



Comune di  
**Montespertoli**

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

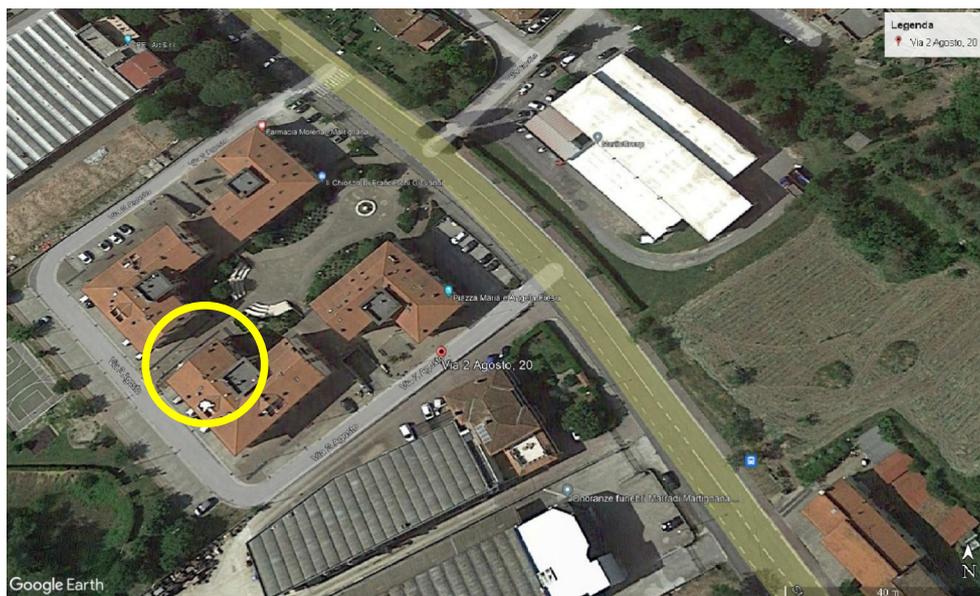
PEC: [comune.montespertoli@postacert.toscana.it](mailto:comune.montespertoli@postacert.toscana.it)

C.F. e P. IVA 01175300480

# Scheda Tecnica

## Ambulatorio Martignana

via 2 Agosto n. 20/22 località Martignana



### Ubicazione dell'immobile:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è ubicata nella frazione di Martignana in via 2 Agosto all'altezza del civico n. 20/22 e posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale facente parte di un complesso costituito da n. 4 corpi di fabbrica e nello specifico in quello di sud/ovest.

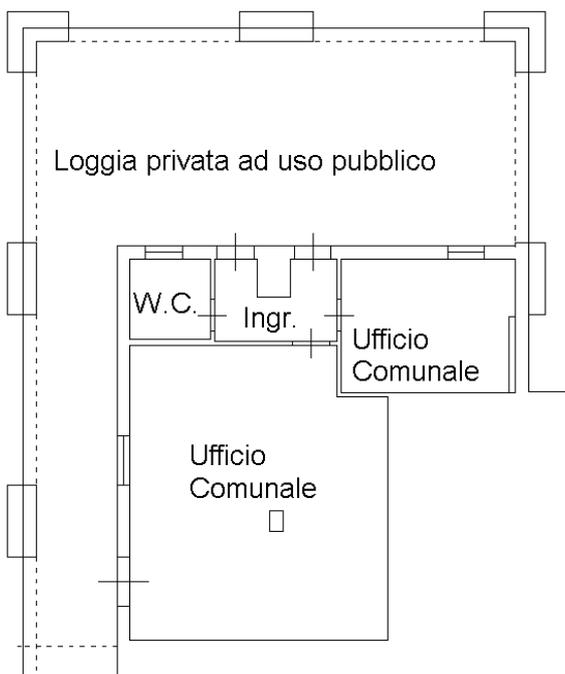
### Riferimenti urbanistici:

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

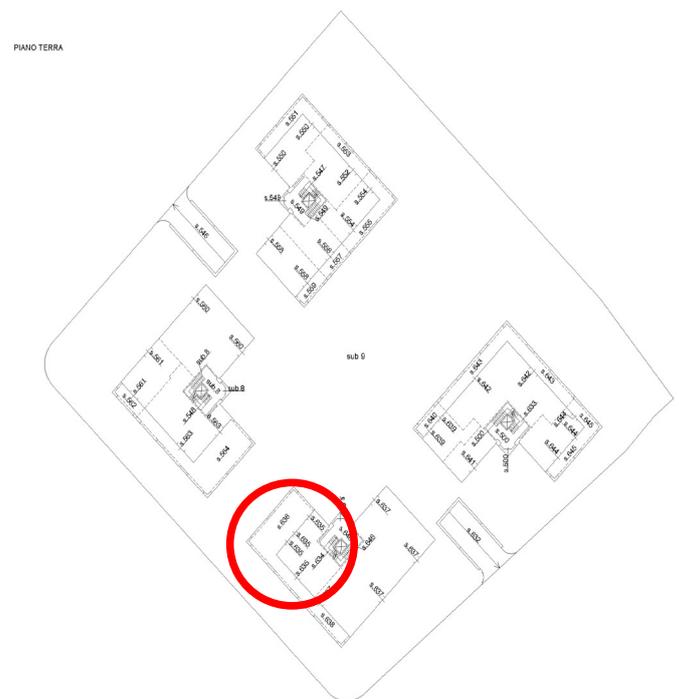
- Permesso di Costruire n. 129/2006 del 28/08/2006 (atto unico 34/2006);
- Permesso di Costruire Variante n. 518/2007 del 06/03/2008 (atto unico 13/2008);
- D.I.A. Variante Finale protocollo n. 9612 del 17/04/2009;
- Comunicazione di Fine Lavori protocollo n. 9614 del 17/04/2009;
- Attestazione di Agibilità protocollo n. 16062 del 24/06/2009.

### Riferimenti catastali:

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli nel **foglio di mappa n° 29, particella n° 238, subalterno 635 graffato con il subalterno 636 della stessa particella 238, categoria catastale B/4 classe U consistenza 273 mc, superficie catastale 89 mq con rendita di € 1268,93.**



*estratto planimetria catastale*



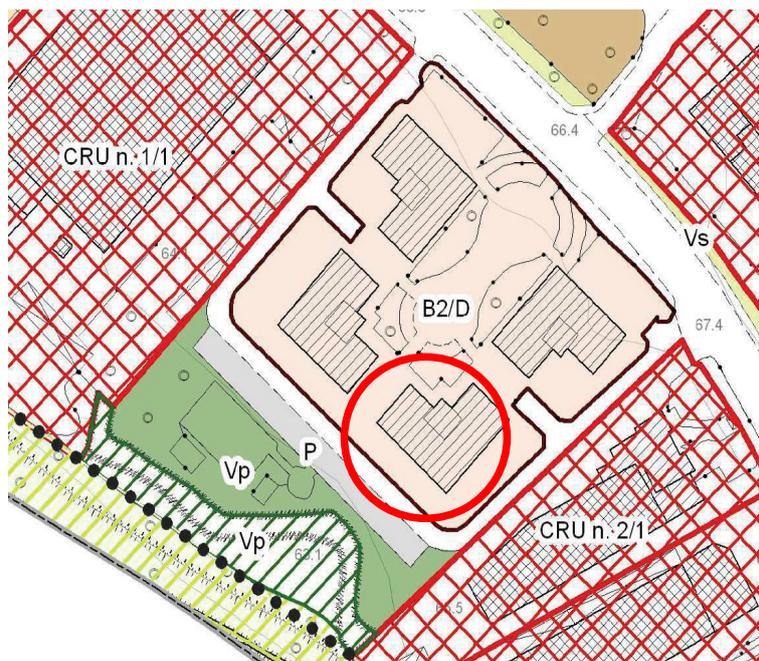
*estratto elaborato planimetrico*



*estratto di mappa catastale*

### **Inquadramento Urbanistico:**

Urbanisticamente il fabbricato ricade nelle parti di territorio, totalmente o parzialmente edificate che non presentano interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale e nello specifico in “**zona B2/D Aree urbanizzate con piani attuativi di recente formazione art. 83 dell’NTA**”



*Estratto Regolamento Urbanistico*

### **Descrizione generale dell’unità immobiliare:**

L’unità immobiliare in oggetto è composta da ingresso/disimpegno con accessi dal lato nord/ovest, locale adibito a ambulatorio, sala d’aspetto dotata di accesso esterno sul lato sud/ovest e un locale w.c., oltre a loggia privata ad uso pubblico che si sviluppa esternamente su entrambi i prospetti dell’unità immobiliare, il tutto come meglio evidenziato nella planimetria catastale allegata alla presente.

### **Finiture:**

Internamente ogni ambiente è dotato di pavimenti, rivestimenti e battiscopa in gres 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 con illuminazione costituita da lampade a neon e ad un primo controllo a vista risulta essere in buone condizioni di manutenzione. Sono presenti anche le luci

di emergenza anch'esse del tipo al neon.

#### *Impianto Idrico:*

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

#### *Impianto termo-sanitario:*

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è del tipo autonomo e composto da un generatore di calore costituito da pompa di calore esterna e split interni.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso scaldacqua elettrico installato all'interno del locale w.c..

#### *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: 66,00 mq circa

Per il calcolo del canone di locazione sul libero mercato, considerando un valore minimo per mese di 3,7 €/mq e uno massimo di 7 €/mq, viene ritenuto idoneo un valore di locazione di €/mq x mese di € 6,00

Dati di riferimento:

Superficie netta dei locali (N) = 66,00 mq  
€/mq x mese = 6,00 €/mq

Canone mensile = 66,00 mq x 6,00 €/mq = € 396,00

Canone annuale = € 396,00 x 12 mesi = € 4752,00

Pertanto si ritiene che il canone annuo dell'unità immobiliare in oggetto sia pari a **€ 4752,00** (euro quattromilasettecentocinquantadue/00) che verrà aggiornato annualmente in base alle variazioni ISTAT

Allegati:

- documentazione fotografica
- planimetria catastale
- visura catastale

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

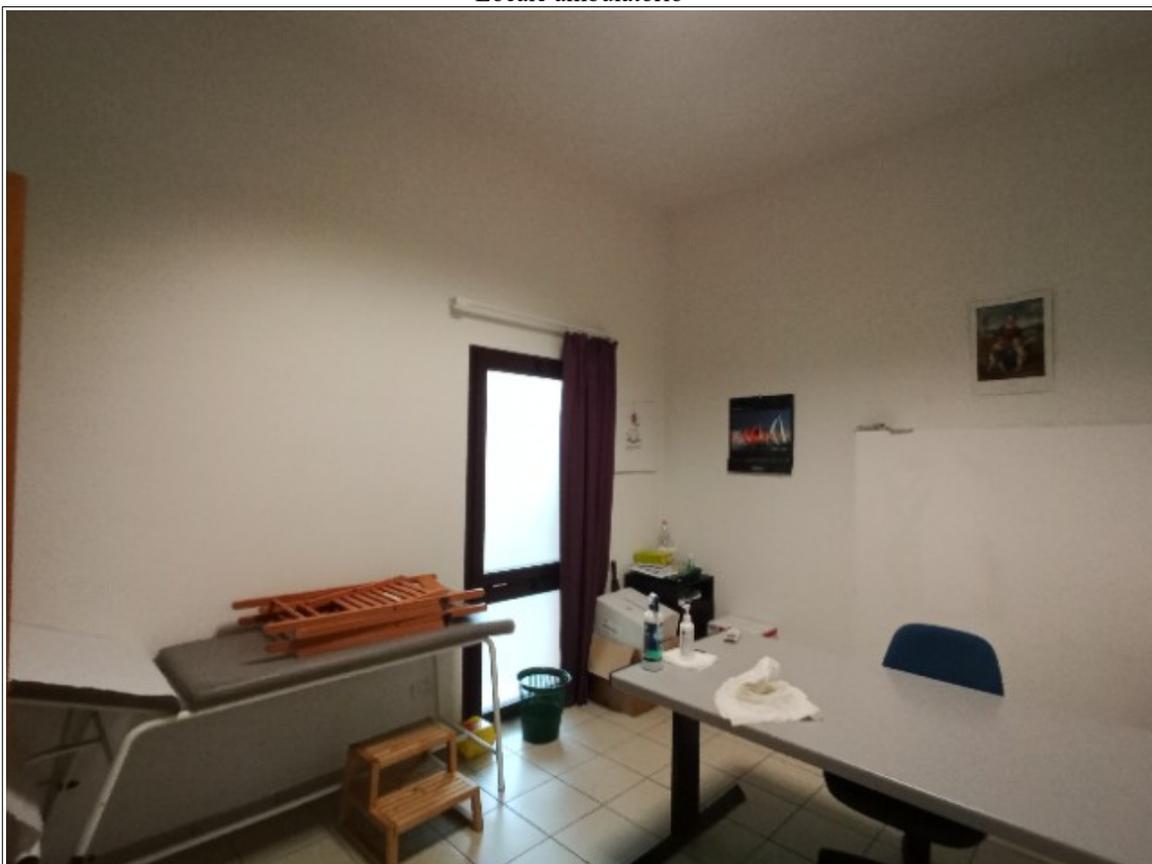
Prospetto



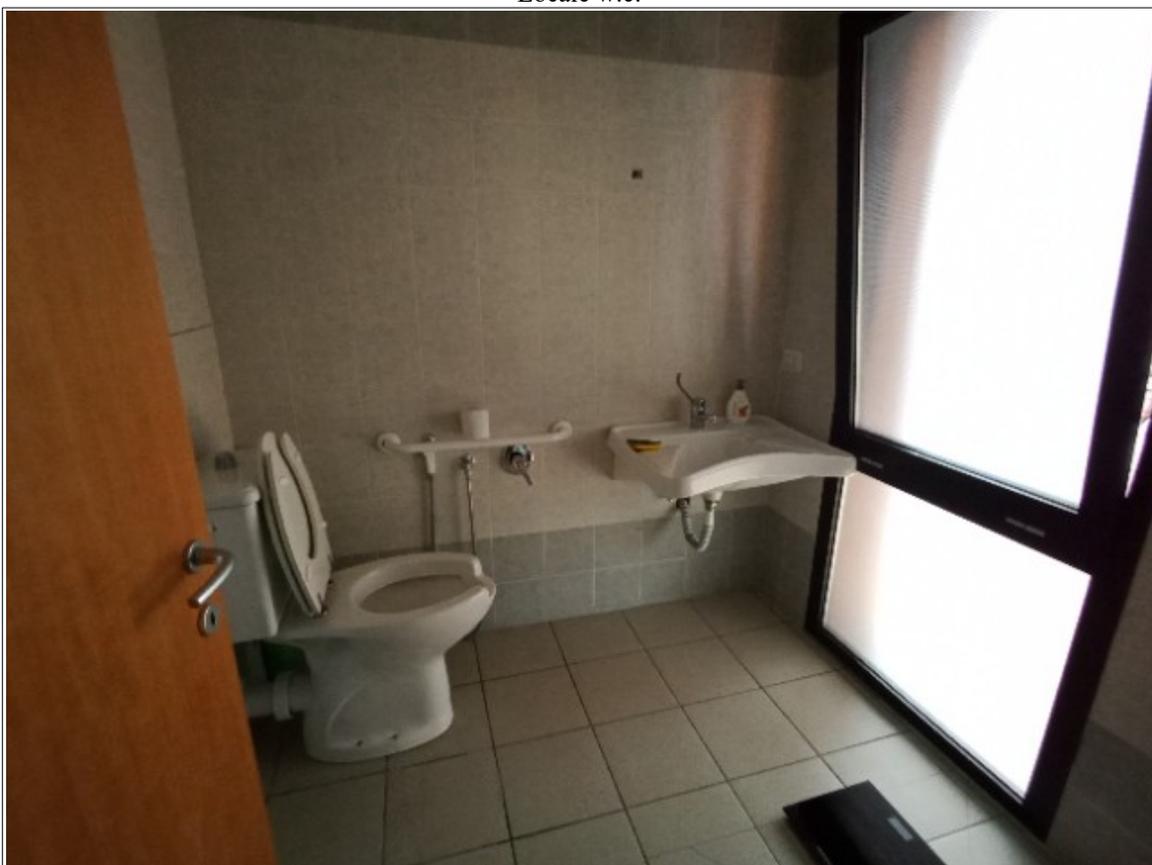
Sala d'attesa



Locale ambulatorio



Locale w.c.



Pompa di calore esterna



Scalda acqua elettrico



Split interni



Quadro elettrico interno



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

Dichiarazione protocollo n. FI0122594 del 09/04/2009

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

Piazza Angela E Maria Fresu

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 29  
Particella: 238  
Subalterno: 635

Compilata da:  
Cirri Lorenzo

Iscritto all'albo:  
Geometri

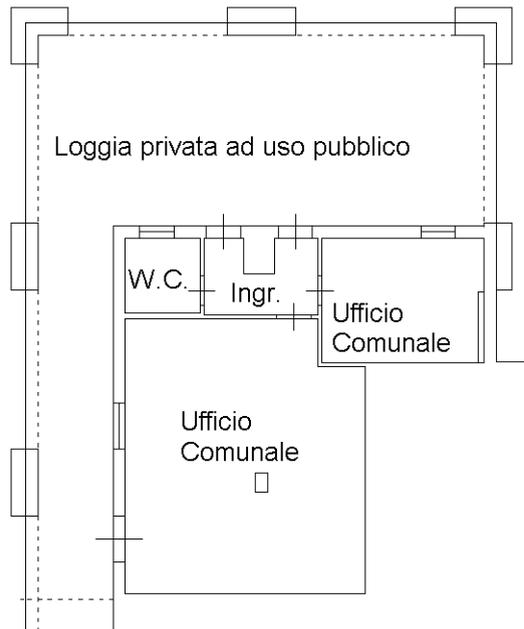
Prov. Firenze

N. 5140

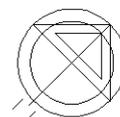
Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO TERRA  
H= 3.40 mt

Piazza Maria e Angela Fresu



Orientamento

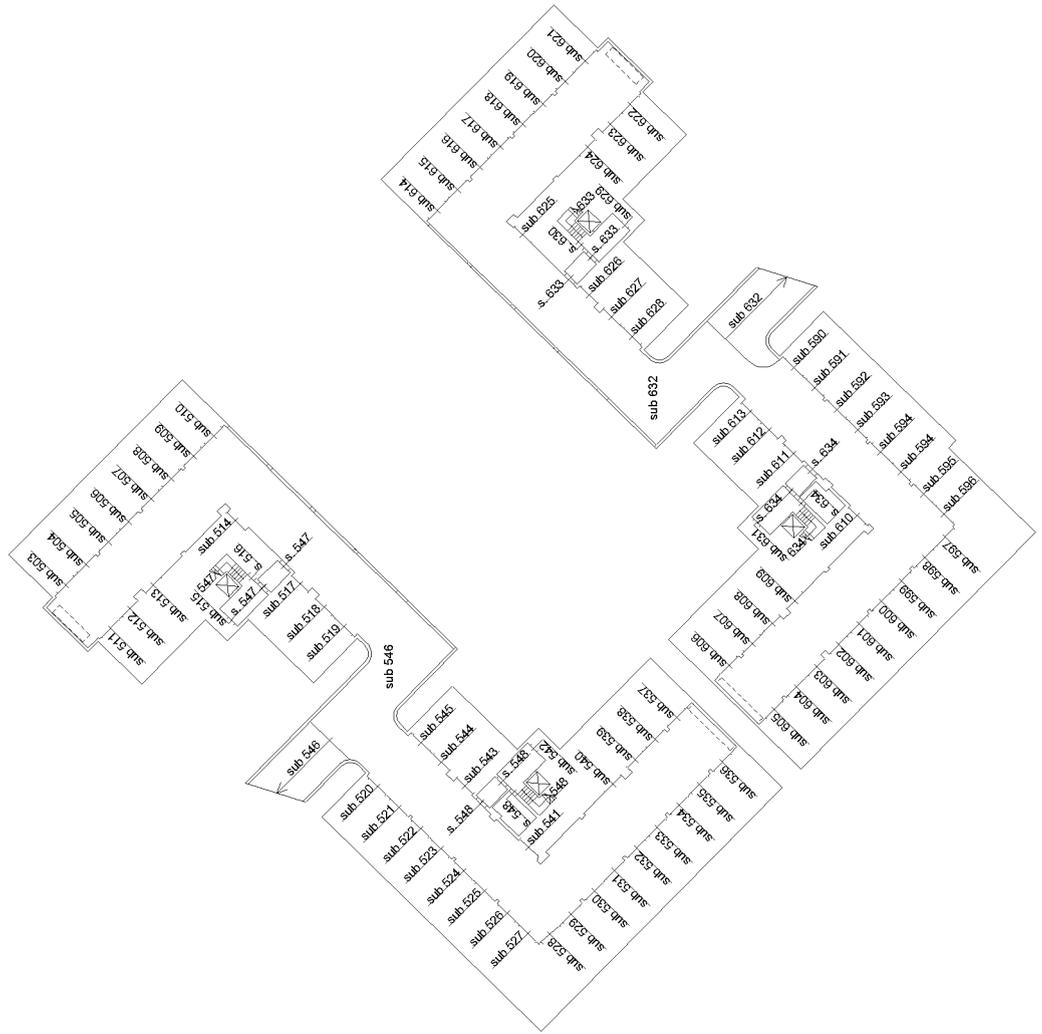


Ultima planimetria in atti

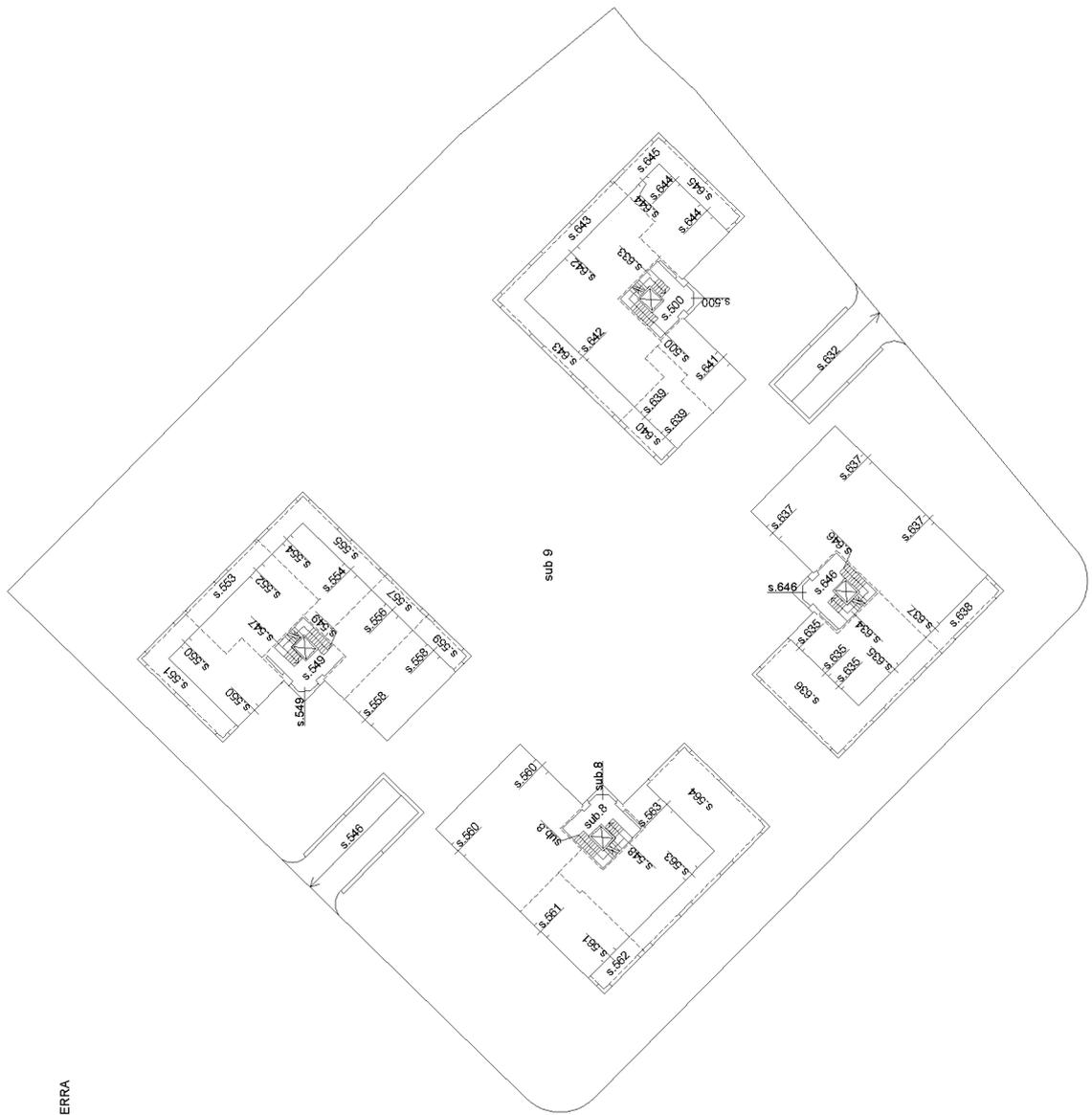
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Firenze

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Cirri Lorenzo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Firenze	N. 5140
Comune di Montespertoli	Sezione: Foglio: 29	Particella: 238	Prp/Prs/Prd n. 11/09/2009	del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500	

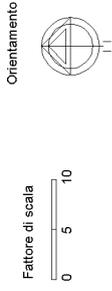
PIANO INTERRATO



<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Cirri Lorenzo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Firenze	N. 5140
Comune di Montespertoli	Sezione: Foglio: 29	Particella: 238	Prp/028436 n. del 11/09/2009	del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500	



PIANO TERRA



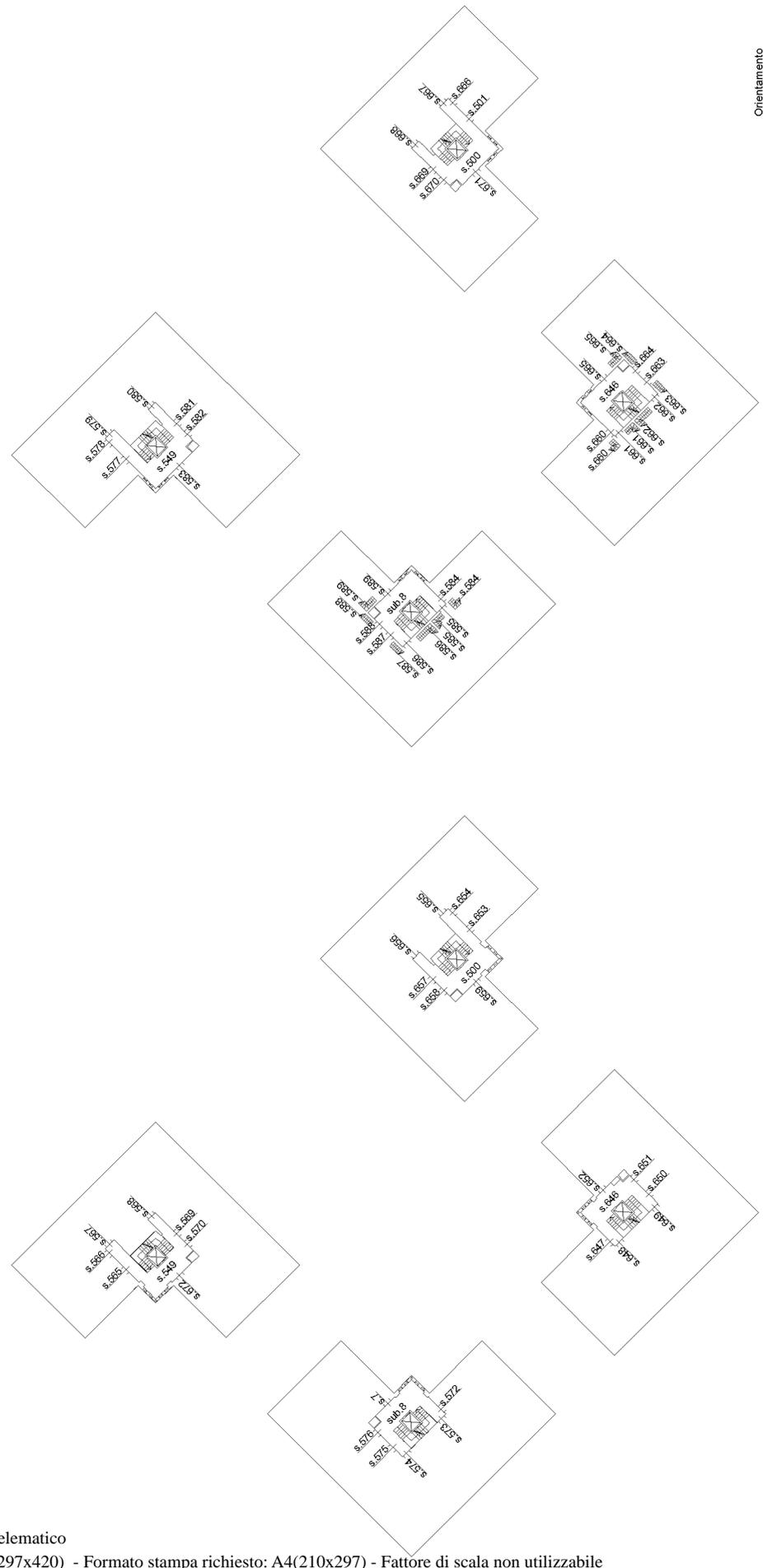
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di Firenze

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Cirri Lorenzo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Firenze	N. 5140
Comune di Montespertoli	Sezione:	Foglio: 29	Particella: 238	del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n.	del	11/09/2009	del
			Scala 1 : 500	

Planimetria non catastale  
Data: 02/02/2022 - n. T185622 - Richiedente: Telematico  
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

PIANO SECONDO

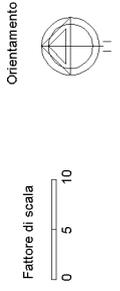
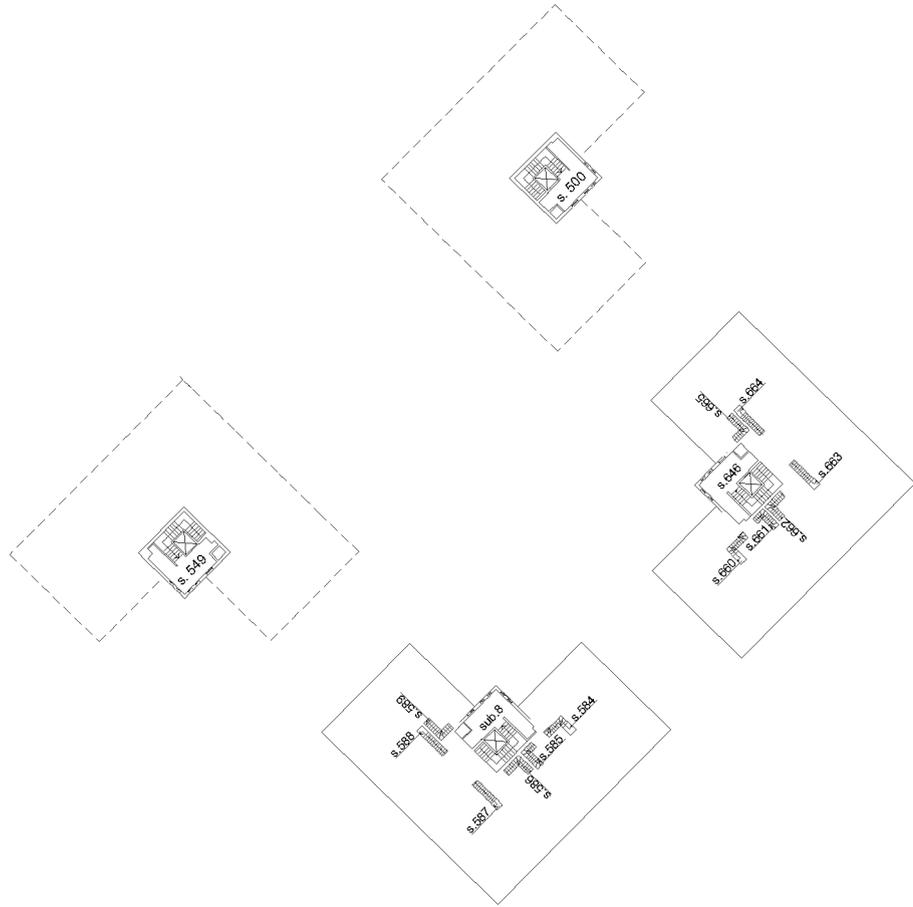
PIANO PRIMO



Ufficio provinciale di Firenze  
CATASTO FABBRICATI  
Agenzia del Territorio

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Cirri Lorenzo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Firenze	N. 5140
Comune di Montespertoli	Sezione:	Foglio: 29	Prp/0284326 n.	11/09/2009 del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n.		Scala 1 : 500	

PIANO TERZO



Planimetria non attuabile

## 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: 29 Particella: 238 Sub.: 635</b>

#### INTESTATO

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

#### 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		
<b>1</b>		<b>29</b>	<b>238</b>	<b>635 636</b>			<b>B/4</b>	<b>U</b>	<b>273 m<sup>3</sup></b>	<b>Totale: 89 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 1.268,93</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>		PIAZZA MARIA E ANGELA FRESU n. SNC Piano T											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		-
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)											

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F648 - Foglio 29 - Particella 238

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 30/03/2011

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>29</b>	<b>238</b>	<b>635 636</b>			<b>B/4</b>	<b>U</b>	<b>273 m<sup>3</sup></b>		<b>Euro 1.268,93</b>	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/03/2011 Pratica n. FI0128317 in atti dal 30/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 54411.1/2011)	
<b>Indirizzo</b>		PIAZZA MARIA E ANGELA FRESU n. SNC Piano T											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		-
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)											

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F648 - Foglio 29 - Particella 238

## Visura storica per immobile

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

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 06/04/2010

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>29</b>	<b>238</b>	<b>635 636</b>			<b>B/4</b>	<b>U</b>	<b>273 m<sup>3</sup></b>		<b>Euro 1.268,93</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/04/2010 Pratica n. FI0105928 in atti dal 06/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8859.1/2010)	
<b>Indirizzo</b>		PIAZZA ANGELA E MARIA FRESU n. SNC Piano T											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		-
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)											

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/04/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>29</b>	<b>238</b>	<b>635 636</b>			<b>B/4</b>	<b>U</b>	<b>273 m<sup>3</sup></b>		<b>Euro 1.268,93</b>	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 09/04/2009 Pratica n. FI0122594 in atti dal 09/04/2009 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8905.1/2009)	
<b>Indirizzo</b>		PIAZZA ANGELA E MARIA FRESU n. SNC Piano T											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		-
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/01/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>29</b>	<b>238</b>	<b>635 636</b>			<b>F/3</b>					VARIAZIONE del 12/01/2009 Pratica n. FI0006234 in atti dal 12/01/2009 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 448.1/2009)	
<b>Indirizzo</b>		PIAZZA ANGELA E MARIA FRESU n. SNC Piano T											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		

## 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 18/03/2016**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI MONTESPERTOLI Sede in MONTESPERTOLI (FI)	01175300480*	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
SCRITTURA PRIVATA del 18/03/2016 Pubblico ufficiale BASILE GIOVANNA Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 25636 - UU Sede FIRENZE (FI) Registrazione n. 3302 registrato in data 06/04/2016 - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE Voltura n. 13665.1/2016 - Pratica n. FI0121900 in atti dal 09/09/2016			

**Situazione degli intestati dal 12/01/2009**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PODERE VILLA BASSA DI PIAZZINI MASSIMO E C. S.A.S. Sede in MONTESPERTOLI (FI)	02216690483*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 18/03/2016
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
VARIAZIONE del 12/01/2009 Pratica n. FI0006234 in atti dal 12/01/2009 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 448.1/2009)			

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/10/2007**

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		29	238	4			F/3					COSTITUZIONE del 04/10/2007 Pratica n. FI0339045 in atti dal 04/10/2007 COSTITUZIONE (n. 3148.1/2007)	
<b>Indirizzo</b>		STRADA NUOVA DI LOTTIZZAZIONE Piano T-1 - 2-3											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		

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

**Situazione degli intestati dal 04/10/2007**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PODERE VILLA BASSA DI PIAZZINI MASSIMO E C. S.A.S. Sede in MONTESPERTOLI (FI)	02216690483*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 12/01/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
COSTITUZIONE del 04/10/2007 Pratica n. FI0339045 in atti dal 04/10/2007 COSTITUZIONE (n. 3148.1/2007)			

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.