



Comune di  
**Montespertoli**

Comune di Montespertoli - Piazza del Popolo, 1 - CAP 50025 telefono: +39 0571 600 1

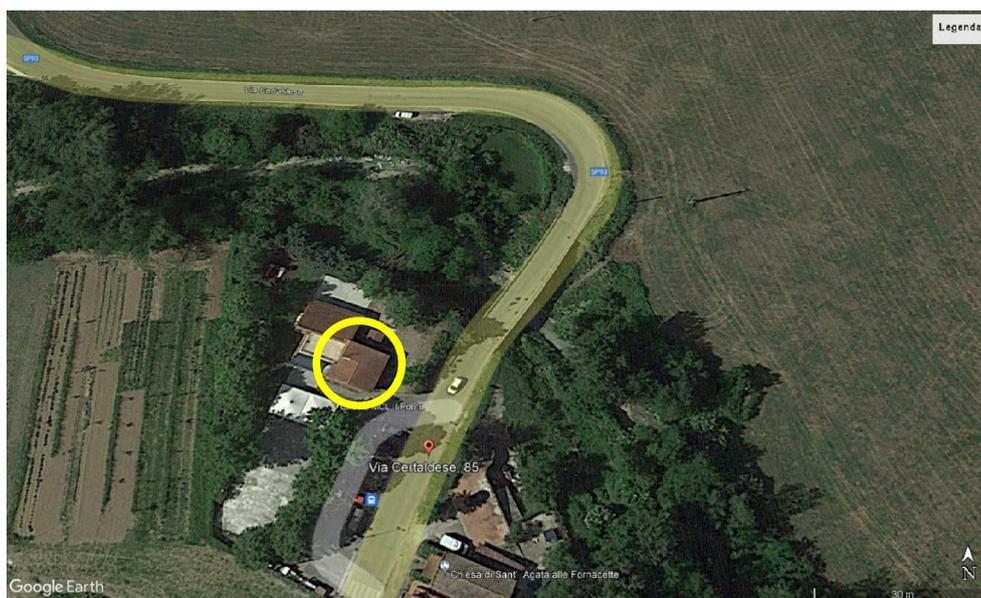
PEC: [comune.montespertoli@postacert.toscana.it](mailto:comune.montespertoli@postacert.toscana.it)

C.F. e P. IVA 01175300480

# Scheda Tecnica

## Ambulatorio Fornacette

via Certaldese n. 85 località Fornacette



### Ubicazione dell'immobile:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è ubicata nella località di Fornacette in via Certaldese all'altezza del civico n. 85 e costituisce porzione di un più ampio fabbricato e si sviluppa su 3 piani, interrato, piano terra e piano primo sottotetto, ma i locali agibili sono esclusivamente quelli posti al piano terra.

### Riferimenti urbanistici:

Il fabbricato risulta legittimato dai seguenti titoli edilizi e procedure edilizie abilitative:

Concessione Edilizia n. 420/94 del 26/09/1995;

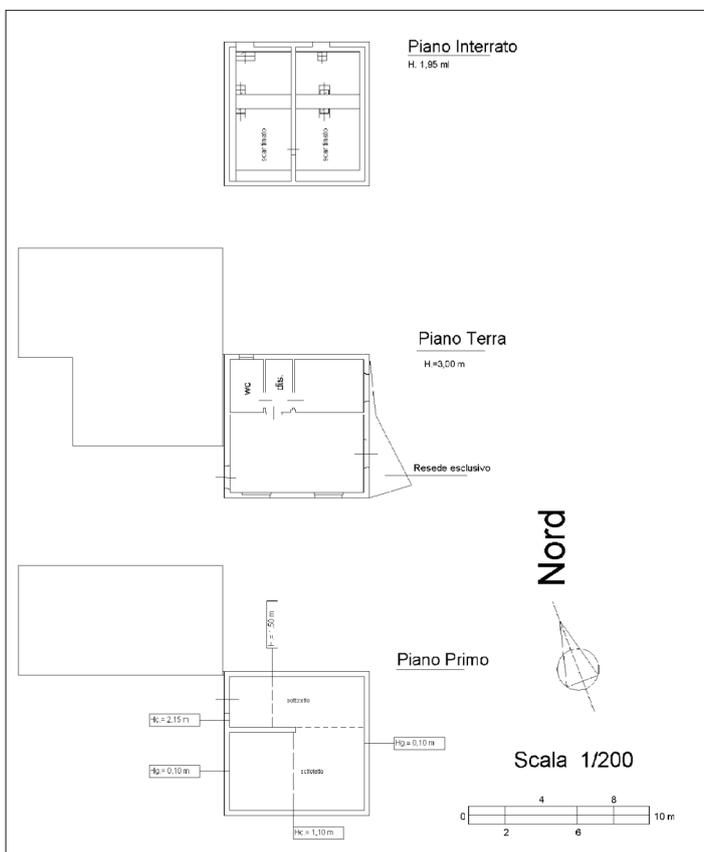
Concessione Edilizia Variante n. 238/98 del 05/01/1999;

Agibilità del 02/04/2001;

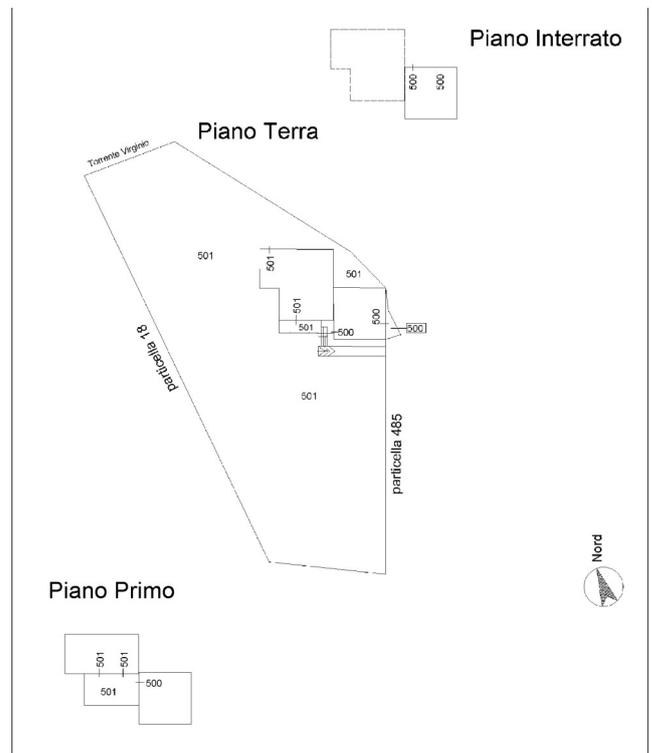
### Riferimenti catastali:

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli nel:

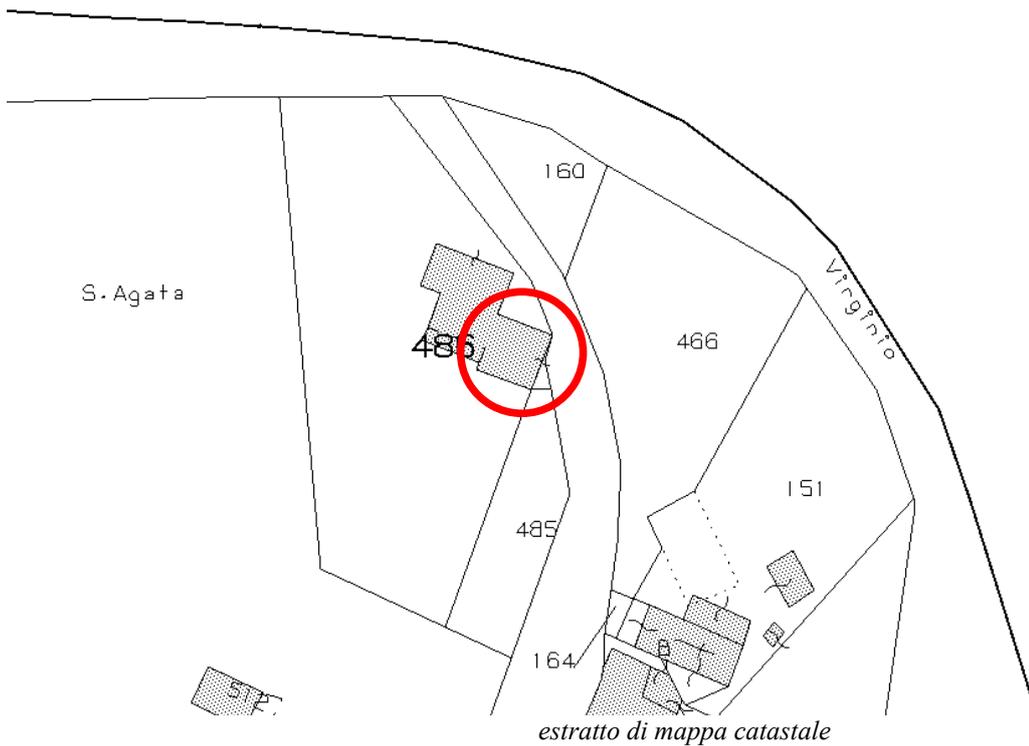
**foglio di mappa n° 123, particella n° 486, subalterno 500, categoria catastale B/4 classe U consistenza 364 mc, superficie catastale 96 mq con rendita di € 1691,91.**



*estratto planimetria catastale*



*estratto elaborato planimetrico*



**Inquadramento Urbanistico:**

Urbanisticamente il fabbricato ricade nelle parti di territorio, destinate ad insediamenti produttivi, industriali, commerciali e nello specifico in “zona D/CR Aree destinate a circoli ricreativi o locali di spettacoli art. 95 NTA”



*Estratto Regolamento Urbanistico*

## Descrizione generale dell'unità immobiliare:

L'unità immobiliare in oggetto è composta da locale adibito ad ambulatorio di circa 11 mq, disimpegno, bagno e salda d'aspetto, il tutto come meglio evidenziato nella planimetria catastale allegata alla presente.

### *Finiture interne:*

Internamente ogni ambiente è dotato di pavimenti, rivestimenti e battiscopa in gress porcellanato in buono stato di conservazione, le pareti divisorie interne risultano intonacate e tinteggiate così come i soffitti. Gli infissi esterni sono in vetro con intelaiatura in alluminio, mentre le porte interne sono del tipo tamburate di produzione industriale

### *Impianto Elettrico:*

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e quadro elettrico, con illuminazione costituita principalmente da lampade a neon e ad un primo controllo a vista risulta essere in buone condizioni di manutenzione e funzionante.

Detto impianto risulta essere a comune con l'unità immobiliare contraddistinta dal subalterno 501, entrambi asserviti da un unico contatore enel.

### *Impianto idrotermosanitario:*

L'impianto idrico a servizio dell'unità immobiliare risulta funzionante e in buono stato di manutenzione

L'impianto di riscaldamento è composto da un generatore di calore costituito da caldaia a gas metano del tipo standard e elementi scaldanti costituiti da radiatori in alluminio con regolazione mediante termostato ambiente on/off.

La produzione di acqua calda sanitaria del bagno avviene attraverso la stessa caldaia su menzionata.

Detti impianti risultano essere a comune con l'unità immobiliare contraddistinta dal subalterno 501, in particolar modo la caldaia è posta al piano primo sottotetto del sub. 501 (circolo)

### *Arredi:*

L'unità immobiliare risulta priva di arredi di proprietà Comunale.

## Calcolo canone annuo:

Estratto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, periodo di riferimento 1° semestre 2021 per immobili a destinazione uffici zona B/2 con uno stato conservativo che si può definire normale

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: FIRENZE

Comune: MONTESPERTOLI

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1000	1900	L	3,7	7	N

La superficie netta dell'immobile è di: 96,00 mq circa

Per il calcolo del canone di locazione sul libero mercato, considerando un valore minimo di 3,7 €/mq e uno massimo di 7 €/mq, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e dello stato conservativo, viene ritenuto idoneo un valore di locazione €/mq x mese di € 5,00

Dati di riferimento:

Superficie netta (N) = 96,00 mq

€/mq x mese = 5,00 €/mq

Canone mensile = 96,00 mq x 5,00 €/mq = € 480,00

Canone annuale = € 480 x 12 mesi = € 5760,00

Pertanto si ritiene che il canone annuo dell'unità immobiliare in oggetto sia pari a **€ 5760,00** (euro cinquemilasettecentosessanta/00) che verrà aggiornato annualmente in base alle variazioni ISTAT

Allegati:

- documentazione fotografica
- planimetria catastale
- visura catastale

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Prospetto



Locale ambulatorio



Sala d'attesa



locale w.c.



Caldaia a gas per il riscaldamento e produzione di a.c.s.



Quadro elettrico posto all'interno del fondo



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Firenze**

Dichiarazione protocollo n. FI0166078 del 18/11/2019

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montespertoli

Via Certaldese

civ. 85

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 123  
Particella: 486  
Subalterno: 500

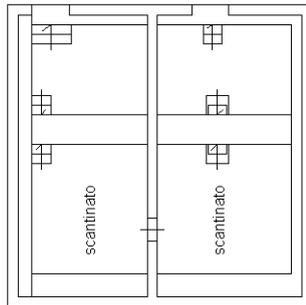
Compilata da:  
Neri Stefano

Iscritto all'albo:  
Periti Edili

Prov. Firenze

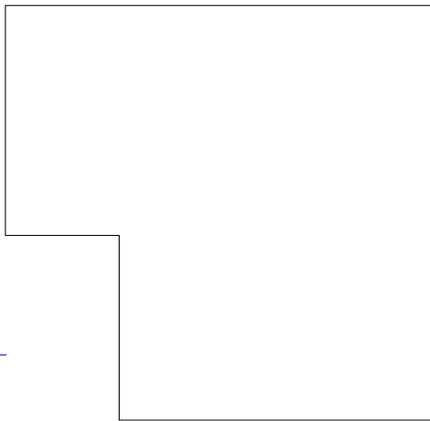
N. 00492

Scheda n. 1      Scala 1:200



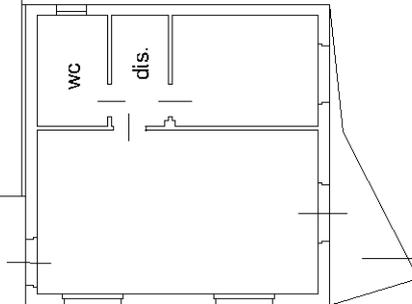
**Piano Interrato**

H. 1,95 ml



**Piano Terra**

H.=3,00 m



Resede esclusivo



**Piano Primo**

Hc = 2,15 m

Hg = 0,10 m

H = 1,50 m

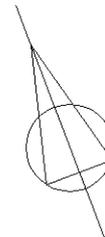
sottotetto

Hg = 0,10 m

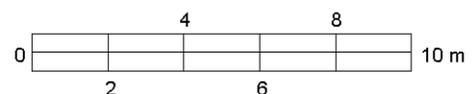
Hc = 1,10 m

sottotetto

**Nord**



**Scala 1/200**



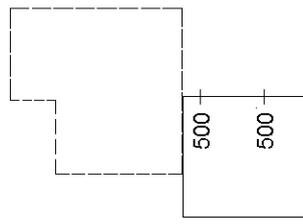
Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Firenze**

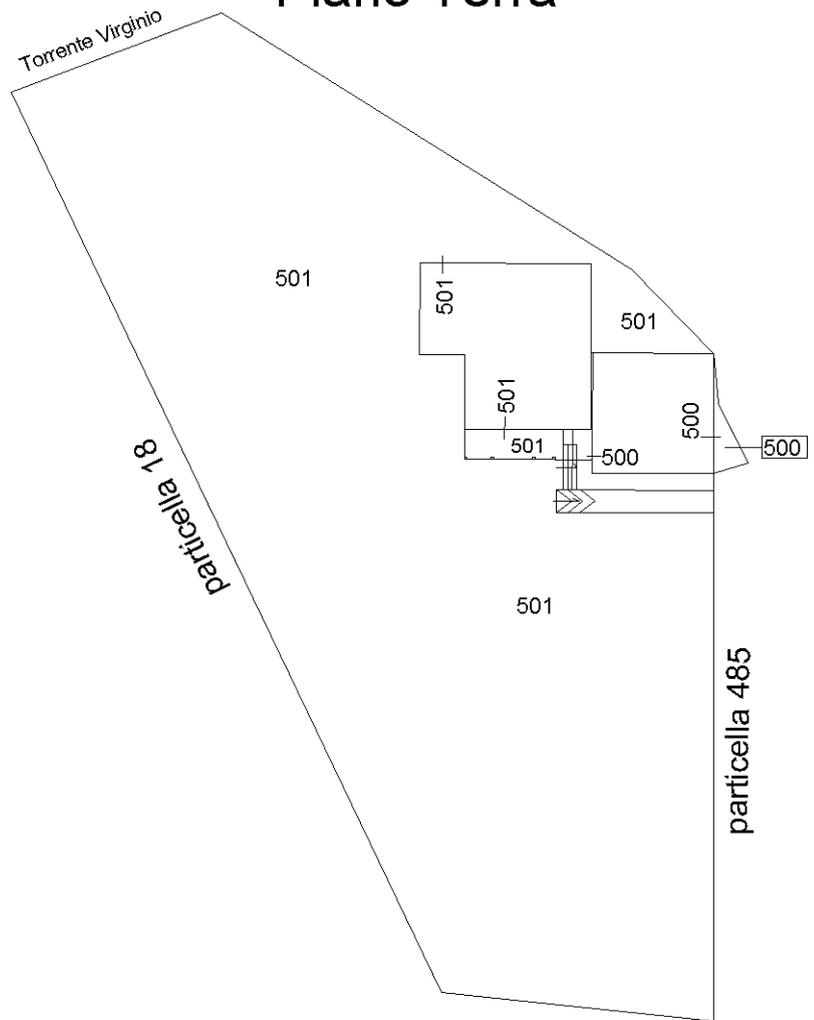
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Neri Stefano	
Iscritto all'albo: Periti Edili	
Prov. Firenze	N. 00492

Comune di Montespertoli	Protocollo n. FI0166078 del 18/11/2019
Sezione: Foglio: 123 Particella: 486	Tipo Mappale n. 163074 del 11/11/2019
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

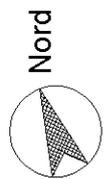
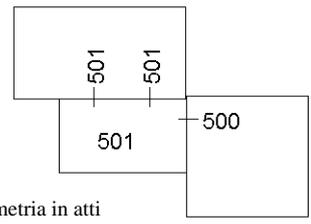
### Piano Interrato



### Piano Terra



### Piano Primo



Ultima planimetria in atti

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 02/02/2022

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MONTESPertOLI (Codice:F648)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di FIRENZE</b>
	<b>Foglio: 123 Particella: 486 Sub.: 500</b>

#### INTESTATO

1	COMUNE DI MONTESPertOLI Sede in MONTESPertOLI (FI)	01175300480*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--------------	--------------------------

#### Unità immobiliare dal 18/11/2019

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>123</b>	<b>486</b>	<b>500</b>			<b>B/4</b>	<b>U</b>	<b>364 m<sup>3</sup></b>	<b>Totale: 96 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 1.691,91</b>	VARIAZIONE del 15/11/2019 Pratica n. FI0166078 in atti dal 18/11/2019 ERRARA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 81420.1/2019)	
<b>Indirizzo</b>		VIA CERTALDESE n. 85 Piano S1-T - 1											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		-
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F648 - Foglio 123 - Particella 486

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 15/11/2019

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>123</b>	<b>486</b>	<b>500</b>			<b>B/4</b>	<b>U</b>	<b>364 m<sup>3</sup></b>	<b>Totale: 96 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 1.691,91</b>	VARIAZIONE del 14/11/2019 Pratica n. FI0165268 in atti dal 15/11/2019 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 80784.1/2019)	
<b>Indirizzo</b>		VIA CERTALDESE n. 85 Piano S1-T - 1											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 02/02/2022

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

**Situazione degli intestati dal 14/11/2019**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI MONTESPERTOLI Sede in MONTESPERTOLI (FI)	01175300480*	(1) Proprieta' 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b> VARIAZIONE del 14/11/2019 Pratica n. FI0165268 in atti dal 15/11/2019 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 80784.1/2019)			

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente 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		123	486				C/4	U	147 m <sup>2</sup>	Totale: 338 m <sup>2</sup>	Euro 827,52	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>				VIA CERTALDESE n. 83-85-87 Piano T								
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>				
<b>Annotazioni</b>				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 14/02/2015**

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		123	486				C/4	U	147 m <sup>2</sup>		Euro 827,52	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/02/2015 Pratica n. FI0025331 in atti dal 14/02/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8108.1/2015)
<b>Indirizzo</b>				VIA CERTALDESE n. 83-85-87 Piano T								
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>				
<b>Annotazioni</b>				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 02/02/2022

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/02/2014

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>123</b>	<b>486</b>				<b>C/4</b>	<b>U</b>	<b>147 m<sup>2</sup></b>		<b>Euro 827,52</b>	COSTITUZIONE del 14/02/2014 Pratica n. FI0024349 in atti dal 14/02/2014 COSTITUZIONE (n. 391.1/2014)	
<b>Indirizzo</b>		VIA CERTALDESE n. 83-85-87 Piano T											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

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

#### Situazione degli intestati dal 14/02/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI MONTESPERTOLI Sede in MONTESPERTOLI (FI)	01175300480*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 14/11/2019
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 14/02/2014 Pratica n. FI0024349 in atti dal 14/02/2014 COSTITUZIONE (n. 391.1/2014)	

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.