno, con resede tergal e resede frontale, che come l'autorimessa avente accesso dal n.c.66 della suddetta via pubblica.

Nel corso del sopralluogo sono emerse alcune difformità tra lo stato attuale e quanto rappresentato nei progetti allegati ai titoli edilizi, come meglio esplicitato al successivo capitolo B.3).

Non è stato possibile fotografare l'unità immobiliare perché espressamente proibito dall'occupante.

Consistenza:

In base alle rilevazioni metriche eseguite dai sottoscritti in occasione del sopralluogo, si evidenzia che la superficie lorda vendibile determinata secondo i criteri di cui al DPR 138/98 (superficie lorda per le unità principali e netta per gli elementi accessori) è complessivamente pari a mq 183,50.



Unità oggetto di stima

APPARTAMENTO piano 1:

TERRAZZO CON LOGGIATO

RIP. SU TERRAZZO

LOC.DEP.ANT.BAGNO E BAGNO piano T

RESEDE-GIARDINO L.DEP.

AUTORIMESSA piano T quota 1/2 mq 27

RESEDE FRONTE strada piano T quota 1/2 mq 30

TOTALE

Mq 60,00

Mq 8,00

Mq 1,00

Mq 31,00

Mq 55,00

Mq 13,50

Mq 15,00

Mq 183,50

Note: Dalla planimetria catastale e misurazioni a campione in loco è stato possibile rilevare le seguenti consistenze (superfici al lordo delle murature)

B.2) DATI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare è attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, Comune censuario di Empoli, nel foglio di mappa 3, p.lla 1988, con i seguenti dati identificativi:

- **sub.1**, categoria catastale A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita catastale € 333,11 (appartamento);

Confini: parti comuni su più lati [redacted] s.s.a.

- **sub. 3**, categoria catastale C/6, classe 5, consistenza 27 mq, rendita catastale € 104,58 (garage)

Confini: parti comuni su più lati [redacted], s.s.a.

- **sub. 4**, categoria catastale C/2, classe 5, consistenza 29 mq, rendita catastale € 101,85 (cantina - deposito)

Confini: parti comuni su più lati, [redacted], s.s.a.

in conto a:

[redacted]

[redacted]

- e che il sub. 3 è 50% proprietà [redacted] e 50% proprietà [redacted]

Le planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Empoli

dell'appartamento sub 1, l'autorimessa sub 3 e il deposito sub. 4 sono conformi al progetto approvato ma non al bene in loco, mentre quella dell'appartamento presenta difformità sia rispetto ai progetti approvati che allo stato dei luoghi, ma comunque sanabile, l'autorimessa (in comproprietà) e il magazzino hanno subito una trasformazione per una diversa destinazione e utilizzo che non è possibile sanare secondo le attuali normative e o regolamenti edilizi vigenti.

B.3) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

Per l'edificio dei Lotti 7, 8, 10 e 15 del P.E.E.P. Serravalle unitamente alle opere di urbanizzazione prima e secondaria ai sensi della Legge 47/85 del 28 febbraio 1985 e sue modifiche e integrazioni, la costruzione dell'edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto ne è porzione è stata realizzata in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 65 del 04/07/2007 - per tutti gli edifici del P.E.E.P. e OOUU;
- variante in corso d'opera n. 23/2009 del 16/04/2009;
- variante in corso d'opera n. 36/2009 del 18/06/2009;
- denuncia di inizio attività n. 466 del 3/08/2009 - Per completare la costruzione delle recinzioni dei Lotti 7 e 8 è stata inoltrata presso il Comune di Empoli;
- In data 29/06/2009 prot. 0036310 - fine lavori per tutti gli edifici;
- In data 10/07/2009 prot. 0038652 - fine lavori per le opere di Urbanizzazione;
- In data 08/09/2009 prot. 0047501 - fine lavori per la D.I.A. lotti 7 e 8;
- In data 24/09/2009 prot. 050515 - deposito attestazione di abitabilità/agibilità;

I riscontri eseguiti in loco relativamente all'appartamento oggetto di stima, nell'autorimessa e nel locale deposito del piano terra, hanno evidenziato delle difformità edilizie, poste in essere presumibilmente successivamente al preliminare di compravendita del 20-11-2007, registrato



a Empoli, in data 04-12-2007 al n. 5327, serie 3, dove "le unità immobiliari di trasferimento risultano conformi agli elaborati grafici presentati presso il comune di Empoli ed alle planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Firenze".

L'attuale occupante (per quanto è stato possibile accertare) ha di fatto varia-to la destinazione di progetto della autorimessa e del locale deposito, modificando la distribuzione interna e l'utilizzo, se pur in comproprietà con l'appartamento del secondo piano, senza aver dato luogo a specifica pratica edilizia.

Per poter conseguire la perfetta legittimità urbanistica del bene, beninteso per la destinazione non residenziale dell'autorimessa e locale deposito limitrofo (in quanto il cambio di destinazione è incompatibile), occorrerà procedere con la presentazione di apposita pratica di Attestazione di Conformità in Sanatoria e successiva denuncia di variazione planimetrica catastale in aggiornamento per le quali si quantificano i seguenti oncri e spese:

- Spese tecniche per rilievi, allestimento pratica edilizia e deposito (oltre cap e IVA) € 2.000,00;
- Oblazione, diritti di segreteria comunali e marche da bollo € 750,00;
- Pratica catastale di aggiornamento planimetrico ivi compresi diritti castali (oltre cap e IVA) € 700,00;

Il tutto per complessivi € 3.450,00.

B.4) PROVENIENZA / ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Dalla lettura della documentazione consegnata ai sottoscritti e dalla documentazione catastale è emerso che gli immobili originari sono stati acquistati dal [REDACTED]

[REDACTED] con i seguenti atti di compravendita:

Per il LOTTO 7 del P.E.E.P. SERRAVALLE realizzato nell'ambito della Convenzione sottoscritta con il Comune di Empoli in data 9/05/2007 ai rogiti del Notaio Daniele Muritano rep. 27738/racc. 5574 registrato a Empoli il 16/05/2007 al n. 2760 serie 1t e trascritto a Firenze il 18/05/2007 al n. 13079.

Note:

Il signor
divenuto

comprav
n. 5327,

B.5) CO

deposito

soprallu

ancorch

l'immis

eventua

realizz

Comun

Daniel

al n. 2

nell'a

eviden

fallim

formu

obbli

proce

B.6)

estin

ricer

estri

imr

me

app

Note:

[redacted] attualmente residente nei beni oggetto di stima [redacted]
divenuto promittente acquirente tramite contratto preliminare di
compravendita del 20-11-2007, [redacted]
[redacted]

B.5) CONDIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare in esame (appartamento al pp, autorimessa e
deposito al pt) ad oggi risulta occupata, (come verificato nel corso del
sopralluogo del 31/07/2025) dal promittente l'acquirente [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Si evidenzia che il fabbricato di cui le unità sono porzioni, è stato
realizzato in esecuzione di un P.E.E.P. *SERRAVALLE* convenzionato con il
Comune di Empoli. E' stato edificato previa convenzione ai rogiti del Notaio
Daniele Muritano rep. 27738/racc. 5574 registrato a Empoli il 16/05/2007
al n. 2760 serie 1t e trascritto a Firenze il 18/05/2007 al n. 13079.

Nel caso in questione, stante la previsione di vendita giudiziaria
nell'ambito della procedura concordataria, il sottoscritto si limita ad
evidenziare l'esistenza della predetta convenzione lasciando ai Curatori
fallimentari, nonché al Giudice Delegato, ogni decisione in merito alla
formulazione del bando d'asta, alle modalità di vendita e ad eventuali
obblighi degli aggiudicatari, le cui scelte assumono profili legali e
procedurali che esulano dalle competenze tecniche degli scriventi.

B.6) METODOLOGIA DI STIMA:

La valutazione del bene sarà eseguita applicando il criterio
estimativo sintetico-comparativo in base alle risultanze di opportune
ricerche di mercato e tenendo presente tutte le caratteristiche intrinseche ed
estrinseche che qualificano l'unità immobiliare.

Le indagini di mercato condotte presso operatori del settore
immobiliare della zona hanno consentito di acquisire informazioni in
merito agli effettivi prezzi corrisposti per recenti compravendite di
appartamenti di tipo economico posti in zona e con caratteristiche



pressoché simili a quello in esame. E' emerso, infatti, che, nella zona in questione, i prezzi unitari mediamente pattuiti per dette compravendite relativamente ad unità immobiliari di taglio medio ed in buono stato di manutenzione, completi di impiantistica e rifiniture con materiali di media qualità, si attestano tra 1.600,00 e 2.000,00 €. per ogni mq di superficie convenzionale.

Detto valore trova conferma nelle valutazioni dell'Osservatorio del Mercato immobiliare (O.M.I.) attualmente disponibili, riferite al 1° semestre 2025, che indicano per abitazioni di tipo civile un *range* compreso tra 1.400,00 e 2.100,00 €/mq. Occorre, tuttavia, tener conto che le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate sono riferite ad un'estensione territoriale molto ampia, ove la località più appetibile per immobili ad uso residenziale è costituita dalle frazioni limitrofe all'ospedale e in un ambito territoriale vicino all'uscita della superstrada FI-PI-LI ed a cavallo del capoluogo, Empoli, dove si possono spuntare valori unitari di vendita prossimi al valore più elevato rilevato. Ma la frazione di ns. interesse (Serravalle) è da ritenere, secondo la rilevazione OMI, una zona con discreta richiesta di beni simili. Di conseguenza si ritiene corretto assumere a base di comparazione un valore più prossimo alla media dei valori rilevati.

Tenuto conto dell'andamento generale del mercato immobiliare, si ritiene corretto assumere un valore unitario riferito alla superficie ragguagliata dell'unità in esame (comprensiva dell'unità principale e dei suoi accessori) nel *range* compreso tra 1.600 e 2.100 €/mq e quindi "adottato" pari a 2.000 €/mq, che conferma quanto ottenuto dalle ricerche di mercato condotte dai sottoscritti.

Per quanto concerne l'individuazione della superficie convenzionale (o commerciale), si è ritenuto opportuno operare secondo i criteri riportati dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare", che indica, conformemente agli usi locali nonché alle norme UNI 10750, le percentuali di partecipazione delle superfici dei vari ambienti degli edifici di civile abitazione, in base alle loro diverse caratteristiche tipologiche e di destinazione, ossia:

– vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni,

ecc.) con altezza utile interna di m. 2,70: 100 % della superficie;

– pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

- balconi, terrazze, logge: 30% fino a mq 25 e 10% per la quota

eccedente

– autorimesse: 60%

– magazzino: 40%

– resede: 10%.

Nel nostro caso, quindi, si adottano i seguenti coefficienti di ragguaglio:

Descrizione	Coefficiente
Appartamento	1,00
Terrazza	0,30
Resede	0,10
Magazzino	0,40
Autorimessa	0,60

La superficie convenzionale complessiva risulta, pertanto, dal seguente prospetto:

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie Ragguagliata (mq)
Appartamento	60,00	1,00	60,00
Terrazza	8,00	0,30	2,40
Rip. Su terrazza	1,00	0,40	0,40
Deposito	31,00	0,40	12,40
Resede 1/2mq 27	13,50	0,10	1,35
Resede	55,00	0,10	5,50
Autorimessa 1/2 mq 30	15,00	0,60	9,00
Totale superficie:			91,05

B.7) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:

Premesso quanto sopra espresso e tenendo conto sia delle proprie conoscenze del mercato, sia delle risultanze delle indagini eseguite, è emerso che gli appartamenti in edifici condominiali di tipo civile, dello stesso periodo e nella stessa zona, in cui è posta l'unità immobiliare in questione, liberi, di pezzatura media, in ottime condizioni d'uso e manutenzione, trovano un certo interesse se immessi nel mercato al prezzo unitario di circa 2.000 €/mq.

Il più probabile valore complessivo dell'unità immobiliare è, quindi, pari a:

$$\text{mq } 91,05 \cdot \text{€}/\text{mq } 2.000,00 = \text{€ } 182.100,00$$

arrotondato ad **€ 182.000,00.**

Tale importo è allineato al prezzo a corpo corrente nella medesima zona per un alloggio simile nel numero dei vani e di accessori, riferito nell'ipotesi in cui l'immobile sia da considerarsi libero, nonché di perfetta conformità edilizia urbanistica e catastale, che di fatto sarà riscontrata allorquando sarà presentata l'accertamento di conformità di cui al precedente capitolo "B.3" (il cui costo è di complessive € 3.450 circa) e la demolizione del camino e lo smontaggio della cucina per ripristinare la destinazione di progetto del piano terra perché risulta l'unica soluzione consentita dall'attuale regolamento edilizio.

Nell'ipotesi in cui l'immobile sia da considerarsi occupato (come di fatto lo è) ai fini della vendita a terzi, non conoscendo i termini giuridici in cui inquadrare l'attuale occupazione, dato che non esiste un atto formale ma solo un preliminare di vendita) e ipotizzando un tempo non certamente breve per il suo rilascio, si ritiene che si debba applicare una percentuale di riduzione del 25%. In tale ipotesi il più probabile valore di mercato è pari

a:

$$182.000,00 \times (1 - 0,25) \approx \text{€ } 136.500,00$$

fermo rimanendo quanto già illustrato per il conseguimento della conformità edilizia urbanistica.

B.8) DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA:

Nel caso in cui il bene debba essere venduto mediante asta giudiziaria, si deve tener conto di alcuni fattori che potrebbero influire negativamente sulla sua appetibilità e quindi non suscitare alcun interesse in possibili acquirenti. Tali fattori sono così individuati nel pagamento del prezzo in tempi immediati (ossia disponibilità dell'intera somma con scarse possibilità di poter ottenere preventivamente un mutuo bancario) nonché nella mancanza di garanzia *ex legge* su vizi di costruzione e/o vizi occulti.

Si ritiene, quindi, di individuare il valore a base d'asta, come normalmente avviene per prassi, applicando una riduzione del 10% sul valore di mercato.

In tal modo il valore a base d'asta dell'immobile sarà pari a:

$$€ 182.000,00 \times 0,90 = € 163.800,00$$

da cui si dovranno detrarre le spese per l'accertamento di conformità in sanatoria di € 3.450,00. Il valore complessivo si riduce pertanto a € 160.350,00 per i beni liberi da persone e cose, ossia a € 133.050,00 nel caso in cui l'immobile si debba considerare occupato.

In sintesi le valutazioni sopra esposte sono così riepilogate:

	Valore immobile libero mercato e conforme €	deprezzato per sanatoria €	deprezzato per base d'asta €
libero	182.000,00	-3.450,00	-18.200,00
occupato	163.800,00	-3.450,00	-16.380,00

Il sottoscritto nel ritenere di aver offerto le necessarie informazioni richieste, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o necessità.

Con osservanza.

Bepi Ridi, 18/3/2026

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

ALLEGATI:

1. estratto della mappa catastale della zona;
2. planimetria catastale;
3. elaborato planimetrico;
4. visura catastale;
5. [REDACTED]
6. tabella dei valori OMI - 1° semestre 2025.



N=46000

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore

Vis. tel.



ne: (FI) EMPOLI
io: 3

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m
Protocollo pubblica T298856/2026

26-Feb-2026 15:7:6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia del Territorio
ATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Firenze

Dichiarazione protocollo n. FI0208931 del 25/06/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Empoli

Via Dalla Chiesa Generale Carlo Alberto

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1988

Subalterno: 4

Compilata da:

[REDACTED] 'albo:

n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



N

imetria in atti

2026 - n. T149822 - Richiedente [REDACTED]

le: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze

Dichiarazione protocollo n° FI0208931 del 25/06/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Empoli

Via Dalla Chiesa Generale Carlo Alberto

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

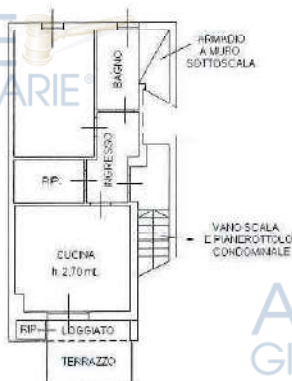
Foglio: 3

Particella: 1988

Subalterno: 1

Albo:

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO

N

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Agenzia del Territorio
ATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Firenze

Dichiarazione protocollo n. FI0208931 del 25/06/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Empoli

Via Dalla Chiesa Generale Carlo Alberto

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1988

Subalterno: 3

Compilata da:

Iscritto all'albo:

Pro

n. 1

Scala 1:200



VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA

PIANO TERRA



N

metria in atti

2026 - n. T149821 - Richiede

Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/02/2026

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice:D403)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE Foglio: 3 Particella: 1988 Sub.: 1

INTESTATO

1	(1) Proprietà 1/1
---	-------------------

Unità immobiliare dal 21/08/2025

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	1988	1			A/2	3	3 vani	Totale: 68 m ² arce scoperte**: 65 m ²	Euro 333,11	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/08/2025 Pratica n. F10156591 in atti dal 21/08/2025 VARIAZIONE NEI TOPONOMASTICA (n. 156591.1/2025)

Indirizzo	VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA n. 04 Piano I		
Notifica	Partita	Mod. 58	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D403 - Foglio 3 - Particella 1988

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		3	1988	1			A/2	3	3 vani	Totale: 68 m ² arce scoperte**: 65 m ²	Euro 333,11	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA n. SNC Piano I											

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/02/2026

Visura n.: 1298422

Pag. 2

Notifica	Partita	Mod.58
Annunziatori	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)	

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/06/2010

Situazione dell'unità immobiliare al 25/06/2010											DATI DERIVANTI DA	
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	1988	1			A/2	3	3 vani		Euro 333,11	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2010 Pratica n. F10190693 in atti dal 25/06/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16908.1/2010)
Indirizzo		VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA n. SNC Piano I										
Notifica						Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/06/2009

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/06/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	1988	1			A/2	3	3 vani		Euro 333,11	COSTITUZIONE del 25/06/2009 Pratica n. F10208931 in atti dal 25/06/2009 COSTITUZIONE (n. 1951.1/2009)
Indirizzo												
VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA n. SNC Piano I												
Notifica							Partita					
Annotazioni												
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/06/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COSTITUZIONE del 25/06/2009 Pratica n. F10208931 in atti dal 25/06/2009 COSTITUZIONE (n. 1951.1/2009)		
DATI DERIVANTI DA	(1) Proprietà I/1		

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 26/02/2026

Data: 26/02/2026 Ora: 15.10.01
Visura n.: T298422 Pag: 3

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazze e arce scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 26/02/2026

Visura n.: T298422 Pag: 2

agenzia entrate
Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/02/2026

Data: 26/02/2026 Ora: 15.10.01

Visura n.: T298422 Pag: 3

Fine

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/02/2026

Visura n.: T298422 Pag: 2

Situazione degli immobili		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
N.					
1	CONSORZIO ETRURIA SOCIETA' COOPERATIVA ARL sede in MONTELUPO FIORENTINO (FI)		CODICE FISCALE 00382740-88*		(1) Proprietà 1/2 fino al 21/1/2009

Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 26/02/2026

Visura n.: 1298894 Pag.: 1

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice:D403)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE Foglio: 3 Particella: 1988 Sub.: 3

INT	
1	
2	

Unità immobiliare dal 21/08/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	1988	3			C/6	5	27 m²	Totale: 36 m²	Euro 104,58	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/8/2025 Pratica n. FI0156593 in atti dal 21/08/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 156593.1/2025)
Indirizzo												
VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA n. 66 Piano T												
Notifica												
Partita												
Mod.58												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D403 - Foglio 3 - Particella 1988

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	1988	3			C/6	5	27 m²	Totale: 36 m²	Euro 104,58	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA n. SNC Piano T												
Notifica												
Paritta												
Mod.58												
Annotazioni												
-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/02/2026

Visura n.: 1298894

pag. 3

DATI DERIVANTI DA

COSTITUZIONE del 25/06/2009 Pratican. FI0208931 in atti dal 25/06/2009 COSTITUZIONE (n. 1951.1/2009)

Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/02/2026

Data: 26/02/2026 Ora: 15.12.47
Visura n.: T299968 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice:D403) Provincia di FIRENZE Foglio: 3 Particella: 1988 Sub.: 4
Catasto Fabbricati	

INTE	
1	
Unità immobiliare dal 21/08/2025	

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	1988	4			C/2	5	29 m ²	Totale: 41 m ²	Euro 101,85	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/08/2025 Pratica n. F10156597 in atti dal 21/08/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 146597.1/2025)
Indirizzo		VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA n. 66 Piano I										
Notifica							Partita				Mod.58	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D403 - Foglio 3 - Particella 1988

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO										DATI DERIVANTI DA														
N.	Sezione Urbana				Foglio		Particella		Sub		Zona Cens.		Micro Zona		Categor		Classe		Consistenza		Superficie Catastale		Rendita											
1					3		1988		4						C/2		5		29 m²		Totale: 41 m²		Euro 101,85		Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.									
Indirizzo										VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA n. SNC Piano T																								
Notifica															Partita										Mod.58									
Annotazioni										-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)																								

ELABORATO PLANIMETRICO
 Redatto da: [redacted]
 Redatto all'Albo: [redacted]
 N. [redacted]

**Agenzia del Territorio
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Firenze**

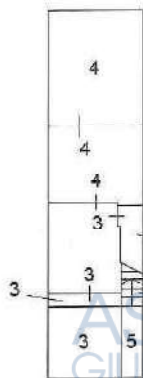
Comune di Empoli		Protocollo n. FI0208931 del 25/06/2009	
Foglio: 3		Tipo Mappale n. 156930 del 14/05/2009	
Particella: 1988		Scala 1 : 500	
Trasmissione grafica dei subalterni			



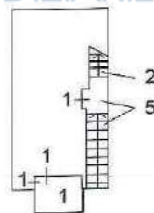
PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA

N



Simetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2026 - Comune di EMPOLI(C-403) - < Foglio 3 Particella 1988 >

**agenzia
Entrate**

Trovi in Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: FIRENZE

Comune: EMPOLI

Fascia/zona: Periferica/CORTENUOVA - PONTORME

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	2100	4,9	7,3	L

Tipologia	Stato	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1650	3,2	4,8	L
Box	NORMALE	950	1400	3,8	5,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1750	2600	5,5	8,2	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Negozi il giudizio ON/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottima
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice dell'indirizzo

Torna alla pagina di ricerca