

## Avviso Asta Pubblica – Allegato 1 – Descrizione Lotti

**LOTTO N. 1:  
ex CASELLO IDRAULICO – LOC. PONTE A CAPPIANO, FUCECCHIO**

**Importo a base d'asta: € 47.000,00**



**Ubicazione:** L'immobile è situato presso il Comune di Fucecchio, in località Ponte a Cappiano, in Via Cristoforo Colombo (Strada Provinciale 15 "Lucchese Romana"), in una zona periferica caratterizzata da insediamenti prevalentemente industriali.

**Descrizione e dimensioni :** Il Lotto n.1 comprende l'edificio denominato "ex Casello idraulico" e il terreno adiacente.

- L'immobile, in precedenza destinato all'esercizio delle funzioni e dei compiti in materia di demanio idrico, è composto dalle seguenti unità:
  1. appartamento per civile abitazione, con accesso dal nc. 183, composto da 5 vani, compresa cucina e servizio igienico e accessori tra i quali un deposito posto nella parte tergale del resede;
  2. locale ad uso magazzino, di forma rettangolare, con accesso dal resede a comune e comunicante con l'appartamento sopra descritto a mezzo di porta interna;
  3. resede attorno al fabbricato.

L'unità abitativa, accessibile dal resede attraverso un ingresso principale prospiciente la Via C. Colombo e da un accesso tergale (in corrispondenza del vano cucina), si sviluppa su unico piano fuori terra (piano terreno rialzato) ed è costituita da ampio ingresso, una cucina dotata di un piccolo camino, quattro vani ed un servizio igienico. Nel servizio igienico è collocata una botola d'accesso al sottotetto (per la sola ispezione).

In aderenza all'abitazione, al piano terreno, è collocato un ampio locale ad uso magazzino, di forma rettangolare, comunicante con l'appartamento sopra descritto, mediante una porta interna. Il magazzino è posto sulla sinistra guardando l'edificio dalla strada, è dotato di saracinesca avvolgibile sulla facciata principale e di una finestra su quella laterale.

Sulla parte tergale del resede, staccato dal fabbricato principale, è presente un piccolo locale deposito,, di scarsa altezza realizzato con struttura in mattoni e copertura con travetti prefabbricati e lastre di materiale plastico. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti interne ed esterne sono intonacate. Il bene è privo di impianti e necessita di restauro. Il resede non è pavimentato e la recinzione, realizzata con muretto basso in mattoni e ringhiera metallica, è anch'essa da restaurare.

Tipologia	Sup. lorda (mq)
Appartamento	122
Locale deposito esterno	14
Magazzino	38
Resede	281

- Il terreno adiacente all'ex fabbricato idraulico è posto in fregio a Via Cristoforo Colombo (S.P. N° 15 "Lucchese Romana"), ha una forma trapezoidale, una giacitura pianeggiante ad una quota pari al livello del tracciato stradale. L'area risulta solo in parte recitata ed ha una vegetazione erbacea spontanea, priva di alberi, con una consistenza di circa 357 mq.

**Stato di conservazione:** L'immobile risulta complessivamente in pessimo stato di conservazione e recentemente vi è stato il parziale crollo della copertura, pertanto il fabbricato è al momento inagibile.

**Dati catastali:** Al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio l'immobile è rappresentato come di seguito riportato:

- Foglio di mappa **49**, particella **175**, qualità ente urbano, superficie **455** mq. Atti derivanti da **Tipo mappale del 24/12/2020 protocollo n. FI0118887 in atti dal 24/12/2020 presentato il 23/12/2020 (n. 118887.1/2020)**

mentre al Catasto Fabbricati risultano così censito:

- Appartamento e ripostiglio esterno: Foglio di mappa **49**, particella **175**, subalterno **501**, Categoria Catastale A/2, Classe 1, consistenza 6,5 vani catastali, superficie catastale 125 mq Rendita catastale € 402,84, indirizzo: Viale Cristoforo Colombo n. 183, piano T; correttamente intestata a Città metropolitana di Firenze. Atti derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- **Magazzino:** Foglio di mappa **49**, particella **175**, subalterno **502**, Categoria Catastale C/2, Classe 4, consistenza 32 mq, Superficie catastale 39 mq Rendita catastale € 76,02, indirizzo: Viale Cristoforo Colombo n. 183, piano T, correttamente intestata a Città metropolitana di Firenze. Atti derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **Resede:** Foglio di mappa **49**, particella **175**, subalterno **500**, indirizzo: Viale Cristoforo Colombo n. 183, piano T, come bene comune non censibile. Atti derivanti da: VARIAZIONE del 21/10/2010 protocollo n. FIO297314 in atti dal 21/10/2010 AMPLIAMENTO - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 26608.1/2010)

Al catasto terreni del Comune di Fucecchio, il terreno ha una consistenza pari a circa 357 mq e risulta identificata dalle seguenti particelle catastali:

- foglio di mappa **49** dalla particella **887** (seminativo arborato, classe 2, superficie 39 ca, reddito dominicale € 0,19, reddito agrario € 0,12) – Atti derivanti da: **FRAZIONAMENTO del 24/12/2020 protocollo n. FIO118887 in atti dal 24/12/2020 presentato il 23/12/2020 (n. 118887.1/2020)**;
- foglio di mappa **49** dalla particella **889** (seminativo arborato, classe 2, superficie 1 ara 71 ca, reddito dominicale € 0,85, reddito agrario € 0,53) – Atti derivanti da: **FRAZIONAMENTO del 24/12/2020 protocollo n. FIO118887 in atti dal 24/12/2020 presentato il 23/12/2020 (n. 118887.1/2020)**;
- foglio di mappa **49** particella **891** (relitto stradale, superficie 1 ara 47 ca, senza rendita) – Atti derivanti da: **FRAZIONAMENTO del 24/12/2020 protocollo n. FIO118887 in atti dal 24/12/2020 presentato il 23/12/2020 (n. 118887.1/2020)**.

### **Inquadramento urbanistico:**

#### L'immobile ricade in:

- UTOE 9 – PONTE A CAPPIANO (Art.86 delle NTA del P.S.)
- Insediamenti esistenti: A2 - Tessuto storicamente consolidato (Rif. Art.79 delle NTA del RUC)

#### Vincoli sovraordinati:

- Aree tutelate per legge DLGS 42/04 s.m.i. art.142, comma 1, lettera c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua;
- Aree tutelate per legge DLGS 42/04 s.m.i.art.142, comma 1 lettera h) zona gravate da usi civici.

**Attestato di certificazione energetica:** L'attestato di certificazione energetica presentato in data 27/07/2021 assegna all'immobile una classe energetica G e una prestazione energetica di 501,54 Kwh/mq anno.

**NOTE:** L'immobile è stato assoggettato alla verifica di interesse culturale (art. 12 D.Lgs. 42/2004). Con prot. 1204 del 20/01/2011 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici della Toscana – ha comunicato che l'immobile non rientra tra i beni di cui all'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004

**LOTTO N. 2:  
ex CASA CANTONIERA – LOC. PONTE A CAPPIANO, FUCECCHIO**

**Importo a base d'asta: € 68.000,00**



**Ubicazione:** L'immobile è situato presso il Comune di Fucecchio, in località Ponte a Cappiano, in una zona periferica di Fucecchio caratterizzata da insediamenti prevalentemente industriali, l'immobile è posto in angolo tra Via Cristoforo Colombo (strada provinciale Val di Pesa) e Via Menabuoi.

**Descrizione e dimensioni :** L'immobile del Lotto n.2 è una ex casa cantoniera costituita da due appartamenti e dai relativi accessori (depositi e resede).

L'immobile, è infatti composto da:

1. due unità immobiliari ad uso abitativo, una al piano terreno con accesso da Viale Cristoforo Colombo n° 179 e l'altra, posta al piano primo, con accesso da Via Menabuoi, 2;
2. un manufatto ad uso magazzino posto nella parte tergale del lotto e costituito da due locali in muratura ordinaria collegati da una tettoia, ognuno dei quali in uso ai due appartamenti;
3. un'area esterna che costituisce i resede esclusivi delle due unità abitative.

Appartamento piano terra: l'unità abitativa avente accesso esclusivo su Via Cristoforo Colombo al n° 179, è distribuita su un unico piano (piano terreno) ed è costituita da tre vani, oltre cucina, ingresso, bagno e disimpegno, aventi altezza di circa 3,20 mt.

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento mentre l'impianto elettrico è stato realizzato fuori traccia con tubazioni in PVC fissate alle pareti.

Da anni l'appartamento non è utilizzato e per evitare l'ingresso agli estranei sono state murate le finestre e la porte di accesso.

Dall'appartamento è possibile accedere al magazzino e alla tettoia posti nel fabbricato tergoale tramite un resede esclusivo recintato e in parte inerbito che si sviluppa su tre lati del fabbricato.

Il magazzino ad uso esclusivo è costituito da un unico locale con pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate al quale si accede da una porta in legno. Il locale presenta l'orditura lignea della copertura a vista e non è dotato di impianti.

Appartamento piano primo: L'appartamento avente accesso esclusivo su Via Menabuoi al n° 2, posto al piano primo, è costituito da numero quattro vani, oltre cucina, bagno, disimpegno, terrazza e piccolo ripostiglio, aventi altezza di circa 3,20 mt.

Si accede all'abitazione tramite una scala a due rampe con scalini in graniglia di marmo che collega il resede al piano primo. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento mentre l'impianto elettrico è stato realizzato fuori traccia con tubazioni in PVC fissate alle pareti. L'appartamento è stato occupato fino al mese di settembre 2014 e da allora non è abitato.

L'appartamento è collegato al magazzino e alla tettoia posti nel fabbricato tergoale tramite un resede esclusivo recintato che costeggia Via Menabuoi.

Appartamento piano terra:

Tipologia	Sup. lorda (mq)
Appartamento	76
Locale deposito	19
Tettoia	7
Resede	87

Appartamento primo piano:

Tipologia	Sup. lorda (mq)
Appartamento	86
Terrazza	4
Locale deposito	19
Tettoia	7
Resede	59

**Stato di conservazione:** Sia gli appartamenti che i locali ad uso deposito non vengono utilizzati da anni e versano in pessime condizioni di conservazione, aggravate dalle infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalle coperture. Nei locali sono tuttora presenti materiali ed altri arredi il cui smaltimento è a totale carico dell'acquirente.

**Dati catastali:** Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Fucecchio i beni del lotto n. 2 sono così individuati:

- Foglio di mappa 49, particella 376 sub 1 e 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq. 68, rendita 369,27 euro, Viale Cristoforo Colombo n° 179 piano: T, atti derivanti da VARIAZIONE del 27/11/2019 protocollo n. FIO173406 in atti dal 27/11/2019 ABBINAMENTO PLANIMETRICO (n. 84898.1/2019);

- Foglio di mappa 49, particella 376 sub 2 e 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 436,41 euro, Via Menabuoi n° 2 piano: T-1, atti derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Al **Catasto Terreni** del Comune di Fucecchio l'area dove sorgono i fabbricati e i resede è rappresentata al foglio di mappa 49 come segue:

- particella 376, qualità Ente Urbano, superficie 03 are e 10 ca - atti derivanti da FRAZIONAMENTO del 24/12/2020 protocollo n. FIO118887 in atti dal 24/12/2020 presentato il 23/12/2020 (n. 118887.1/2020).

### **Inquadramento urbanistico:**

#### L'immobile ricade in:

- UTOE 9 - PONTE A CAPPIANO (Art.86 delle NTA del P.S.)
- Insediamenti esistenti: A2 - Tessuto storicamente consolidato (Rif. Art.79 delle NTA del RUC)
- Classificazione del patrimonio edilizio esistente: Classe 3 art. 73 delle NTA del RUC.

#### Vincoli sovraordinati:

Aree tutelate per legge DLGS 42/04 s.m.i. art.142, comma 1, lettera c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua;

Aree tutelate per legge DLGS 42/04 s.m.i.art.142, comma 1 lettera h) zona gravate da usi civici.

**Attestato di certificazione energetica:** L'attestato di certificazione energetica presentato in data 21/07/2021 assegna all'unità abitativa posta al piano terra una classe energetica G e una prestazione energetica di 206,42 Kwh/mq anno. L'attestato di certificazione energetica presentato in data 22/07/2021 assegna all'unità abitativa posta al piano terra una classe energetica G e una prestazione energetica di 536,99 Kwh/mq anno.

**NOTE:** Il bene in oggetto è stato assoggettato alla verifica di interesse culturale (art. 12 D.Lgs. 42/2004).

Con nota prot. n. 9269 del 26/10/2005 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici della Toscana – ha comunicato che l'immobile non presenta interesse artistico, archeologico o etnoantropologico e pertanto non rientra tra i beni di cui all'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004.

**LOTTO N. 3:  
Palazzina via Garibaldi, 23 e 25 – Figline e Incisa Valdarno**

**Importo a base d'asta: € 103.000,00**



**Ubicazione:** L'immobile è situato nel Comune di Figline e Incisa Valdarno via Garibaldi 23 e 25.

**Descrizione e dimensioni :** Il fabbricato si sviluppa da terra a tetto su due livelli ed è libero su tre lati mentre il quarto lato è in aderenza ad un edificio scolastico.

L'immobile è composto da 2 unità immobiliari distinte: la prima occupa il piano terra ed è composta da 4 vani oltre servizio igienico ed accessori, l'altra, posta al piano primo presenta 4 vani oltre servizio igienico ed una una terrazza frontale. Entrambi gli alloggi hanno accesso indipendente dalla via Garibaldi. L'immobile comprende un giardino di pertinenza di circa 120 mq, delimitato sul fronte strada da una ringhiera metallica sul quale si aprono un passaggio pedonale al civico 25 per l'accesso alle due abitazioni.

Appartamento piano terra: l'unità abitativa avente accesso esclusivo su Via Garibaldi, 25, è distribuita su un unico piano (piano terreno) ed è costituita da due vani di cui uno doppio, cucina, ingresso, bagno e ripostiglio, aventi altezza di circa 3,00 mt.

L'appartamento è dotato di impianti (idrico, elettrico e riscaldamento) ma a causa dell'inutilizzo prolungato non sono funzionanti.

Da anni l'appartamento non è utilizzato e per evitare l'ingresso agli estranei sono state murate le finestre e la porte di accesso.

Appartamento piano primo: l'appartamento avente accesso esclusivo su Via Garibaldi, 23, posto al piano primo, è costituito da tre vani, oltre cucina, bagno, disimpegno, terrazza, aventi altezza di circa 3,20 mt.

Si accede all'abitazione tramite una scala a due rampe con scalini in graniglia di marmo che collega il resede al piano primo. Una seconda scala collega la cucina al sottotetto, non abitabile. L'appartamento è dotato di impianti (idrico, elettrico e riscaldamento) ma a causa dell'inutilizzo prolungato non sono funzionanti.

Da anni l'appartamento non è utilizzato e per evitare l'ingresso agli estranei sono state murate le finestre e la porte di accesso.

Tipologia	Sup. lorda (mq)
Appartamento piano terra	85,80
Appartamento piano primo	91,04
Terrazza	6,11

**Stato di conservazione:** Entrambi gli appartamenti non vengono utilizzati da anni e versano in condizioni mediocri di conservazione, necessitano pertanto di interventi di ristrutturazione.

**Dati catastali:** al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa i suddetti beni sono così identificati catastalmente:

- a) Appartamento piano terra: Foglio di mappa 31, particella 1688, subalterno 500, Categoria Catastale A/3, Classe 1, consistenza 4 vani, Superficie catastale 87 mq, Rendita € 309,87 indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi n. 23 n. 25 piano: T- FIGLINE, correttamente intestata a Città Metropolitana di Firenze;
- b) Appartamento piano Primo: Foglio di mappa 31, particella 1688, subalterno 501, Categoria Catastale A/3, Classe 1, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 97 mq, Rendita € 348,61 indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi n. 23 n. 25 piano: T-1 - FIGLINE, correttamente intestata a Città Metropolitana di Firenze;
- c) Resede a comune: Foglio di mappa 31, particella 1688, subalterno 502, Bene comune non censibile ai sub. 500 e 501;

**Inquadramento urbanistico:**

L'area in questione ricade nel vigente RU del Comune di Figline e Incisa Valdarno in ambito F1- Aree per istruzione superiore all'obbligo di cui all'Art. 12 delle NTA, all'interno del Centro Abitato art. 17 delle NTA.

L'area rientra in ambito di Pericolosità idraulica elevata (I.3), ambito di Pericolosità geologica media (G.2) e ambito di Pericolosità sismica locale media (S.2).

**Attestato di certificazione energetica:** L'attestato di certificazione energetica presentato in data 22/07/2021 assegna all'unità abitativa posta al piano terra una classe energetica G e una prestazione energetica di 297,75 Kwh/mq anno. L'attestato di certificazione energetica presentato in data 23/07/2021 assegna all'unità abitativa posta al piano terra una classe energetica F e una prestazione energetica di 338,91Kwh/mq anno.

**NOTE:** I beni in oggetto non sono stati assoggettati alla verifica di interesse culturale (art. 12 D.Lgs. 42/2004) in quanto costruito da meno di 70 anni (Permesso di Costruzione n° 219 del 24/06/1957)

**LOTTO N. 4:  
Area in fregio a via Ragionieri – Sesto Fiorentino**

**Importo a base d'asta: € 33.743,00**



**Ubicazione:** Il bene del lotto n. 4 è un terreno di forma allungata posto al margine di Via Ragionieri a Sesto Fiorentino, nel tratto che conduce al Liceo Agnoletti.

**Descrizione e dimensioni :** Il terreno ha una superficie complessiva di circa 823 mq, una giacitura pianeggiante ed è ricoperto da vegetazione erbacea e arbustiva; posto in adiacenza alla viabilità pubblica, è delimitato da un lato dal marciapiede e dall'altro dalle recinzioni dalle recinzioni dei proprietari confinanti.

**Dati catastali:** il terreno in oggetto ha i seguenti riferimenti catastali:

- particella **725** del foglio di mappa **37** – superficie 2 are 80 ca – qualità: Uliveto classe 1 RD: 1,30 € RA: 1,08 €;
- particella **837** del foglio di mappa **37** - superficie 3 are 63 ca – qualità: Seminativo classe 2 RD: 1,78 € RA: 0,94 €;
- particella **839** del foglio di mappa **37** - superficie 1 are 80 ca – qualità: relitto stradale.

**Inquadramento urbanistico:**

L'area in questione nel Regolamento Urbanistico attualmente vigente presso il Comune di Sesto Fiorentino ha la seguente destinazione:

Sistema infrastrutturale - Rete viaria e ferroviaria esistente.

**NOTE:** Le aree in oggetto sono state assoggettate alla verifica preliminare di interesse culturale. Con nota prot. n. 2029 del 13/2/2008 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha disposto che i beni che costituiscono la strada di accesso alla scuola e le aree a servizio della scuola ed in particolare le particelle **395, 393** e **407** (dalle quali sono state originate le particelle attuali) non sono da sottoporre al procedimento di verifica di cui all'art. 12 del D.Lgs 42/2004