

STUDIO TECNICO
dott. agr. Diana Cavallini
via De Gasperi n. 12
56022 Castelfranco di Sotto (Pisa)
tel. e fax 0571/478040- 347/4486040
e-mail: dianacavallini@virgilio.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE
Sezione V

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 102/2020

(Sentenza n. 111/2020 depositata in data 16/09/2020)

COMUNE DI CAPANNOLI

Relazione estimativa del compendio principale
ubicato nel Comune di Capannoli

Il C.T.U.

dott. agr. Diana Cavallini

Castelfranco di Sotto, 03 Maggio 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE
UFFICIO FALLIMENTI



PROCEDURA FALLIMENTARE N.R.G. 102/2020

L'ill.mo Sig. Giudice Delegato dott. Cristian Soscia dell'Ufficio Fallimenti del Tribunale di Firenze ha affidato, in data 07/12/2020, alla sottoscritta dott.ssa Diana Cavallini, iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali di Pisa, Lucca e Massa Carrara al n. 541, con studio in Comune di Castelfranco di Sotto (PI), via A. De Gasperi n. 12, l'incarico di redigere la relazione estimativa degli immobili di proprietà della Soc. [REDACTED] siti nella provincia di Pisa.

La presente relazione estimativa si riferisce alla determinazione del valore del "COMPENDIO PRINCIPALE [REDACTED] in un UNICO LOTTO.



INDICE GENERALE

1) DESCRIZIONE ED UBICAZIONE	pag. 4
2) DATI CATASTALI	pag. 42
3) TITOLARITA' DEGLI IMMOBILI	pag. 49
4) PROVENIENZA VENTENNALE	pag. 50
5) CRONISTORIA CATASTALE	pag. 52
6) SERVITU, USI CIVICI, VINCOLI	pag. 52
7) STATO DI OCCUPAZIONE	pag. 53
8) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	pag. 68
9) SITUAZIONE URBANISTICA	pag. 76
10) STIMA	pag. 116
11) CONCLUSIONI	pag. 124
12) ELENCO ALLEGATI	pag. 125



1) DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO

Ubicazione

Il complesso immobiliare è ubicato in nel Comune di Capannoli (PI) ai margini dell'abitato del capoluogo in posizione decentrata rispetto al centro abitato primario.

Capannoli è un Comune di circa 6.500 abitanti della provincia di Pisa che sorge nella valle del fiume Era, nella zona dell'Alta Valdera, il cui territorio è compreso tra i 25 e i 148 metri sul livello del mare.

I comuni confinanti sono: Casciana Terme Lari, Palaia, Peccioli, Ponsacco, Pontedera e Terricciola.

Il territorio comunale è attraversato dalla strada regionale 439 (SRT 439), asse viario principale della Valdera, che da Pontedera risale la Valdera e scende poi a Saline di Volterra, dove incrocia la ex strada statale 68 di Val Cecina; in direzione opposta la strada collega il Comune all'asse Firenze-Pisa-Livorno.

La proprietà in esame, nello specifico, è posizionata ad una distanza di circa 9 km dalla strada di grande comunicazione FI-PI-LI (svincolo di Ponsacco) e ad una distanza di circa 13 km dalla linea ferroviaria che collega Firenze a Pisa (stazione di Pontedera). Inoltre, l'aeroporto internazionale Galileo Galilei di Pisa e il porto di Livorno si trovano rispettivamente ad una distanza di circa 25 e 35 km.

Il compendio, nell'insieme, trova individuazione nella porzione di territorio "racchiuso" tra la strada regionale 439 (lato sud-ovest), via Reggina (lato nord-ovest) e via di Mezzopiano (lato sud-est).

Detto compendio è formato da edifici ex-industriali, ad oggi a destinazione plurima, di cui un fabbricato principale ed altri fabbricati secondari, oltre ad

ampio resede circostante costituente piazzale, area di circolazione, parcheggi e terreni posti a nord del resede circostante il compendio.

Il resede e parti del fabbricato principale sono oggetto della Convenzione con il Comune di Capannoli del 08/10/2008, rep. 1865, registrata a Pontedera in data 14/10/2008 al n. 209, serie 1 e trascritta a Volterra in data 29/10/2008 al n. 6141.

Nello specifico il compendio in esame, graficamente identificato nella TAVOLA N. 1, è così formato:

Fabbricato principale (BENI N. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12).

- fabbricato a destinazione plurima di vaste dimensioni, che si sviluppa sostanzialmente su un solo piano fuori terra, con soppalchi interni adibiti ad uffici e magazzini, con forma in pianta assimilabile all'unione di due rettangoli adiacenti di dimensioni diverse, costruiti in due fasi distinte.

La porzione frontale che affaccia sulla strada regionale è risalente all'anno 1970 e l'altra all'anno 1974.

L'intero edificio è stato realizzato con pilastri e travi in calcestruzzo armato gettato in opera e tamponamenti esterni in muratura di mattoni pieni intonacati; la copertura è stata realizzata in elementi precompressi del tipo "Silberkuhl", intervallati da superfici piane in lastre di cemento dove trovano luogo i lucernari per l'illuminazione e l'aerazione. Le aperture sono presenti in tutti i lati del perimetro e sono costituite quasi esclusivamente da serramenti metallici. La maggior parte della pavimentazione è realizzata in cemento con finitura ad alta resistenza su massicciata in pietrame.

All'interno del fabbricato sono presente delle aree comuni consistenti in:

- uno spazio, posto nella porzione frontale, denominato "Galleria la Fabbrica" con destinazione ad uso pubblico, come risultante dalla

Convenzione sottoscritta in data 08/10/2008 tra Comune e Soc. ██████████ rep. 1865 ai rogiti del Segretario Comunale;

- un'area che "corre" dalla pubblica Galleria suddetta fino all'estremo opposto dell'edificio;
- un corsello di sicurezza che costituisce via di fuga per la prevenzione incendi.

All'interno dell'edificio trovano luogo più unità immobiliari aventi destinazioni diverse, distinte tra loro sia catastalmente che urbanisticamente, di seguito individuate ed elencate:

- **BENE 1:** Il bene consiste in una porzione di edificio a destinazione d'uso commerciale, posto al vertice sud-ovest del maggior fabbricato, elevantesi ad un piano terra; presenta una forma in pianta irregolare, non riconducibile a nessuna forma geometrica con un lato in aderenza e i restanti prospicienti su spazi comuni/pubblci. Il bene affaccia per i lati sud e ovest sull'area comune circostante e per il lato est sulla Galleria pubblica.

Detto bene è composto da complessive cinque unità immobiliari catastali e precisamente: sub. 8, 9, 10, 43/p e 59.

La struttura del fabbricato in cui ricade il bene è costituita da pilastri e travi in C.A. gettato in opera, copertura con travi precomprese appoggiate alle travi portanti e collegate fra loro da coppelle con presenza di alcuni lucernai. Le tamponature sono in muratura; le tramezzature e le pareti interne sono prevalentemente in cartongesso ed alcune in muratura.

Il prospetto principale, rivolto verso la Via Volterrana, è caratterizzato dalla presenza di un frontone architettonico realizzato in metallo, con sei vetrine, due delle quali consentono l'accesso e l'uscita al bene.

Il bene ospita una struttura di vendita alimentare (supermercato '██████' – sub. 59), un bar commerciale, un magazzino, ripostigli, zone per il personale (spogliatoi, servizi igienici ecc.), servizi igienici per la clientela oltre a disimpegni, locali pluriuso, vani reparti ecc. (FOTO N. 2, 3, 4, 5, 6 e 7 - ALLEG. N. 1).

Sull'area comune circostante sono inoltre presenti:

- tre cabine elettriche (adiacenti al lato ovest dell'unità principale) costituite da un unico locale ciascuna (sub. 8, 9 e 10);
- due locali tecnologici (sub. 43/p) inseriti in un fabbricato secondario posto a nord-ovest, in cui è individuato anche il BENE N. 13. Detti locali ospitano i componenti dell'impianto antincendio a servizio del supermercato e sono composti da due piccoli locali in cui sono installate le pompe e i filtri dell'impianto. Si precisa che nello stesso fabbricato e censito con il medesimo identificativo catastale è presente un ulteriore locale in cui sono installate le cisterne (riserva idrica) e le pompe relative all'impianto antincendio che risultano comuni ai BENI 6, 8 e 9.

Si sottolinea che in prossimità del bene descritto, interrate nel resede circostante, sono presenti le vasche di riserva idrica, facenti parte dell'impianto antincendio che risulta comune ai BENI 1, 6, 8 e 9.

Gli infissi esterni del supermercato sono in metallo e vetrocamera di cui alcune con apertura automatizzata e alcune con maniglione antipanico (uscite di sicurezza); gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato. I pavimenti sono in ceramica in tutta l'unità, così come i rivestimenti dei vari reparti e dei servizi igienici. Le superfici dell'unità sono controsoffittate con pannelli, sistema che permette con facilità l'ispezione del soffitto originale; sono presenti inoltre alcuni

lucernai; l'impianto di illuminazione è costituito da binari, ancorati a controsoffitto, con plafoniere fluorescenti in fila continua e faretto orientabili.

L'impianto di climatizzazione (riscaldamento – raffrescamento e ventilazione) è realizzato con canalizzazioni in lamiera zincata coibentate e diffusori finali del tipo a flusso elicoidale incassati al controsoffitto; il tutto alimentato da unità a pompa di calore con regolazione centralizzata.

L'unità immobiliare è dotata di impianto antincendio autonomo; inoltre il bene è dotato di impianti di allarme, di videosorveglianza, telefonico, di diffusione sonora ecc.

La superficie commerciale totale del bene, calcolata nella TAB. N. 2 allegata alla relazione risulta pari a circa 2.244 mq.

ACCESSO Il bene ha l'accesso principale dal prospetto prospiciente l'area comune circostante (a sud); inoltre sono presenti ulteriori accessi secondari:

- sul lato ovest una via di fuga e due accessi alla zona magazzino che consente il carico/scarico;
- sul lato est, che attesta alla Galleria pubblica (denominata "Galleria la Fabbrica" - Sub. 57) sono presenti vari accessi secondari al supermercato, tra cui anche l'accesso alla zona bar commerciale.

CONFINI Il bene ricade nel foglio di mappa n. 5, part. 1079, sub. 59 (il supermercato), sub. 8, 9 e 10 (le cabine elettriche) e sub. 43/p (locali tecnici impianto antincendio) e confina:

- il supermercato con le cabine elettriche adiacenti confinano a nord con i sub. 46 e 48, a est con il sub. 57 (piazza pubblica), a

ovest e a sud con il sub. 49 (area comune a tutti i sub della part. 1079);

- i locali tecnici dell'impianto antincendio confinano a ovest con il sub. 42, a sud con la restante parte del sub. 43 e sui restanti lati con il sub. 49 (area comune a tutti i sub della part. 1079).

STATO CONSERVATIVO Il bene verte in ottimo stato di conservazione.

- **BENE 2:** Il bene consiste in porzione di edificio a destinazione d'uso commerciale, posto al vertice sud del maggior fabbricato, elevantesi principalmente a piano terra e per piccola porzione a piano primo (soppalco), presenta una forma in pianta regolare riconducibile ad un rettangolo con un lato in aderenza e i restanti prospicienti su spazi comuni/pubblici. Il bene affaccia per i lati est e ovest sull'area comune circostante e per il lato ovest sulla Galleria pubblica.

La struttura del fabbricato in cui ricade il bene è costituita da pilastri e travi in C.A. gettato in opera, copertura con travi precomprese appoggiate alle travi portanti e collegate fra loro da coppelle con presenza di alcuni lucernai. Le tamponature sono in muratura, le tramezzature e le pareti interne sono prevalentemente in muratura a blocchi di laterizio intonacati su ambo i lati ed alcune in cartongesso; il solaio del soppalco è in latero cemento.

Il prospetto principale, rivolto verso la Via Volterrana, è caratterizzato dalla presenza di un frontone architettonico realizzato in metallo con cinque vetrine, una delle quali consente l'accesso al bene.

Il bene ospita una struttura di vendita al dettaglio di beni di consumo comune, quali abbigliamento, calzature, casalinghi, giocattoli e piccoli

mobili ██████████ ed è composto sostanzialmente da due zone (FOTO N. 8, 9, 10, 11 e 12 - ALLEG. N. 1):

- una zona principale, costituita dalla superficie di vendita, ubicata al piano terra e composta da un'unica ampia area di vendita suddivisa da due file di pilastri portanti;
- una zona accessoria che si sviluppa su due livelli (piano terra e soppalco) composta:
 - al piano terra da un magazzino, da disimpegni e da servizi igienici;
 - al piano primo, cui si accede a mezzo di due scale interne (una in muratura ed una metallica), da due depositi, da un disimpegno, da due spogliatoi e da servizi igienici.

Gli infissi esterni sono in metallo con vetrocamera, con presenza di n. 4 porte antincendio; gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato. I pavimenti sono in ceramica; soglie e davanzali sono in pietra, il rivestimento della scala interna in muratura è in pietra. L'ampia superficie di vendita al piano terra è controsoffittata. L'impianto di climatizzazione è autonomo, nella zona vendita è alimentato con macchine DAIKIN (n. 10 unità) poste all'esterno lungo il lato est dell'unità (sull'area comune) con distribuzione tramite "canali forellinati" mentre nella zona accessoria è con sistema multisplit; l'impianto elettrico è sottotraccia ed è a norma, l'illuminazione avviene mediante binari di plafoniere al neon a soffitto; è inoltre presente un impianto di ricambio d'aria del tipo "cassonato".

La superficie commerciale totale del bene, calcolata nella TAB. N. 2 allegata alla relazione risulta pari a circa 2.184 mq.

ACCESSO Il bene ha l'accesso principale dal prospetto prospiciente il resede circostante (a sud); inoltre sono presenti ulteriori accessi secondari, con funzione di via di fuga oltre a consentire il carico/scarico, di cui due posti sul resede circostante (a est) e due sulla Galleria pubblica (denominata "Galleria la Fabbrica" - Sub. 57) posta ad ovest.

CONFINI Il bene ricade nel foglio di mappa n. 5, part. 1079, sub. 12 e confina a nord con i sub. 51 e 58, a ovest con il sub. 57 (piazza pubblica), a est e a sud con il sub. 49 (resede comune a tutti i sub della part. 1079).

STATO CONSERVATIVO Il bene verte come segue:

- la zona destinata alla vendita in normale stato di conservazione;
 - la zona accessoria in trascurato stato conservativo.
- **BENE 3:** Il bene consiste in porzione di edificio a destinazione d'uso commerciale, posto internamente al fabbricato, ad un piano fuori terra; presenta una forma in pianta irregolare, non riconducibile a nessuna figura geometrica, con due lati in aderenza e i restanti prospicienti su spazi comuni/pubblici. Il bene affaccia per il lato est sul resede circostante, per il lato sud sulla Galleria pubblica e per il lato ovest sul corsello comune.

La struttura del fabbricato in cui ricade il bene è costituita da pilastri e travi in C.A. gettato in opera, copertura con travi precomprese appoggiate alle travi portanti e collegate fra loro da coppelle con presenza di alcuni lucernai. Le tamponature sono in muratura, le pareti divisorie con le altre unità immobiliari sono alcune in murature ed alcune in cartongesso mentre le tramezzature e le pareti interne sono in cartongesso.

Il prospetto principale, rivolto verso la Galleria pubblica (denominata "Galleria la Fabbrica"), è caratterizzato dalla presenza di un'ampia superficie vetrata ad uso vetrina, che consente anche l'accesso al bene.

Il bene, ubicato interamente al piano terra, ospita una media struttura di vendita al dettaglio di abbigliamento (██████); è composto da ampia superficie di vendita in cui trovano luogo camerini, servizi igienici per i clienti e superficie espositiva. Inoltre sono presenti un magazzino, un piccolo ripostiglio, spogliatoi e servizi igienici per il personale (FOTO N. 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 - ALLEG. N. 1).

Gli infissi esterni sono in metallo e vetrocamera, con presenza di n. 3 porte antincendio di cui una apre verso il BENE N. 12 (Sub. 48), una apre verso il BENE N. 11 (Sub. 54) e la terza apre verso l'esterno (sull'area comune); gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato.

I pavimenti sono in porcellana in tutta l'unità. La superficie di vendita è controsoffittata con pannelli, sistema che permette con estrema facilità l'ispezione del soffitto originale, sono presenti inoltre alcuni lucernai; l'impianto di illuminazione principale è costituito da binari di faretti che ricalano dal controsoffitto. L'impianto di climatizzazione è del tipo autonomo alimentato da macchina esterna (AERMEC) con distribuzione a soffitto a mezzo di canale metallico coibentato.

L'unità immobiliare utilizza l'impianto antincendio ad idranti derivato dall'anello dell'impianto condominiale esistente; è fornita di impianto autonomo di rilevazione, segnalazione manuale e di allarme antincendio ed impianto di evacuazione sonora.

La superficie commerciale totale del bene, calcolata nella TAB. N. 2 allegata alla relazione risulta pari a circa 1.155 mq.

ACCESSO Il bene ha l'accesso principale dalla Galleria pubblica, inoltre sono presenti ulteriori accessi secondari, con funzione di via di fuga oltre a consentire il carico/scarico, posti uno sul resede circostante (a est), uno sul corsello comune (a ovest) e uno verso l'unità immobiliare adiacente identificata dal Sub. 54 (a nord).

CONFINI Il bene ricade nel foglio di mappa n. 5, part. 1079, sub. 53 e confina, a nord con il sub. 54, a ovest con il sub. 48 (corsello comune), a est con il sub. 49 (resede comune a tutti i sub della part. 1079) e con il sub. 51, a sud con i sub. 51, 58 e 57 (Galleria pubblica).

STATO CONSERVATIVO Il bene verte in buono stato conservativo.

- **BENE 4:** Il bene consiste in porzione di edificio a destinazione d'uso commerciale, posto internamente al fabbricato, ad un piano fuori terra, presenta una forma in pianta regolare, riconducibile a un rettangolo, con tre lati in aderenza e uno prospiciente su spazio comune/pubblico. Il bene affaccia con il lato sud sulla Galleria pubblica e per i restanti confina con altre unità immobiliari.

La struttura del fabbricato in cui ricade il bene è costituita da pilastri e travi in C.A. gettato in opera, copertura con travi precomprese appoggiate alle travi portanti e collegate fra loro da coppelle con presenza di alcuni lucernai. Le tamponature sono in muratura, le pareti divisorie con le altre unità immobiliari sono alcune in murature ed alcune in cartongesso mentre le tramezzature e le pareti interne sono in cartongesso.

Il prospetto principale, rivolto verso la Galleria pubblica, è caratterizzato dalla presenza di una superficie vetrata ad uso vetrina, che consente anche l'accesso al bene.

Il bene ospitava un esercizio con la vendita al minuto di abbigliamento; è composto da superficie di vendita (negozio) con camerini, disimpegno e piccolo magazzino oltre a un servizio igienico, con accesso dall'esterno, posto immediatamente a sinistra della porta di ingresso al negozio (FOTO N. 20, 21, 22, 23 e 24 - ALLEG. N. 1).

Gli infissi esterni sono in metallo e vetro con camera ad una intercapedine mentre gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato. I pavimenti sono in gres in tutta l'unità. Le pareti interne della zona dei camerini ecc. sono in cartongesso. L'impianto di illuminazione principale è costituito da binari di faretti che ricalano dal controsoffitto. L'impianto termico è del tipo autonomo con condizionatore a parete.

La superficie commerciale totale del bene, calcolata nella TAB. N. 2 allegata alla relazione risulta pari a circa 185 mq.

Si rileva che la parte divisoria, confinante con il sub. 51 (BENE N. 5), si eleva per un'altezza di circa 3 mt senza raggiungere la copertura.

ACCESSO Il bene ha l'accesso dalla Galleria pubblica; il servizio igienico ha l'accesso dall'esterno, posto immediatamente a sinistra della porta di ingresso al negozio.

CONFINI Il bene ricade nel foglio di mappa n. 5, part. 1079, sub. 58 e confina, a nord e ad ovest con il sub. 53, a est con il sub. 51 e a sud con i sub. 12 e 57 (Galleria pubblica).

STATO CONSERVATIVO Il bene verte in buono stato conservativo.

- **BENE 5:** Il bene consiste in porzione di edificio a destinazione d'uso commerciale, posto internamente al fabbricato, ad un piano fuori

terra, presenta una forma in pianta irregolare, non riconducibile a nessuna figura geometrica, con tre lati in aderenza e uno prospiciente su spazio comune/pubblico. Il bene affaccia con il lato est sull'area comune circostante e per i restanti confina con altre unità immobiliari.

La struttura del fabbricato in cui ricade il bene è costituita da pilastri e travi in C.A. gettato in opera, copertura con travi precomprese appoggiate alle travi portanti e collegate fra loro da coppelle con presenza di alcuni lucernai. Le tamponature sono in muratura, le pareti divisorie con le altre unità immobiliari e le tramezzature interne sono alcune in murature ed alcune in cartongesso.

Il prospetto principale, rivolto sull'area comune circostante, è caratterizzato dalla presenza di un'ampia superficie vetrata che consente l'accesso al bene.

Il bene ospitava un esercizio con la vendita al minuto e/o all'ingrosso di abbigliamento; è composto da un'ampia superficie di vendita (negozi) con camerini, un ufficio, un locale deposito, un magazzino suddiviso in due locali oltre a un disimpegno e servizi igienici (uomo, donna e diversamente abili), (FOTO N. 25, 26, 27, 28, 29 e 30 - ALLEG. N. 1).

Gli infissi esterni sono in metallo e vetro (accesso principale), in metallo (accessi secondari) mentre gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato. I pavimenti sono in ceramica in tutta l'unità così come i rivestimenti dei servizi igienici. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte con canaline a vista, l'illuminazione principale avviene con plafoniere al neon installate su binari e da punti luce che ricalano direttamente dal solaio di copertura. L'impianto di climatizzazione è autonomo con macchine esterne a pompe di calore,

istallate sull'area comune (in aderenza al fabbricato), la distribuzione interna avviene tramite split a parete.

La superficie commerciale totale del bene, calcolata nella TAB. N. 2 allegata alla relazione risulta pari a circa 439 mq.

Si rileva che la parte divisoria, confinante con il sub. 58 (BENE N. 4), si eleva per un'altezza di circa 3 mt senza raggiungere la copertura.

ACCESSO Il bene presenta tre accessi dall'area comune circostante, di cui uno principale (superficie di vendita) e due secondari (ufficio e magazzino).

CONFINI Il bene ricade nel foglio di mappa n. 5, part. 1079, sub. 51 e confina, a nord con il sub. 53, ad ovest con il sub. 53 e 58, a est con il sub.49 (area comune) e a sud con i sub. 12.

STATO CONSERVATIVO Il bene verte in trascurato stato conservativo, con alcune zone interessate da fenomeni di infiltrazione dalla copertura.

- **BENE 6:** Il bene consiste in porzione di edificio a destinazione d'uso magazzino commerciale all'ingrosso, posto internamente al fabbricato, ad un piano fuori terra, presenta una forma in pianta irregolare, non riconducibile a nessuna figura geometrica, con un lato libero prospiciente l'area comune circostante (lato ovest) e i restanti in aderenza ad altre unità immobiliari. Sul lato libero è presente, posto in aderenza all'edificio, un manufatto tecnico a servizio del bene.

La struttura del fabbricato in cui ricade il bene è costituita da pilastri e travi in C.A. gettato in opera, copertura con travi precomprese appoggiate alle travi portanti e collegate fra loro da coppelle con presenza di alcuni lucernai. Le tamponature e le pareti divisorie con le altre unità immobiliari sono in muratura, le tramezzature interne sono

in muratura. Il manufatto tecnico è realizzato con struttura “leggera” in metallo, con tamponamenti e copertura costituiti da pannelli sandwich coibentati.

Il prospetto principale, rivolto verso l’area comune circostante il fabbricato presenta una fascia vetrata sotto-copertura, inoltre è caratterizzato dalla presenza di un’ampia apertura con portone a libro “industriale” che consente anche l’accesso.

Il bene, ubicato interamente al piano terra, ospita un attività di commercio all’ingrosso di articoli destinati al settore dell’automotive, del cargo e del terziario (■■■■■■■■■■); è composto da una vasta superficie a magazzino suddivisa da quattro file di pilastri portanti oltre a spogliatoi, antibagno e servizi igienici destinati ai lavoratori. Sul resede circostante, adiacente al lato ovest, è inoltre presente un locale tecnico adibito a carica muletti (FOTO N. 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37 - ALLEG. N. 1).

Gli infissi esterni sono in metallo e vetro, il portone di accesso è del tipo industriale con apertura a pacchetto, sono presenti due porte antincendio dotate di maniglione antipanico poste sul lato est (verso il corsello comune di cui al sub. 48); gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato. La pavimentazione interna è del tipo industriale in tutta l’unità. Sulla copertura sono presenti alcuni lucernai; l’impianto di illuminazione principale è costituito da binari con plafoniere al neon istallate a copertura. L’impianto termico è assente. L’unità immobiliare utilizza l’impianto antincendio ad idranti derivato dall’anello dell’impianto condominiale esistente (le cisterne di riserva idrica e le pompe relative all’impianto antincendio risultano presenti

nel locale identificato con il Sub. 43/p e sono a servizio comune con i BENI 1, 8 e 9); è fornita di impianto autonomo di rilevazione fumi.

Si sottolinea che in prossimità del bene descritto, interrate nel resede circostante, sono presenti le vasche di riserva idrica, facenti parte dell'impianto antincendio che risulta comune ai BENI 1, 6, 8 e 9.

La superficie commerciale totale del bene, calcolata nella TAB. N. 2 allegata alla relazione risulta pari a circa 2.134 mq.

ACCESSO Il bene presenta un unico accesso dall'area comune circostante (lato ovest).

CONFINI Il bene ricade nel foglio di mappa n. 5, part. 1079, sub. 46 e confina, a nord con il sub. 28, ad ovest con i sub. 40, 47 e sub.49 (area comune), a est con il sub.59 e 48 (corsello comune) e a sud con i sub. 159

STATO CONSERVATIVO Il bene verte in buono stato conservativo anche se alcune zone presentano fenomeni di infiltrazione dalla copertura.

- **BENE 7:** Il bene consiste in porzione di edificio a destinazione d'uso commerciale, posto internamente al fabbricato, ad un piano fuori terra, presenta una forma in pianta regolare, riconducibile ad un rettangolo, con due lati liberi prospiciente l'area comune circostante (lato sud ed ovest) e i restanti in aderenza ad altre unità immobiliari.

La struttura del fabbricato in cui ricade il bene è costituita da pilastri e travi in C.A. gettato in opera, copertura con travi precomprese appoggiate alle travi portanti e collegate fra loro da coppelle con presenza di alcuni lucernai. Le tamponature e le pareti divisorie con le altre unità immobiliari sono in muratura, le tramezzature interne sono in muratura.

Il prospetto principale, rivolto verso l'area comune circostante il fabbricato, è caratterizzato dalla presenza di due aperture che consentono l'accesso, di cui una vetrata (la principale) e una con portone a libro "industriale". Una terza apertura di servizio, più piccola rispetto alle precedenti, è posta sul prospetto ovest.

Il bene, ubicato interamente al piano terra, ospita un'attività di commercio al minuto di prodotti e articoli usati (██████████) ██████████ è composto da una vasta superficie di vendita oltre a antibagno e servizi igienici (FOTO N. 38, 39, 40, 41 e 42 - ALLEG. N. 1).

Gli infissi esterni sono in metallo e vetro (l'accesso principale), l'altro portone è del tipo industriale, è presente una porta antincendio posta sul lato est (verso l'area comune sub. 49); gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato. La pavimentazione interna è del tipo industriale in tutta l'unità. Sulla copertura sono presenti alcuni lucernai; l'impianto elettrico è con canaline a vista; l'impianto di illuminazione principale è costituito da binari con plafoniere al neon installate direttamente alla copertura; l'impianto termico è assente. L'unità immobiliare è dotata di impianto di videosorveglianza interno. La superficie commerciale totale del bene, calcolata nella TAB. N. 2 allegata alla relazione risulta pari a circa 754 mq.

ACCESSO Il bene presenta tre accessi dall'area comune circostante di cui due dal lato sud (uno principale e uno secondario per il carico scarico merci) e uno (di servizio/via di fuga) dal lato est.

CONFINI Il bene ricade nel foglio di mappa n. 5, part. 1079, sub. 40 e confina a nord con il sub. 47, a est con il sub. 15, a sud con i sub.

46 e con il sub. 49 (area comune), e ovest con il sub. 49 (area comune).

STATO CONSERVATIVO Il bene verte in buono stato conservativo.

- **BENE 8:** Il bene consiste in porzione di edificio a destinazione d'uso magazzino, posto internamente al fabbricato, ad un piano fuori terra, e presenta una forma in pianta regolare, riconducibile un rettangolo, con un lato libero prospiciente l'area comune circostante (lato ovest) e i restanti in aderenza ad altre unità immobiliari. Sul lato libero è presente, posto in aderenza all'edificio, un manufatto tecnico a servizio del bene.

La struttura del fabbricato in cui ricade il bene è costituita da pilastri e travi in C.A. gettato in opera, copertura con travi precomprese appoggiate alle travi portanti e collegate fra loro da coppelle con presenza di alcuni lucernai. Le tamponature e le pareti divisorie con le altre unità immobiliari sono in muratura. Il manufatto tecnico è realizzato con struttura "leggera" in metallo, con tamponamenti e copertura costituiti da pannelli sandwich coibentati.

Il prospetto principale, rivolto verso l'area comune circostante il fabbricato presenta una sola apertura, con porta antincendio, che consente l'accesso al bene.

Il bene, ubicato interamente al piano terra, ospita un'attività di magazzino e stoccaggio merci conto terzi (██████████) ed è composto da un'unica vasta superficie a magazzino suddivisa da una fila di pilastri portanti. L'unità immobiliare è collegata internamente all'unità di cui al sub. 28, mediante un'apertura priva di infisso, realizzata sulla tamponatura interna (di divisione tra le unità).

Sul resede circostante, adiacente al lato ovest, è inoltre presente un locale tecnico adibito a carica muletti (FOTO N. 43, 44, 45 e 46 - ALLEG. N. 1).

L'infisso esterno è del tipo tagliafuoco. La pavimentazione interna è del tipo industriale in tutta l'unità. Sulla copertura sono presenti alcuni lucernai; l'impianto di illuminazione principale è costituito da binari con plafoniere al neon installate a copertura; l'impianto elettrico è con canaline a vista; l'impianto termico è assente. L'unità immobiliare utilizza l'impianto antincendio ad idranti derivato dall'anello dell'impianto condominiale esistente (le cisterne di riserva idrica e le pompe relative all'impianto antincendio risultano presente nel locale identificato con il Sub. 43/p e sono a servizio comune con i BENI 1, 16 e 9).

Si sottolinea che in prossimità del bene descritto, interrato nel resede circostante, sono presenti le vasche di riserva idrica, facenti parte dell'impianto antincendio che risulta comune ai BENI 1, 6, 8 e 9.

La superficie commerciale totale del bene, calcolata nella TAB. N. 2 allegata alla relazione risulta pari a circa 1.014 mq.

ACCESSO Il bene presenta un unico accesso dall'area comune circostante (lato ovest).

CONFINI Il bene ricade nel foglio di mappa n. 5, part. 1079, sub. 47 e confina, a nord con il sub. 28, ad est con il sub. 46, a sud con il sub. 40, a ovest con il sub. 49 (area comune).

STATO CONSERVATIVO Il bene verte in normale stato conservativo.

- **BENE 9:** Il bene consiste in una porzione di edificio a destinazione d'uso magazzino, posto internamente al fabbricato, elevantesi

principalmente a piano terra e per piccola porzione a piano primo (soppalco); presenta una forma in pianta regolare, riconducibile un rettangolo, con due lati liberi prospicienti l'area comune circostante (lati nord e ovest) e i restanti in aderenza ad altre unità immobiliari.

La struttura del fabbricato in cui ricade il bene è costituita da pilastri e travi in C.A. gettato in opera, copertura con travi precomprese appoggiate alle travi portanti e collegate fra loro da coppelle con presenza di alcuni lucernai. Le tamponature, le pareti divisorie con le altre unità immobiliari e le tramezzature interne sono in muratura. Il prospetto principale, rivolto verso l'area comune circostante (lato ovest) presenta sei aperture con portoni del tipo sezionali per il carico/scarico merci, un'ampia apertura con portone a libro "industriale", tre piccole porte in metallo per l'accesso alla zona uffici, oltre a due porte antincendio. Il prospetto esposto a nord presenta una apertura con portone a libro "industriale" e una porta antincendio. Sono presenti ulteriori due porte antincendio dotate di maniglione antipánico poste sul lato est (verso il corsello comune di cui al sub. 48);

Il bene, elevantesi principalmente a piano terra e per porzione al piano primo, ospita un'attività di magazzino e stoccaggio merci conto terzi XXXXXXXXXX ed è composto al piano terra da un'unica (molto vasta) superficie a magazzino suddivisa da tre file di pilastri portanti oltre a quattro uffici, servizi igienici e scale di accesso al piano superiore; al piano primo da ulteriori quattro uffici (FOTO N. 47, 48, 49, 50, 51, 52 e 53 - ALLEG. N. 1).

L'unità immobiliare è collegata internamente all'unità di cui al sub. 47, mediante un'apertura priva di infisso, realizzata sulla tamponatura interna (di divisione tra le unità).

Gli infissi esterni sono in metallo e vetro (quelli della zona uffici) e del tipo industriale i restanti; gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato. La pavimentazione interna è del tipo industriale in tutta l'unità ad esclusione della zona uffici dove si trovano piastrelle di ceramica e gres; soglie e davanzali sono in pietra, il rivestimento della scala interna in muratura è in pietra. Sulla copertura sono presenti alcuni lucernai; l'impianto di illuminazione principale (zona magazzino) è costituito da binari con plafoniere al neon istallate a copertura, l'impianto di illuminazione della zona ufficio è costituito da plafoniere al neon istallate a soffitto o a controsoffitto.

L'impianto termico è della parta a magazzino è assente, mentre nella zona uffici è costituito da condizionatori con terminali "split".

L'unità immobiliare utilizza l'impianto antincendio ad idranti derivato dall'anello dell'impianto condominiale esistente (le cisterne di riserva idrica e le pompe relative all'impianto antincendio risultano presente nel locale identificato con il Sub. 43/p e sono a servizio comune con i BENI 1, 6 e 8).

Si sottolinea che in prossimità del bene descritto, interrate nel resede circostante, sono presenti le vasche di riserva idrica, facenti parte dell'impianto antincendio che risulta comune ai BENI 1, 6, 8 e 9.

La superficie commerciale totale del bene è pari a totale 4.548 mq, precisando che la superficie della zona a magazzino risulta pari a circa 4.234 mq e che la superficie della zona a uffici risulta pari a circa 314 mq, calcolate nella TAB. N. 2 allegata alla relazione.

ACCESSO Il bene in oggetto presenta diversi accessi dall'area comune circostante (lato nord e lato ovest), così come sopra riportato.

CONFINI Il bene ricade nel foglio di mappa n. 5, part. 1079, sub. 28 e confina, a ovest e a nord con il con il sub. 49 (area comune), ad est con il sub. 48 (corsello comune), a sud con il sub. 46 e sub. 47.

STATO CONSERVATIVO Il bene verte in buono stato conservativo.

- **BENE 10:** Il bene consiste in una porzione di edificio a destinazione d'uso magazzino commerciale, posto internamente al fabbricato, elevantesi a piano terra con una porzione soppalcata; presenta una forma in pianta regolare, riconducibile un rettangolo, con due lati liberi prospicienti l'area comune circostante (lati nord e est) e i restanti in aderenza a beni comuni (corselli).

La struttura del fabbricato in cui ricade il bene è costituita da pilastri e travi in C.A. gettato in opera, copertura con travi precomprese appoggiate alle travi portanti e collegate fra loro da coppelle con presenza di alcuni lucernai. Le tamponature, le pareti divisorie con le altre unità immobiliari e le tramezzature interne sono in muratura. Il prospetto principale, rivolto verso l'area comune circostante (lato nord) presenta un'ampia apertura con portone scorrevole industriale, una piccola porta di servizio in metallo, oltre a un'ulteriore porta di medie dimensioni anch'essa metallica con funzione antincendio. Il prospetto esposto a ovest non presenta aperture.

E' presente un'ulteriore apertura posta sul lato est (verso il corsello di sicurezza di cui al sub. 34).

Il bene, elevantesi ad piano fuori terra, è occupato per attività di magazzino e stoccaggio merci conto terzi (██████████████████████)

ed è composto al piano terra da un'unica (molto vasta) superficie a magazzino suddiviso da una fila di pilastri portanti oltre a un ampio soppalco, adibito al deposito di merci, in struttura metallica, accessibile con due scale fisse anch'esse in metallo per una superficie complessiva di circa 900 mq (FOTO N. 54, 55, 56, 57, 58 e 59 - ALLEG. N. 1). Sullo spigolo sud-est dell'unità è presente un piccolo locale tecnico avente accesso esclusivamente dall'esterno (dal prospetto est).

Gli infissi esterni sono in metallo del tipo industriale; la pavimentazione interna è del tipo industriale in tutta l'unità. Sulla copertura sono presenti alcuni lucernai; l'impianto di illuminazione principale è costituito da binari con plafoniere industriali installate a copertura; l'impianto termico è assente; è presente impianto antincendio.

La superficie commerciale totale del bene, calcolata nella TAB. N. 2 allegata alla relazione risulta pari a circa 2.812 mq.

ACCESSO Il bene presenta tre accessi dall'area comune circostante (lato nord), così come sopra riportato.

CONFINI Il bene ricade nel foglio di mappa n. 5, part. 1079, sub. 25 e confina, a est e a nord con il con il sub. 49 (area comune), ad ovest con il sub. 48 (corsello comune), a sud con il sub. 34 (corsello di sicurezza comune).

STATO CONSERVATIVO Il bene verte in trascurato stato conservativo.

- **BENE 11:** Il bene consiste in una porzione di edificio a destinazione d'uso commerciale (grande struttura di vendita), posto nei pressi del vertice nord-est del maggior fabbricato; presenta una forma in pianta

irregolare, non riconducibile a nessuna figura geometrica e si eleva principalmente a piano terra e per porzione a piano primo, con tre lati in aderenza e il restante prospiciente il resede circostante (lato est).

La struttura del fabbricato in cui ricade il bene è costituita da pilastri e travi in C.A. gettato in opera, copertura con travi precomprese appoggiate alle travi portanti e collegate fra loro da coppelle con presenza di alcuni lucernai. Le tamponature e le pareti divisorie con le altre unità immobiliari sono in muratura e le tramezzature interne sono in parte in muratura ed in parte in cartongesso. Il prospetto principale, rivolto verso l'area comune circostante (lato est) presenta tre aperture con porte antincendio dotate di maniglione antipanico, che consentono anche l'accesso al bene, una piccola porta in metallo e una ulteriore porta antincendio per l'accesso alla zona servizi/uffici. Sono presenti ulteriori quattro porte antincendio dotate di maniglione antipanico poste sul lato ovest (verso il corsello comune di cui al sub. 48) e una porta antincendio posta sul lato nord verso (verso il corsello di sicurezza di cui al sub. 34).

Il bene è composto al piano terra da tre aree separate e non comunicanti tra loro, aventi dimensioni diverse, e nello specifico:

- l'area maggiore (molto vasta) è suddivisa da due file di pilastri portanti, comprende una zona a vendita, un ripostiglio, alcuni disimpegni, due spogliatoi con servizi igienici e scale di accesso al piano superiore, dove si trovano quattro uffici, un disimpegno e un servizio igienico;
- l'area intermedia, posta in aderenza al lato sud di quella sopra descritta, è composta da un unico ampio spazio avente accesso sia dall'esterno che dal corsello di cui al BENE N. 12 (Sub. 48);

detta area è collegata tramite una porta antincendio anche con il bene individuato dal BENE N. 3 (Sub. 53);

- l'area minore posta in aderenza al lato sud dell'area intermedia è costituita da un unico spazio accessibile solamente dal corsello di cui al BENE N. 12 (Sub. 48) verso il quale non esiste parete di confine.

Le area sopra descritte sono "fisicamente" separate con pareti in cartongesso avente caratteristiche antincendio; si precisa che l'area intermedia è attualmente utilizzata come corsello di sicurezza (via di fuga) per il BENE N. 3 [REDACTED] - Sub. 53) e che l'area minore attualmente verte in stato di grezzo, utilizzata come deposito materiali vari (FOTO N. 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71 e 72 - ALLEG. N. 1).

Gli infissi esterni sono in metallo e vetro (quelli della zona uffici) e in metallo i restanti; gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato. La pavimentazione interna è con piastrelle in ceramica (industriale) in tutta l'unità (ad eccezione della zona minore); le soglie e il rivestimento della scala interna in muratura sono in pietra. Sulla copertura sono presenti alcuni lucernai; l'impianto di illuminazione principale è costituito da binari con plafoniere al neon istallate a copertura, l'impianto di illuminazione della zona ufficio è costituito da plafoniere al neon istallate a soffitto.

L'impianto di climatizzazione, attualmente in disuso, ha distribuzione tramite "canali forellinati" istallati a copertura, che corrono all'interno delle aree da est verso ovest, azionate da macchine ventilanti poste sul lato est del bene, alimentate da una "centrale a pompa di calore" posta sull'area comune a nord del compendio

(limitrofa alla cabina elettrica di cui al Sub. 31). L'impianto termico della zona uffici è con distribuzione a ventilconvettori; l'unità immobiliare è dotata di impianto antincendio autonomo.

La superficie commerciale totale del bene è pari a totale 5.706 mq, precisando che la superficie della zona a vendita (somma delle tre zone separate) risulta pari a circa 5.384 mq e che la superficie della zona a uffici risulta pari a circa 322 mq, calcolate nella TAB. N. 2 allegata alla relazione.

ACCESSO Il bene presenta diversi accessi sia dall'area comune circostante (lato est), sia dal corsello comune di cui al sub. 48 (lato ovest).

CONFINI Il bene ricade nel foglio di mappa n. 5, part. 1079, sub. 54 e confina, a ovest con il sub. 48 (corsello comune), a nord con il con il sub. 34 (corsello di sicurezza), ad est con il sub. 49 (area comune), a sud con il sub. 53.

STATO CONSERVATIVO Il bene verte in trascurato stato conservativo.

- **BENE 12:** Il bene consiste in una porzione di edificio, ad un piano fuori terra, presenta una forma in pianta regolare, riconducibile a un rettangolo, in corso di ristrutturazione e ridefinizione, posto nel centro del maggior fabbricato, che "corre" dalla Galleria pubblica fino all'estremo opposto, con due lati in aderenza e i restante prospicienti su spazi comuni/pubblici. Il bene affaccia per il lato sud sulla Galleria pubblica e nord sull'area comune.

La strutture del fabbricato in cui ricade il bene è costituita da pilastri e travi in C.A. gettato in opera, copertura con travi precomprese appoggiate alle travi portanti e collegate fra loro da coppelle con

presenza di alcuni lucernai. Le tamponature e le pareti divisorie con le altre unità immobiliari sono in muratura, le tramezzature interne sono in cartongesso.

Il prospetto a nord, rivolto verso l'area comune circostante il fabbricato presenta un'ampia apertura con portone scorrevole "industriale" che consente anche l'accesso e una seconda apertura più piccola con infisso metallico. Il prospetto a sud, rivolto verso la galleria pubblica, presenta un'apertura con caratteristiche antincendio.

Il bene, ubicato interamente al piano terra, è composto da un'unica superficie aperta allo stato "grezzo", (FOTO N. 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84 e 86 - ALLEG. N. 1) percorsa da una fila di pilastri portanti; a conclusione degli interventi ipotizzati sarà così suddivisa longitudinalmente:

- parte della superficie sarà a destinazione comune, utilizzata sia come galleria commerciale che come vie di esodo in caso di incendio per alcuni beni (tale situazione riconduce alla Convenzione Edilizia tra il Comune di Capannoli e la Soc. ██████████ ██████████ del 08/10/2008, rep. 1865, trascritta a Volterra in data 29/10/2008 al n. 6141, che disciplina le aree del compendio da asservire ad uso pubblico) alla quale si accede direttamente anche al corsello di sicurezza comune di cui al sub. 34 (compreso tra i BENI N. 10 e 11);
- restante parte verrà destinata a superfici commerciali intervallate dai corselli di sicurezza (già in parte realizzati) per i beni adiacenti (attuali sub. 28 e 46).

Gli infissi esterni sono in metallo del tipo industriale, sono presenti cinque porte antincendio dotate di maniglione antipanico poste sul

lato est (verso i beni di cui ai sub. 25 e 54). La pavimentazione interna (attualmente grezza) è del tipo industriale in tutta l'unità. Sulla copertura sono presenti alcuni lucernai; gli impianti sono assenti.

La superficie commerciale totale del bene, calcolata nella TAB. N. 2 allegata alla relazione risulta pari a circa 3.182 mq.

Si precisa che alla data dei sopralluoghi sul bene risultavano presenti accumuli di materiali di vario tipo e natura tra cui:

- molti bancali con grandi quantità di piastrelle in cotto;
- un veicolo;
- mobilia varia;
- resti di componenti di impianti vari;
- estintori;
- molte cabine/tunnel di sanificazione e disinfestazione;
- numerosi sacchi su bancali contenenti materiale sfuso granulare di colore biancastro misto a marrone assimilabile presumibilmente a resti di pastiglie per lavastoviglie (il tutto quantificabile a vista in diverse tonnellate).

ACCESSO Il bene presenta un accesso dall'area comune circostante (lato nord) e un accesso dalla galleria pubblica (lato sud).

CONFINI Il bene ricade nel foglio di mappa n. 5, part. 1079, sub. 48 e confina, a nord con il sub. 49 (area comune), ad ovest con i sub. 28 e sub.46, a est con i sub. 25, 34 (corsello di sicurezza) e 54 e a sud con i sub. 57 (galleria pubblica) e 59.

STATO CONSERVATIVO Il bene risulta allo stato di grezzo.

Fabbricati secondari (BENI N. 13, 14 e 15)

Gli edifici secondari ricadono in ordine sparso sul resede circostante l'edificio principale e sono seguenti:

- Edificio libero su quattro lati, posto nelle immediate vicinanze al lato nord-ovest del fabbricato principale, prospiciente via Reggina, in parte a destinazione artigianale ed in parte adibito a deposito di impianto antincendio e loc. pompe. Detto edificio con forma in pianta rettangolare si sviluppa sostanzialmente ad un solo piano fuori terra oltre a un piccolo soppalco interno non accessibile.

L'edificio è stato realizzato con pilastri e travi in calcestruzzo armato gettato in opera e tamponamenti esterni in muratura di mattoni pieni; la copertura è stata realizzata in elementi precompressi del tipo "Silberkuhl", intervallati da superfici piane in lastre di cemento.

All'interno dell'edificio trovano luogo due unità immobiliari aventi destinazioni diverse, distinte tra loro sia catastalmente che urbanisticamente, di seguito individuate ed elencate:

- **BENE 13:** Il bene consiste in porzione di edificio a destinazione d'uso commerciale, posto internamente al fabbricato, ad un piano fuori terra, presenta una forma in pianta regolare, riconducibile ad un rettangolo, con due lati liberi prospiciente l'area comune circostante (lato sud ed ovest) e i restanti in aderenza ad altre unità immobiliari.

La struttura del fabbricato in cui ricade il bene è costituita da pilastri e travi in C.A. gettato in opera, copertura con travi precomprese appoggiate alle travi portanti e collegate fra loro da coppelle con presenza di alcuni lucernai. Le tamponature e le pareti divisorie con le altre unità immobiliari sono in muratura.

Il prospetto principale, rivolto verso l'area comune circostante il fabbricato, è caratterizzato dalla presenza di un'apertura che consente

l'accesso.



Il bene consiste in una porzione di fabbricato a destinazione d'uso di laboratorio artigianale, posto sulla parte sinistra per chi osserva il prospetto principale (lato nord), elevantesi principalmente a piano terra e per porzione a piano soppalcato, con un lato in aderenza e i restanti prospicienti l'area comune (lati nord, est e ovest).

Il bene ospitava un'attività di autolavaggio (██████████) ed è composto da un unico vano ad uso laboratorio oltre a un piccolo soppalco non accessibile (FOTO N. 87, 88 e 89 - ALLEG. N. 1).

Gli infissi esterni sono in metallo e vetro (la finestra), il portone è del tipo industriale in metallo; la pavimentazione interna è del tipo industriale in tutta l'unità con rivestimento in piastrelle per un'altezza di circa 1,5 mt. L'impianto di illuminazione è costituito da plafoniere al neon installate a parete. L'impianto termico è assente.

La superficie commerciale totale del bene, calcolata nella TAB. N. 2 allegata alla relazione risulta pari a circa 40 mq.

ACCESSO Il bene presenta un unico accesso dall'area comune circostante (lato ovest).

CONFINI Il bene ricade nel foglio di mappa n. 5, part. 1079, sub. 42 e confina a nord e a ovest con il sub. 49 (area comune), a est e a sud con il sub. 43.

STATO CONSERVATIVO Il bene verte in trascurato stato conservativo.

- **PORZIONE DEL BENE 1** (██████████) come precedentemente descritto.

- Fabbricato libero su quattro lati, posto a nord del fabbricato principale, prospiciente via Reggina, ex centrale di cogenerazione di energia termica

ed elettrica a servizio dell'intero compendio, oggi in disuso e corrisponde al:

- **BENE 14:** Il bene presenta una forma in pianta regolare riconducibile ad un rettangolo, con quattro lati liberi prospicienti l'area comune circostante, e si sviluppa sostanzialmente ad un solo piano fuori terra oltre a una porzione soppalcata.

L'edificio è stato realizzato con struttura del tipo prefabbricato con pilastri e travi in c.a.p. e tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati verticali. La copertura è in coppelle di fibrocemento appoggiate sulle travi in c.a.p., l'orizzontamento interno della porzione a due livelli è stato realizzato con un solaio del tipo lastra e le murature interne sono state realizzate con blocchi in cls. Le aperture sono presenti sui lati maggiori del perimetro e sono costituite da serramenti in metallo; la pavimentazione è realizzata in cemento con finitura ad alta resistenza su massicciata in pietrame.

Il fabbricato ad oggi si configura come una volumetria non utilizzata (ex locale tecnico a servizio della precedente industria di cucine), ed è suddiviso in due porzioni distinte con accessi autonomi dall'esterno; una porzione è a due livelli fuori terra (la parte posta a sinistra per chi osserva da via Reggina) in cui trovano luogo due locali e l'altra è ad un piano fuori terra formata da una sola ampia superficie; quest'ultima parte di fabbricato è stata di recente interessata da un incendio che ha creato danni interni e parzialmente alla copertura (FOTO N. 90, 91, 92, 93, 94 e 95 - ALLEG. N. 1).

La superficie commerciale totale del bene, calcolata nella TAB. N. 2 allegata alla relazione risulta pari a circa 300 mq.

ACCESSO Il bene presenta più accessi dall'area comune circostante (lati est ed ovest).

CONFINI Il bene ricade nel foglio di mappa n. 5, part. 1079, sub. 24 e confina su tutti i lati con il sub. 49 (area comune).

STATO CONSERVATIVO Il bene verte in pessimo stato conservativo (inagibile). Alle date di sopralluoghi all'interno del bene e nelle immediate vicinanze sono stati rinvenuti materiali e macerie di vario genere.

- Edificio libero su quattro lati, di vecchissima costruzione, posto nelle immediate vicinanze al confine sud-est del resede circostante, lungo via di Mezzopiano, avente destinazione residenziale ed in passato era adibito ad alloggio del custode e corrisponde al:

- **BENE 15:** Si premette che durante i sopralluoghi è stato possibile l'accesso solo al primo piano e a parte del piano terra dell'immobile.

Il bene ha forma in pianta rettangolare e si sviluppa a due piani fuori terra con quattro lati liberi prospicienti l'area comune circostante.

L'edificio è in muratura ordinaria di laterizi pieni, i solai di interpiano sono in latero cemento, la copertura è a padiglione con struttura portante lignea con manto in coppi ed embrici. Il solaio di interpiano tra il piano terra e il piano primo è in parte a volte.

Il fabbricato ad oggi si configura come un'unità immobiliare per civile abitazione con accesso dalla pubblica via di Mezzopiano tramite il resede comune circostante.

La suddetta unità è composta al piano terra da undici locali ad uso deposito, ripostiglio, magazzino e locale C.T. oltre al disimpegno e scale di accesso al piano superiore; al piano primo trovasi alloggio composto da sei vani, tre disimpegni (di cui uno di caposcala), due

ripostigli e due servizi igienici (FOTO N. 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108 e 109 - ALLEG. N. 1).

Il fabbricato in questione presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- *INFISSI INTERNI ED ESTERNI*: Esterni in legno con vetro scempio e persiane in legno; interni in legno del tipo tamburato; porte di ingresso principale in legno; porte di accesso in metallo alla C.T. e agli altri locali posti al piano terra;
- *PAVIMENTI E RIVESTIMENTI*: Pavimentazione con piastrelle in ceramica al piano primo, pavimenti assenti al piano terra (parte visionata); rivestimenti dei bagni e della cucina con piastrelle in ceramica; soglie e davanzali in pietra; scale in muratura rivestite di pietra;
- *IMPIANTI (Idrico/elettrico/di riscaldamento)*: Elettrico sottotraccia (al piano primo) e a vista (piano terra), impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa, acqua calda sanitaria prodotta con la medesima caldaia dell'impianto di riscaldamento.

La superficie commerciale totale del bene, calcolata nella TAB. N. 2 allegata alla relazione risulta pari a circa 306 mq.

ACCESSO Il bene presenta più accessi dall'area comune circostante (lati est ed ovest).

CONFINI Il bene ricade nel foglio di mappa n. 5, part. 1079, sub. 3 e confina su tutti i lati con il sub. 49 (area comune).

STATO CONSERVATIVO L'unità immobiliare alla data dei sopralluoghi risultava come segue:

- esternamente verte, in generale, in stato conservativo trascurato e più precisamente si evidenziano segni di sfogliamento della pittura delle facciate e il deterioramento dell'intonaco; gli infissi, comprese le persiane, necessitano di manutenzione in quanto presentano sfogliamento della pittura;
- internamente, nel complesso, l'unità si presenta, per quanto riguarda il piano primo, in trascurato stato di conservazione in relazione alle rifiniture ed i materiali utilizzati all'epoca della costruzione; anche gli impianti, da un esame a vista, risultano in trascurato stato di conservazione. Per quanto riguarda la porzione al piano terra, visionata durante il sopralluogo, i vani sono in pessimo stato di conservazione.

Terreni (BENE N. 16)

I terreni sono posti lungo il confine nord del resede circostante il compendio principale, risultano in parte urbanizzati (strada asfaltata di accesso posteriore agli immobili) e ricadono urbanisticamente all'interno della medesima perimetrazione del compendio e cioè nell'A.U.R. 1.8 (ambito urbano di recupero). I terreni vengono così individuati:

- **BENE 16:** I terreni sono costituiti da tre corpi distinti di dimensioni diverse, tutti con giacitura pianeggiante. Il corpo maggiore ha una conformazione planimetrica irregolare, non riconducibile a nessuna figura geometrica ed è composto dalle particelle catastali n. 905, 906, 907, 939, 941, 942, 943, 1112 e 1118; il corpo medio ha una conformazione planimetrica regolare, riconducibile ad un triangolo ed è identificato da una singola particella e precisamente la n. 908. Il corpo minore ha una conformazione planimetrica regolare,

riconducibile ad un triangolo ed è identificato da una singola particella e precisamente la n. 901.

Alla data del sopralluogo sulla superficie non sono state rilevate coltivazioni arboree ma solo una folta vegetazione arborea spontanea, pertanto si presume che il terreno non venga coltivato da tempo. Si rileva che tutto il corpo medio (part. 908) e piccola parte del corpo maggiore (part. 906/p e 907) risultano essere asfaltate (FOTO N. 110, 111, 112, 113, 114 e 115 - ALLEG. N. 1).

La superficie totale dei terreni bene risulta pari a circa 10.930 mq.

Si precisa che le particelle n. 903 e 904 ricadono nelle parti comuni del compendio per i motivi successivamente specificati.

ACCESSO I corpi maggiore e medio del bene in oggetto sono accessibili a mezzo della particella n. 903 (area urbanizzata - strada) invece il corpo minore risulta intercluso ad altre proprietà.

CONFINI Il bene ricade, per quanto riguarda i corpi maggiore e medio, nel foglio di mappa n. 5, particelle n. 905, 906, 907, 908, 939, 941, 942, 943, 1112 e 1118 confina nel suo insieme a nord con le particelle n.ri. 1111, 1117 e 1115; a sud con la particella n. 915, 903 (area urbanizzata – strada) e con i con il sub. 49 (area comune) della particella 1079; a ovest con le particelle 904 e 957; a est con le particelle n. 929, 935 e 932.

Il corpo minore, identificato dall'unica particella n. 901 confina con le particelle 900 e 1114.

STATO CONSERVATIVO Il terreno risulta completamente inutilizzato, incolto e non lavorato da diversi anni.

Si sottolinea che non sono state effettuate dalla sottoscritta le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie dei terreni, nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni limitrofe;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, abbandono di materiali realizzati con fibre di amianto o simili, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs del 03/04/2006 n. 52 e dal D.lgs del 16/01/2008 n. 4 e successive modificazioni. Si sottolinea che qualora detti materiali risultassero presenti sui luoghi, la relativa rimozione e smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario che le dovrà effettuare in ottemperanza alla normativa pro-tempore vigente;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare di residui bellici.

Parti Comuni

Il compendio è dotato di un ampio resede circostante, a comune tra le varie unità immobiliari che formano gli edifici, costituente piazzale, area di circolazione e parcheggi (FOTO N. 85, 116, 117, 118, 119 e 120 - ALLEG. N. 1). Inoltre esistono altre parti comuni che riguardano il fabbricato principale identificate in:

- uno spazio, posto nella porzione frontale, denominato "Galleria la Fabbrica" con destinazione ad uso pubblico;
- un'area che "corre" dalla pubblica Galleria suddetta fino all'estremo opposto dell'edificio;

- un corsello di sicurezza che costituisce via di fuga per la prevenzione incendi.

Ad oggi non vi sono oneri condominiali né regolamento delle parti comuni del complesso (resede circostante, Galleria pubblica, ecc.), degli impianti comuni e/o tabelle millesimali di ripartizione delle spese.

Si tiene a precisare che sull'area comune, individuata dal subalterno 49, insistono i seguenti manufatti di utilizzo collettivo:

- a) un'ex garitta per custode con sovrastante pensilina metallica posta nei pressi dell'accesso sulla via Volterrana (SR439), che aveva la funzione di regolare l'accesso e l'uscita dall'ex stabilimento produttivo; ad oggi ha perso la sua funzione primordiale e viene utilizzata come deposito per gli utensili necessari alla pulizia e manutenzione del compendio. Il manufatto ha forma in pianta rettangolare e presenta nella parte retrostante il sostegno strutturale alla pensilina in cui è stato inserito un piccolo servizio igienico. Il bene risulta accatastato con il sub. 22, insieme al manufatto di cui al punto seguente; si sottolinea che ad oggi la planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto è stata prodotta d'ufficio, rilevata senza accesso all'interno;
- b) una tettoia ad uso parcheggio posta nelle immediate vicinanze del confine con via di Mezzopiano, con struttura portante metallica a "doppia pergola a Y", nella quale vengono ad oggi individuati n. 18 stalli per auto; nella zona centrale è presente una recinzione metallica a "gabbia" all'interno della quale trova luogo un vecchio generatore elettrico in disuso; la tettoia viene catastalmente individuata dal sub. 22 (insieme alla garitta di cui sopra) sottolineando che la planimetria catastale non risulta conforme in quanto è stata prodotta d'ufficio;

- c) una cabina elettrica, attualmente in disuso, posta nelle immediate vicinanze del vertice nord-est, identificata con il sub. 31;
- d) una cabina elettrica posta nella zona tra il fabbricato principale e l'ex abitazione del custode (BENE N. 15), che risulta individuata solamente sull'estratto di mappa ma non censita al Catasto Fabbricati;

Sparsi sull'area comune, in prossimità del fabbricato principale, sono presenti installazioni impiantistiche di varia natura a servizio delle unità immobiliari.

Si rileva inoltre che:

- la zona dell'area comune posta nelle immediate vicinanze del confine con via di Mezzopiano, sulla quale insiste anche la tettoia metallica di cui alla lettera b), urbanisticamente è un area subordinata ad esproprio per pubblica utilità con destinazione a parcheggio di nuova previsione;
- una porzione dell'area esterna e una porzione della pubblica galleria, confinanti con il sub. 59 (BENE N. 1), sono state locate ad uso esclusivo al supermercato [REDACTED] come risulta dal contratto di locazione del 21/4/2017 registrato a Firenze il 3/5/2017 al n. 10200 Serie 3T, integrato con atto del 12/10/2017 tra la Soc. [REDACTED] e la Soc. [REDACTED] [REDACTED] e successivamente oggetto di Formalizzazione (con modifiche) del 10/01/2023 con atto Notaio [REDACTED] in Empoli (FI), rep. n. 36099, racc. n. 11107 registrato a Firenze il 20/01/2023 al n. 2108 serie 1T e trascritto a Volterra il 20/01/2023 al reg. part. 408, reg. gen. 528. Detto contratto riporta che sulla porzione dell'area esterna locata potranno transitare anche i "*clienti delle altre porzioni costituenti il complesso*" oltre ad ulteriori pattuizioni che interessano i beni comuni;
- sul confine est dell'area esterna comune (sub. 49) è presente una zona identificata catastalmente dalla particelle n. 1047, 1048 e 1049 di

proprietà di terzi. Detta zona appare a servizio del compendio in quanto dal sopralluogo è stata rilevata la presenza di un manufatto ad uso locale tecnico (impianto antincendio) che trova riscontro anche nella pratica n. 2174/SUB 3 del 21/04/2009. La stessa pratica individua la superficie come area ad esclusivo accesso per i mezzi antincendio con sottostanti serbatoi interrati.

- sull'area comune sono presenti due pozzi artesiani di cui uno posto nelle vicinanze del BENE N. 2 (lato est del fabbricato) che fornisce acqua al compendio oltre che alle abitazioni dei vecchi proprietari [REDACTED] [REDACTED] l'altro pozzo non è stato individuato ma in disuso da anni;
- interrate nell'area comune sono presenti delle vasche di raccolta acque anti incendio oltre a una rete di idranti dislocati attorno all'edificio principale (attacchi di mandata autopompa);
- il fabbricato principale è dotato di un impianto di illuminazione esterno costituito da punti luce posti sulle pareti perimetrali;
- nella zona nord-est dell'area comune, posta nelle immediate vicinanze della cabina elettrica attualmente in disuso (sub. 31), è presente una macchina (pompa di calore), attualmente in disuso, che serviva le unità ex '[REDACTED]' (BENI N. 10 e 11);
- sparsi sull'area comune del compendio, specialmente sul lato tergale e laterale est, sono presenti alcuni accumuli di materiali di varia natura e genere; inoltre risultano in stato di abbandono diverse vetture poste sotto la tettoia, con struttura portante metallica, ad uso parcheggio posta nelle immediate vicinanze del confine con via di Mezzopiano.
- la presenza di un piccolo locale tecnico posto al confine tra la galleria pubblica (sub. 57), il BENE N. 3 (sub. 53) e il BENE N. 12 (sub. 48) in cui trovano luogo le diramazioni delle condutture idriche dei vari beni,

dell'impianto di irrigazione delle zone comuni, oltre al quadro generale dell'illuminazione. Detto locale manca di identificazione catastale.

Si precisa inoltre che:

- la particella n. 903 di mq 2.160 (area urbanizzata – strada che consente l'accesso tergale al compendio) di proprietà della Soc. [REDACTED] [REDACTED] non è oggetto della Convenzione Edilizia tra il Comune di Capannoli e la Soc. [REDACTED] del 08/10/2008.
- la particella n. 904 di mq 2.072 (terreno) di proprietà della Soc. [REDACTED] [REDACTED] non è oggetto della Convenzione Edilizia tra il Comune di Capannoli e la Soc. [REDACTED] del 08/10/2008, ma è oggetto della pratica edilizia S.C.I.A. n. 3208 del 03/11/2017 (relativa alla sistemazione della piazza pubblica/Largo Boccaccio). Con detta pratica era prevista la realizzazione di un parcheggio sulla part. 904, attualmente non realizzato, in luogo di quello presente in precedenza sulla piazza pubblica/Largo Boccaccio (oggi assoggettata ad uso pubblico).

2) DATI CATASTALI

I beni oggetto di procedura sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli (PI) come segue.

BENE 1:

- foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. 8, categoria D/1, rendita catastale 94,00 € (cabina elettrica);
- foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. 9, categoria D/1, rendita catastale 16,00 € (cabina elettrica);

- foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. **10**, categoria D/1, rendita catastale 78,00 € (cabina elettrica);
- foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. **43/p**, categoria C/2, classe, U, consistenza 78 mq, superficie catastale 92 mq, rendita catastale 362,55 € (locale filtri e locale pompe); si precisa che il subalterno 43 dovrà essere frazionato in quanto comprende un ulteriore locale (riserva idrica e pompe antincendio) che risulta a servizio comune dei BENI 6, 8 e 9;
- foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. **59**, categoria D/8, rendita catastale 16.084,80 € (“Supermecato [REDACTED]”).

Lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pisa ad eccezione di alcune modifiche di pareti interne nel reparto carni del supermercato.

BENE 2: foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. 12, categoria D/8, rendita catastale 15.760,00 € (Grande Negozio).

Lo stato dei luoghi NON corrisponde del tutto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pisa. La difformità ravvisata durante il sopralluogo consiste nella presenza di una apertura composta da n. 4 moduli vetrati lungo il lato ovest dell'unità (che affaccia sulla galleria pubblica).

BENE 3: foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. **53**, categoria D/8, rendita catastale 8.301,60 € (Grande Negozio).

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pisa.

BENE 4: foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. **58**, categoria C/1, classe 3, consistenza 168 mq, superficie catastale 186 mq, rendita catastale 4.199,41 € (Negozio).

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pisa ad eccezione della presenza di n. 4 camerini in luogo di due e della presenza di un'apertura di collegamento con il limitrofo bene di cui al sub. 51 (BENE N. 5).

BENE 5: foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. **51**, categoria D/8, rendita catastale 3.168,00 € (Grande Negozio).

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pisa ad eccezione della presenza di un'apertura di collegamento con il limitrofo bene di cui al sub. 58 (BENE N. 4).

BENE 6: foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. **46**, categoria D/8, rendita catastale 15.100,00 € (Grande Negozio).

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pisa.

BENE 7: foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. **40**, categoria D/8, rendita catastale 5.450,00 € (Grande Negozio).

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pisa.

BENE 8: foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. **47**, categoria C/2, classe U, consistenza 1.020 mq, superficie catastale 1.034 mq, rendita catastale 4.741,07 € (Magazzino).

Lo stato dei luoghi NON corrisponde del tutto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pisa. La difformità ravvisata durante i sopralluoghi consiste nella presenza di una apertura di collegamento (priva di infisso) con l'unità adiacente (BENE N. 9 – Sub. 28).

BENE 9: foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. **28**, categoria D/7, rendita catastale 27.252,00 € (Attività Industriale).

Lo stato dei luoghi NON corrisponde del tutto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pisa. Le difformità ravvisate durante i sopralluoghi consistono nella presenza di una apertura di collegamento (priva di infisso) con l'unità adiacente (BENE N. 8 – sub. 47) e l'assenza di una porta secondaria posta sul lato nord (in prossimità del confine con il sub. 48).

BENE 10: foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. **25**, categoria D/7, rendita catastale 15.210,00 € (Attività Industriale).

Lo stato dei luoghi NON corrisponde alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pisa in quanto è stata prodotta d'ufficio rilevata senza accesso all'interno.

BENE 11: foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. **54**, categoria D/8, rendita catastale 41.097,60 € (Grande Negozio).

Lo stato dei luoghi NON corrisponde alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pisa.

Le difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria sono:

- la zona di vendita è divisa in tre zone distinte non comunicanti tra loro;
- una porta al posto di una finestra al piano terra della zona servizi;
- l'apertura di collegamento (avente funzione di via di fuga) tra l'area intermedia e il BENE N. 3 (sub. 53);
- l'eliminazione della parete tra l'area minore e il corsello del BENE N. 12 (sub. 48).

BENE 12: foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. **48**, Bene Comune non Censibile (B.C.N.C.)

La planimetria catastale è assente in quanto ad oggi individua un bene comune non censibile che risulta rappresentato solamente nell'elaborato planimetrico.

Si precisa che il bene in questione dovrà essere frazionato per:

- rispettare i dettami della Convenzione sopra richiamata in modo da individuare il futuro corso di utilizzo pubblico;
- scorporare i quattro corsi di fuga (ad oggi in parte realizzati) necessari ai sub. 28 e 46.

BENE 13: foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. **42**, categoria C/3, classe 1, consistenza 30 mq, superficie catastale 42 mq, rendita catastale 113,10 € (Laboratorio).

Lo stato dei luoghi NON corrisponde del tutto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pisa. La difformità ravvisata durante il sopralluogo consiste nella presenza di una apertura laterale (vano porta) nel locale autolavaggio.

BENE 14: foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. **24**, categoria C/2, classe 1, consistenza 307 mq, superficie catastale 307 mq, rendita catastale 1.426,97 € (Magazzino).

Lo stato dei luoghi NON corrisponde alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pisa in quanto è stata prodotta d'ufficio rilevata senza accesso all'interno.

BENE 15: foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. **3**, categoria A/2, classe 1, consistenza 11,5 vani, superficie catastale 269 mq, rendita catastale 1.158,15 € (Abitazione).

Lo stato dei luoghi NON corrisponde alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pisa. Rispetto a

quanto rappresentato nella planimetria lo stato dei luoghi non corrisponde per un diverso posizionamento e presenza di alcune aperture esterne, un diverso spessore di alcune delle murature (sia esterne che interne), un differente posizionamento di alcune murature interne, una diversa dimensione di alcune aperture sia esterne che interne, ecc.. Si evidenzia che al piano primo il ripostiglio posto sopra le scale di accesso, è stato diviso in due piccole parti con altrettanti accessi da distinti locali, ed è inoltre stato realizzato un vano cucinotto.

BENE 16: nel foglio di mappa n. 5, particelle:

- n. **901**, qualità vigneto, classe 2, superficie 0.00.35 centiare, R.D. 0,22 €, R.A. 0,21 €;
- n. **939**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 0.05.90 are, R.D. 4,42 €, R.A. 2,29 €;
- n. **941**, qualità vigneto, classe 2, superficie 0.18.65 are, R.D. 11,56 €, R.A. 11,08 €;
- n. **942**, qualità vigneto, classe 2, superficie 0.09.85 are, R.D. 6,10 €, R.A. 5,85 €;
- n. **943**, qualità vigneto, classe 2, superficie 0.09.06 are, R.D. 5,61 €, R.A. 5,38 €;
- n. **1112**, qualità vigneto, classe 2, superficie 0.10.13 are, R.D. 6,28 €, R.A. 6,02 €;
- n. **1118**, qualità vigneto, classe 2, superficie 0.14.30 are, R.D. 8,86 €, R.A. 8,49 €.

I beni inoltre sono censiti anche in parte al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli (PI) nel foglio di mappa n. 5, particelle:

- **905**, categoria F/1 (Aree Urbane) di mq 2.015;

- **906**, categoria F/1 (Aree Urbane) di mq 930;
- **907**, categoria F/1 (Aree Urbane) di mq 751;
- **908**, categoria F/1 (Aree Urbane) di mq 410;



Sulla particella n. 1079 sopra richiamata insistono i seguenti Beni Comuni

Non Censibili (B.C.N.C.):

- subalterno 48 (corsello di sicurezza) comune a tutti i subalterni della particella.
- subalterno 49 (area esterna, viabilità e parcheggio comune) comune a tutti i subalterni della particella;
- subalterno 57 (piazza) comune a tutti i subalterni della particella;
- subalterno 34 (corsello di Sicurezza) comune ai subalterni 25 e 54 (ex sub. 33).



Sulla particella n. 1079 sopra richiamata insistono anche i seguenti Beni di utilizzo comune:

- subalterno 22 (Pensilina e l'ex Garitta del custode), categoria C/2, classe U, consistenza 353 mq, rendita catastale 1.640,78 € (Magazzino). Si sottolinea che ad oggi la planimetria catastale del bene non risulta conforme in quanto è stata prodotta d'ufficio, rilevata senza accesso all'interno.
- subalterno 31 (Cabina Elettrica), categoria D/1, classe U, rendita catastale 173,04 € (Opificio). Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pisa.



Fanno parte del compendio anche particelle che individuano aree urbanizzate o che dovranno essere urbanizzate che sono catastalmente individuate come segue:



- **639**, categoria F/1 (Aree Urbane) di mq 587 (oggetto di Convenzione);
- **903**, categoria F/1 (Aree Urbane) di mq 587;
- **904**, categoria F/1 (Aree Urbane) di mq 2072;
- **959**, categoria F/1 (Aree Urbane) di mq 10 (oggetto di Convenzione);
- **960**, categoria F/1 (Aree Urbane) di mq 3 (oggetto di Convenzione);
- **1080**, categoria F/1 (Aree Urbane) di mq 313 (oggetto di Convenzione);
- **1081**, categoria F/1 (Aree Urbane) di mq 1810 (oggetto di Convenzione);
- **1082**, categoria F/1 (Aree Urbane) di mq 107 (oggetto di Convenzione);

Quanto sopra riportato è stato sintetizzato nella TABELLA N. 1 allegata alla presente.

3) **TITOLARITA' DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto della procedura fallimentare appartengono per la quota di proprietà pari a 1/1 alla Soc. [REDACTED] Codice Fiscale e Partita IVA: [REDACTED] sede in [REDACTED]

La proprietà degli immobili deriva dall'Atto Notaio [REDACTED] in Firenze del 13 Ottobre 2005, rep. 26350, racc. 12948, trascritto alla Conservatoria di Volterra in data 27/10/2005, reg. gen. n. 9275 e reg. part. n. 5781, acquistati a nome di Soc. [REDACTED] a.; successivamente la Società è stata trasformata in Soc. [REDACTED] [REDACTED] l. con Atto Notaio

██████████ in Firenze del 16 Dicembre 2014, rep. 33114, racc. 17437, trascritto alla Conservatoria di Volterra in data 08/01/2015, reg. gen. n. 99 e reg. part. n. 63.

La proprietà dei terreni identificati dalle particelle n. 901, 939, 941, 942, 943, 1112 e 1118 è pervenuta con Atto Notaio ██████████ in Empoli del 15 Febbraio 2023, rep. 36130, racc. 11127, registrato a Firenze in data 27/02/2023 al n. 7176 serie 1T, trascritto alla Conservatoria di Volterra in data 27/02/2023, reg. gen. n. 1843 e reg. part. n. 1394. Detto atto si riferisce alla cessione di diritti reali a titolo oneroso relativa al pagamento dell'indennità di esproprio dovuta dal Comune alla Soc. ██████████

4) *PROVENIENZA VENTENNALE*

I beni immobili, ad eccezione dei terreni identificati dalle particelle n. 901, 939, 941, 942, 943, 1112 e 1118, sono pervenuti come segue:

- alla Soc. ██████████ con sede in ██████████ ██████████ proprietaria per la quota di 1/1, per trasformazione di società che precedentemente era la Soc. ██████████ ██████████ con Atto del Notaio ██████████ del 16/12/2014 di Firenze, rep. 33114, racc. 17437, trascritto in Conservatoria di Livorno il 08/01/2015, reg. gen. 163 e reg. part. 126;
- alla Soc. ██████████ in data 13/10/2005, in forza dell'Atto di vendita (dalle Soc. ██████████ per la quota di 4/5 e ██████████ per la quota di 1/5), Notaio ██████████ in Firenze, rep. n. 26350, racc.

n. 12948, trascritto alla Conservatoria di Volterra in data 27/10/2005, reg. gen. n. 9275 e reg. part. n. 5781;

- alla Soc. [REDACTED] per la quota di 4/5 e alla [REDACTED], per la quota di 1/5, (dalla Soc. [REDACTED]) in data 13/05/1992, in forza di dell'Atto Notaio [REDACTED] in Pontedera, rep. n. 303478, racc. n. 28996, trascritto alla Conservatoria di Volterra in data 18/05/1992 al reg. part. n. 2440.

I terreni identificati dalle particelle n. 901, 939, 941, 942, 943, 1112 e 1118, sono pervenuti:

- alla Soc. [REDACTED] (dal Comune di Capannoli) con sede in [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1, con Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio [REDACTED] in Empoli del 15 Febbraio 2023, rep. 36130, racc. 11127, registrato a Firenze in data 27/02/2023 al n. 7176 serie 1T, trascritto alla Conservatoria di Volterra in data 27/02/2023, reg. gen. n. 1843 e reg. part. n. 1394;
- al Comune di Capannoli (dal Sig. [REDACTED]) con sede in Capannoli (PI), Codice Fiscale/P.IVA: 00172440505, proprietario per la quota di 1/1, con Atto di Compravendita del Segretario Comunale in Capannoli del 07 Luglio 2005, rep. 1708, trascritto alla Conservatoria di Volterra in data 28/07/2005, reg. gen. n. 6858 e reg. part. n. 4301;
- al Sig. [REDACTED] [REDACTED] nato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con titolo ultraventennale.

5) CRONISTORIA CATASTALE

Per quanto riguarda la cronistoria catastale di tutti i beni si rimanda alle perizie relative ai LOTTI N. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18, giurate in data 20/04/2023, e relative ai LOTTI N. 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 giurate in data 27/04/2023 oltre alla perizia relativa al LOTTO N. 10 giurata in data 11/05/2023.

6) SERVITU', USI CIVICI, VINCOLI

SERVITU'

Sull'area esterna di viabilità e parcheggio comune a tutte le unità immobiliari e circostante il fabbricato sono presenti una servitù di passaggio e una di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.p.a., costituite in data 11/12/2008 con atto del Notaio [REDACTED] in Pisa (PI), rep. 47355 racc. 12179, Trascritte a Volterra (PI) il 07/01/2009, reg. gen. 140, reg. part. 88 e reg. gen. 141, reg. part. 89.

Nell'atto di provenienza del 13/10/2005, rogato dal Notaio [REDACTED] in Firenze, rep. n. 26350, racc. n. 12948, trascritto alla Conservatoria di Volterra in data 27/10/2005 al reg. gen. n. 9275 e reg. part. n. 5781 e nell'atto Notaio [REDACTED] in Empoli del 15 Febbraio 2023, rep. 36130, racc. 11127, registrato a Firenze in data 27/02/2023 al n. 7176 serie 1T, trascritto alla Conservatoria di Volterra in data 27/02/2023, reg. gen. n. 1843 e reg. part. n. 1394 non sono menzionate altre servitù.

USI CIVICI

Il compendio in oggetto non risulta gravato da usi civici, come riporta la risposta del Settore Forestazione ed Usi Civici della Regione Toscana AOOGR/PT Prot. 0199691, Classifica G.050.010.050.

VINCOLI

Il compendio risulta interessato:

- dalla Convenzione Edilizia con il Comune di Capannoli del 08/10/2008, rep. 1865, registrata a Pontedera in data 14/10/2008 al n. 209, serie 1 e trascritta a Volterra in data 29/10/2008 al n. 6141, che disciplina delle aree del compendio da assoggettare ad uso pubblico (spazi, galleria, viabilità pedonale e carrabile);
- dalla scrittura privata tra il Comune di Capannoli, la Soc. [REDACTED] e la Soc. [REDACTED] del 11/04/2018, rep. 2091, per l'utilizzo della piazza denominata "Galleria la Fabbrica" (sub. 57).

7) STATO DI OCCUPAZIONE

Lo stato di occupazione dei beni che fanno parte del compendio oggetto di procedura risulta come segue:

- **BENE 1:** Sul bene ad oggi è in essere un contratto di locazione del 21/4/2017 registrato a Firenze il 3/5/2017 al n. 10200 Serie 3T, integrato con atto del 12/10/2017 e successivamente oggetto di Formalizzazione (con modifiche) del 10/01/2023 con atto Notaio [REDACTED] in Empoli (FI) , rep. n. 36099, racc. n. 11107 registrato a Firenze il 20/01/2023 al n. 2108 serie 1T e trascritto a Volterra il 20/01/2023 al reg. part. 408, reg. gen. 528 tra la Soc. [REDACTED] e la Soc. [REDACTED] che riporta le seguenti caratteristiche:

- ***Estremi unità catastali oggetto di locazione:*** Foglio 5, particella 1079, sub. 8, 9, 10, 43/p e 59.

- **Conduttore:** [REDACTED]
[REDACTED] in persona della sig.ra [REDACTED] in qualità di presidente del consiglio di amministrazione.
- **Attività svolta:** Supermercato per la vendita al dettaglio di generi alimentari non alimentari, oltre ad attività di somministrazione (bar commerciale).
- **Data di inizio del contratto:** 21/04/2017.
- **Data di termine del contratto:** 20/04/2035 (diciotto anni), alla prima scadenza del 20 aprile 2035 il contratto si rinnoverà per sei anni, salvo recesso che dovrà essere comunicato all'altra parte mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC da inviarsi con preavviso di almeno 12 (dodici mesi). Alle successive scadenze sarà tacitamente rinnovato sempre di sei anni e sempre salvo recesso che dovrà essere comunicato all'altra parte mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC da inviarsi con preavviso di almeno 12 (dodici mesi). La Conduttrice potrà recedere in qualsiasi momento e per qualsiasi ragione dal contratto dandone avviso alla Locatrice mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione.
- **Canone di locazione annuo:** dal 1° aprile 2019 al 31 dicembre 2024 complessivi euro 1.265.736 oltre IVA, da corrispondersi in 69 rate mensili anticipate ciascuna di euro 18.344 oltre IVA; dal 1° gennaio 2025 e fino alla scadenza del contratto euro 258.600 oltre IVA annui, da corrispondersi in rate mensili anticipate di euro 21.550 oltre IVA. Il canone a partire dal 1° gennaio 2025

sarà automaticamente aggiornato di anno in anno, a decorrere dal 1° gennaio 2026, nella misura massima consentita dalla legge delle variazioni accertate dall'ISTAT con base il mese di gennaio dell'anno precedente. La Condittrice, a decorrere dal 15 maggio 2017 e fino all'adozione ed esecuzione del Regolamento e delle tabelle di cui al art. 9 del contratto, si impegna a effettuare a propria cura e spese la manutenzione ordinaria delle pompe di deflusso delle acque nere e delle aree a verde presenti nella parte di parcheggio a essa locata e nella piazza coperta, nonché alla pulizia ordinaria della piazza coperta, dello stradello di accesso alla riserva idrica e al locale pompe antincendio. A fronte di ciò, per il periodo suddetto, le rate mensili del canone di locazione saranno ridotte ciascuna dell'importo di euro 1.000.

- **Evidenze e pattuizioni specifiche:** La Condittrice ha versato alla sottoscrizione del contratto, a titolo di deposito cauzionale, la somma di € 64.650,00, pari a 3 mensilità, a garanzia delle obbligazione del contratto e che non potrà essere imputato in conto pigione. Il detto deposito è fruttifero di interessi legali che dovranno essere corrisposti su base annua alla Condittrice. La Condittrice è stata autorizzata a sublocare e cedere il contratto o concedere in uso e/o comodato in tutto o in parte il bene a società facente parte del Gruppo [REDACTED] e/o a questa associata. Alla Locatrice è espressamente vietata, in assenza di previa autorizzazione scritta della Condittrice, la cessione del contratto - salva l'ipotesi di contestuale cessione del Bene - nonché la cessione a titolo gratuito o oneroso, in blocco o parzialmente, dei crediti tutti che la stessa maturerà a titolo di

corrispettivo in forza del contratto così come la costituzione volontaria sugli stessi di diritti di usufrutto, pegno, e vincoli di alcun genere. La Locatrice, in proprio ed ai sensi dell'art. 1381 c.c., ha concesso alla Conduttrice il diritto di esclusiva per la vendita all'ingrosso e al dettaglio di prodotti del settore alimentare nel Complesso e si è impegnata, per tutta la durata del contratto, a non concedere/trasferire a terzi la disponibilità di altri spazi e porzioni immobiliari del complesso da utilizzarsi per la vendita all'ingrosso e al dettaglio di prodotti del settore alimentare, pena la risoluzione del contratto ed il diritto della Conduttrice al risarcimento di tutti i danni dalla stessa perciò subiti. La Locatrice ha dichiarato che non vi sono oneri condominiali né regolamento delle parti comuni del complesso e/o tabelle millesimali di ripartizione delle spese relative a queste ultime. Le parti inoltre hanno concordato che qualora si decida di adottare un regolamento condominiale, il contenuto di questo e le relative tabelle di ripartizione dovranno essere assentite dalla parte Conduttrice prima della sua entrata in vigore rimanendo altrimenti inefficace per quest'ultima. Per l'assicurazione dell'immobile locato contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio ed esplosione, è stato di comune accordo stabilito che la Locatrice provvede direttamente alla stipula della polizza e la parte Conduttrice si impegna a rimborsare annualmente un importo fisso di € 2.800,00.

Le parti hanno stabilito che il bene locato godrà altresì:

- di proprio accesso esclusivo da via pubblica;

- di accessi non esclusivi dalle vie pubbliche e/o dagli spazi pubblici;
- di un accesso non esclusivo per il carico e scarico merce;
- di un pozzo esclusivo per la manutenzione e l'emungimento;
- del diritto di passo libero e da potersi esercitare in qualunque momento per accedere alla riserva idrica e ai locali pompe antincendio;
- della quota parte degli standard di cui al D.M 1444/68 (spazi pubblici e uso pubblico, parcheggi e aree a verde) standard di cui alla L. 122/89 (parcheggi di sosta stanziata);
- sono compresi nella locazione i diritti condominiali su tutte quelle parti del Complesso che per legge e destinazione sono comuni negli edifici, riportati nel Catasto Fabbricati al foglio 5 di mappa, particella 1079, meglio individuati nell'elaborato planimetrico ALLEGATO N. 2 ed elenco subalterni (protocollo 0013871 del 27 febbraio 2020) e non facenti parte del Bene.
- **BENE 2:** Sul bene ad oggi è in essere un contratto di locazione che riporta le seguenti caratteristiche:
 - ***Estremi unità catastali oggetto di locazione:*** Foglio 5, particella 1079, sub. 12.
 - ***Conduttore:*** [REDACTED] con sede in [REDACTED] in persona del legale rappresentante sig. [REDACTED] nato [REDACTED]

- **Attività svolta:** Attività di commercio di prodotti non alimentari; vendita al dettaglio di beni di consumo comune, quali abbigliamento, calzature, casalinghi, giocattoli e piccoli mobili.
- **Data di inizio del contratto:** 01/11/2016.
- **Data di termine del contratto:** 31/10/2022 (sei anni), e si rinnoverà per la stessa durata se una delle due parti non avrà dato disdetta a mezzo raccomandata A/R nei termini di Legge.
- **Canone di locazione annuo:** Convenuto in una parte fissa e una parte variabile (solo) in aumento. La parte fissa è convenuta in 172.800,00 € (centoissettantaduemilaottocento/00) annuali oltre i.v.a. da corrispondersi in 12 rate mensili di 14.400,00 € (quattordicimilaquattrocento/00) oltre i.v.a., da corrispondere anticipatamente entro e non oltre il giorno 10 (dieci) del mese. La parte variabile è stabilita nella percentuale dell'otto per cento (8%) sul fatturato annuo eccedente un milione e cinquecentomila euro, calcolata alla scadenza di ogni anno locativo e tale eventuale eccedenza spalmata sui dodici mesi successivi. Allo scopo il conduttore si è impegnato ed obbligato a produrre una situazione contabile aggiornata ogni semestre. Il canone sarà aggiornato nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT, nel rispetto della misura massima consentita dalla Legge.
- **Evidenze e pattuizioni specifiche:** L'unità immobiliare oggetto del contratto viene concessa in locazione al conduttore per uso commerciale di vendita di prodotti non alimentari. E' espressamente vietato ogni diverso uso rispetto a quello pattuito; la violazione del patto produrrà su richiesta del locatore mediante lettera A/R l'immediata risoluzione del contratto. E' previsto il

pagamento a titolo di rimborso delle spese condominiali di una quota fissa di 4.000,00 € (quattromila/00), che rimarrà invariata per tutta la durata del contratto. Il locatore non ha riconosciuto al conduttore la possibilità di sublocare in tutto o in parte l'immobile. Il locatore ha dichiarato espressamente che nel complesso di cui trattasi non verrà costituito alcun parco commerciale *. Per l'assicurazione dell'immobile locato contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio ed esplosione, le parti convengono che spetterà al locatore provvedere alla stipula di adeguata polizza e il conduttore provvederà a rimborsare al locatore l'80% del relativo premio pagato. E' facoltà del locatore, in accordo con il conduttore, aggiornare il contratto di assicurazione per l'adeguamento del valore dell'immobile, ogni volta che si renderà necessario. L'oggetto del contratto riporta che viene locato quanto individuato in contorno giallo nella planimetria allegata allo stesso nel quale oltre all'unità immobiliare commerciale vengono individuati anche i piazzali e le aree destinate a parcheggio antistanti per mq 2.100 circa.

* Non esiste una definizione normativa adottata a livello nazionale di "Parco Commerciale". L'esigenza di disciplinare tale particolare tipologia di luoghi di commercio è stata infatti prevalentemente avvertita a livello regionale. Per la Regione Toscana la definizione di "Parco Commerciale" non trova riscontro a livello normativo.

- **BENE 3:** Sul bene ad oggi è in essere un contratto di locazione che riporta le caratteristiche in seguito riportate.

I dati sotto riportati si riferiscono ad un contratto di locazione datato 24/05/2022, registrato il 23/06/2022 al n. 014170-serie 3T e codice identificativo TzM22T014170000KB.

Si riportano le seguenti caratteristiche:

- **Estremi unità catastali oggetto di preliminare di locazione:**
Foglio 5, particella 1079, sub. 53.
- **Conduttore:** [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in persona del legale rappresentante [REDACTED]
[REDACTED]
- **Attività svolta:** Attività di commercio al minuto e all'ingrosso di prodotti per l'abbigliamento.
- **Data prevista di inizio del contratto:** 01/06/2022.
- **Data prevista del termine del contratto:** 31/05/2028 (sei anni), e s'intenderà tacitamente prorogata per altri 6 (sei) anni qualora almeno 12 (dodici) mesi prima della fissata scadenza o di quella tacitamente prorogata, nessuna delle parti avrà fatto pervenire all'altra regolare disdetta a mezzo PEC o raccomandata con ricevuta di ritorno.
- **Canone di locazione:** Il canone mensile della locazione oggetto del presente contratto, da pagarsi entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese, è stabilito, per i primi tre anni, in euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) mensili oltre Iva e, a decorrere dal quarto anno, in euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00) mensili, oltre Iva. La parte Conduttrice si obbliga altresì a corrispondere alla parte Locatrice, per tutta la durata contrattuale, la somma annua di euro 10.000,00 oltre Iva, a titolo di rimborso forfettario delle spese condominiali.
- **Evidenze e pattuizioni specifiche:** I locali si concedono in locazione per lo svolgimento dell'attività di commercio al

dettaglio e all'ingrosso di prodotti e articoli per l'abbigliamento in genere, con assoluto divieto di mutamento di destinazione; il conduttore dichiara che l'attività svolta comporterà contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori. E' altresì fatto assoluto divieto al conduttore di sublocare in tutto od in parte l'immobile come sopra concesso in locazione. Parimenti è vietata la cessione a titolo gratuito od oneroso del presente contratto. Il mancato rispetto dei suddetti divieti produrrà la risoluzione del presente contratto ex art. 1456 c.c.. Il tutto fatta eccezione per quanto previsto dall'art. 36 Legge n. 392/1978. Il conduttore potrà eseguire migliorie, addizioni, innovazioni, sostituzioni o modifiche sull'immobile locato e sugli impianti di cui è dotato, solo previa acquisizione dell'espresso consenso scritto del locatore. In ogni caso, alla scadenza del contratto, comunque intervenuta, è in facoltà del locatore di ritenere i lavori eseguiti senza rimborso o indennità alcuni (rinunciandovi sin d'ora espressamente il conduttore), o di richiedere la riduzione in pristino, anche parziale, a cura e spese del conduttore, fatto salvo il risarcimento del danno. Il conduttore si obbliga a stipulare con una primaria compagnia di assicurazione un'adeguata polizza indicizzata ai valori ISTAT, contro il rischio locativo, nonché contro il ricorso dei vicini, congrua per il valore e per il massimale assicurato, impegnandosi a fornirne copia alla parte Locatrice. Contestualmente alla stipula del contratto, la parte Condutrice versa alla parte Locatrice, la somma di euro 36.600,00 a titolo di deposito cauzionale che

dovrà essere restituito soltanto dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà essere mai imputato in conto canoni.

- **BENE 4:** Il bene ad oggi risulta libero, a seguito delle operazioni relative alla procedura di sfratto avanzata dalla Curatela nei confronti dell'ex affittuario.
- **BENE 5:** Il bene alla data del sopralluogo risultava libero.
- **BENE 6:** Sul bene ad oggi è in essere un contratto di locazione che riporta le seguenti caratteristiche.
 - ***Estremi unità catastali oggetto di locazione:*** Foglio 5, particella 1079, sub. 46.
 - ***Conduttore:*** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] in persona del Legale rappresentante Dott. [REDACTED]
[REDACTED]
 - ***Attività svolta:*** Attività di commercio all'ingrosso di articoli destinati al settore dell'automotive, del cargo e del terziario (il bene oggetto di locazione è destinato allo stoccaggio di merce per conto proprio).
 - ***Data di inizio del contratto:*** 01/07/2017.
 - ***Data di termine del contratto:*** 30/06/2023 (sei anni), e si rinnoverà per la stessa durata se una delle due parti non avrà dato disdetta a mezzo raccomandata A/R nei termini di Legge.
 - ***Canone di locazione annuo:*** 66.000,00 € (sessantaseimila/00) annuali oltre i.v.a. da corrispondersi in 12 rate mensili di 5.500,00 € (cinquemilacinquecento/00) oltre i.v.a., da corrispondere anticipatamente entro e non oltre il giorno 5

(cinque) del mese. Il canone sarà aggiornato nella misura massima consentita dalla Legge.

- **Evidenze e pattuizioni specifiche:** L'unità immobiliare oggetto del contratto viene concessa in locazione al conduttore per uso deposito/magazzino. Il conduttore ha dichiarato che l'attività svolta non comporterà contatto diretto con il pubblico. Il conduttore ha rilasciato al locatore la somma di 15.000,00 € (pari a tre mensilità) quale deposito cauzionale che potrà essere imputato in conto affitto per compensare gli ultimi canoni anche in caso di risoluzione. Per l'assicurazione dell'immobile locato contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio ed esplosione, le parti convengono che spetterà al locatore provvedere alla stipula di adeguata polizza e il conduttore provvederà a rimborsare al locatore l'80% del relativo premio pagato con un massimale di 1.200,00 € (milleduecento/00).
- **BENE 7:** Sul bene ad oggi è in essere un contratto di locazione che riporta le seguenti caratteristiche.
 - **Estremi unità catastali oggetto di locazione:** Foglio 5, particella 1079, sub. 40.
 - **Conduttore:** [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] in persona del Legale rappresentante Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
 - **Attività svolta:** Attività di commercio al minuto di prodotti usati.
 - **Data di inizio del contratto:** 01/01/2020.

- **Data di termine del contratto:** 31/12/2026 (sei anni), e si rinnoverà per la stessa durata se una delle due parti non avrà dato disdetta a mezzo raccomandata A/R nei termini di Legge.
 - **Canone di locazione annuo:** 27.000,00 € (ventisettemila/00) annuali oltre i.v.a. da corrispondersi in 12 rate mensili di 2.250,00 € (duemiladuecentocinquante/00) oltre i.v.a., da corrispondere anticipatamente entro e non oltre il giorno 5 (cinque) del mese. Il canone sarà aggiornato nella misura massima consentita dalla Legge.
 - **Evidenze e pattuizioni specifiche:** L'unità immobiliare oggetto del contratto viene concessa in locazione al conduttore per uso commerciale e deposito/magazzino. Il conduttore ha dichiarato che l'attività svolta comporterà contatto diretto con il pubblico. Le parti convengono che gli effetti del recesso anticipato non potranno comunque prodursi prima che siano decorsi 24 mesi dalla data di decorrenza del contratto. Il conduttore ha rilasciato al locatore la somma di 6.750,00 € (pari a tre mensilità) a garanzia di eventuali danni e del mancato pagamento dei canoni di affitto. Per l'assicurazione dell'immobile locato contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio ed esplosione, le parti convengono che spetterà al locatore provvedere alla stipula di adeguata polizza e il conduttore provvederà a rimborsare al locatore l'80% del relativo premio pagato.
- **BENE 8:** Sul bene ad oggi è in essere un contratto di locazione che riporta le seguenti caratteristiche.
- **Estremi unità catastali oggetto di locazione:** Foglio 5, particella 1079, sub. 47.

- **Conduttore:** [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in persona del Legale rappresentante Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
- **Attività svolta:** Attività di magazzino stoccaggio merci conto terzi.
- **Data di inizio del contratto:** 01/07/2018.
- **Data di termine del contratto:** 30/06/2024 (sei anni), e si rinnoverà per la stessa durata se una delle due parti non avrà dato disdetta a mezzo raccomandata A/R nei termini di Legge.
- **Canone di locazione annuo:** 27.600,00 € (ventisetteimilaseicento/00) annuali oltre i.v.a. da corrispondersi in 12 rate mensili di 2.300,00 € (duemilatrecento/00) oltre i.v.a., da corrispondere anticipatamente entro e non oltre il giorno 10 (dieci) del mese. Il canone sarà aggiornato nella misura massima consentita dalla Legge.
- **Evidenze e pattuizioni specifiche:** L'unità immobiliare oggetto del contratto viene concessa in locazione al conduttore per uso deposito/magazzino ed è espressamente vietato ogni diverso uso; pena l'immediata risoluzione se richiesta dal locatore tramite raccomandata A/R. Il conduttore ha dichiarato che l'attività svolta non comporterà contatto diretto con il pubblico. Per l'assicurazione dell'immobile locato contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio ed esplosione, le parti convengono che il conduttore provvederà direttamente alla stipula di adeguata polizza con una primaria società di suo

gradimento. L'oggetto del contratto riporta che viene locato quanto colorato in rosso nella planimetria allegata allo stesso oltre a piazzali adiacenti all'immobile, dei quali però non viene meglio definita né la superficie, né la forma e la collocazione esatta.

- **BENE 9:** Sul bene ad oggi è in essere un contratto di locazione che riporta le caratteristiche in seguito riportate.

- ***Estremi unità catastali oggetto di locazione:*** Foglio 5, particella 1079, sub. 28.
- ***Conduttore:*** [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in persona del Legale rappresentante Sig. [REDACTED]
[REDACTED]
- ***Attività svolta:*** Attività di magazzino stoccaggio merci conto terzi.
- ***Data di inizio del contratto:*** 01/08/2016.
- ***Data di termine del contratto:*** 31/07/2022 (sei anni), e si rinnoverà per la stessa durata se una delle due parti non avrà dato disdetta a mezzo raccomandata A/R nei termini di Legge.
- ***Canone di locazione annuo:*** 108.000,00 € (centottomila/00) annuali oltre i.v.a. da corrispondersi in 12 rate mensili di 9.000,00 € (novemila/00) oltre i.v.a., da corrispondere anticipatamente entro e non oltre il giorno 10 (dieci) del mese. Il canone sarà aggiornato nella misura massima consentita dalla Legge.
- ***Evidenze e pattuizioni specifiche:*** L'unità immobiliare oggetto del contratto viene concessa in locazione al conduttore

per uso deposito/magazzino ed è espressamente vietato ogni diverso uso; pena l'immediata risoluzione se richiesta dal locatore tramite raccomandata A/R. Il conduttore ha dichiarato che l'attività svolta non comporterà contatto diretto con il pubblico. Per l'assicurazione dell'immobile locato contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio ed esplosione, le parti convengono che il conduttore provvederà direttamente alla stipula di adeguata polizza con una primaria società di suo gradimento. L'oggetto del contratto riporta che viene locato quanto colorato in rosso nella planimetria allegata allo stesso oltre a piazzali adiacenti all'immobile, dei quali però non viene meglio definita né la superficie, né la forma e la collocazione esatta.

- **BENE 10:** L'immobile risulta occupato senza titolo. I dati sotto riportati si riferiscono all'indennità che viene percepita a seguito dell'occupazione del bene, come prosecuzione dopo la scadenza di contratto di locazione transitoria.
- ***Estremi unità catastali occupata:*** Foglio 5, particella 1079, sub. 25.
- ***Occupante:*** [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] persona del Legale rappresentante [REDACTED]
[REDACTED]
- ***Attività svolta:*** Attività di magazzino stoccaggio merci conto terzi.
- ***Indennità di occupazione:*** 34.800,00 € (trentaquattromilaottocento/00) annuali corrisposti in 12 rate mensili di 2.900,00 € (duemilanovecento/00).

- **BENE 11:** Il bene ad oggi risulta libero, a seguito delle operazioni di rilascio tenutesi in data 07/06/2022, di una parte del bene precedentemente occupato senza titolo.
- **BENE 12:** L'immobile risulta libero.
- **BENE 13:** Il bene ad oggi risulta libero, a seguito delle operazioni relative alla procedura di sfratto avanzata dalla Curatela nei confronti dell'ex conduttore.
- **BENE 14:** L'immobile risulta libero ed inagibile.
- **BENE 15:** Il bene alla data del sopralluogo risulta occupato senza titolo opponibile.
- **BENE 16:** Gli immobili risultano liberi.

A riguardo dei contratti sopra riportati si precisa che la Curatela non ha, ad oggi, effettuato nessuna comunicazione di disdetta.

8) **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate in data 17/03/2023 presso l'Agenzia delle Entrate di Volterra, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono tutti i beni oggetto della procedura ad eccezione dei terreni identificati dalle particelle n. 901, 939, 941, 942, 943, 1112 e 1118:

ISCRIZIONI:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Volterra il 27/10/2005

Reg. gen. 9276 - Reg. part. 2367

Quota: 1/1

Importo: 42.000.000,00 €

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA S.p.a.

c.f./p.iva: 01460540469

Contro [REDACTED]

Capitale: 21.000.000,00 €

Rogante: Notaio [REDACTED] in Firenze (FI)

Data: 13/10/2005

N° repertorio: 26351/12949

Note: Alla data di iscrizione della formalità la società [REDACTED]
S.r.l. aveva la forma giuridica della società per azioni ([REDACTED]
S.p.a.).

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Volterra il 25/01/2011

Reg. gen. 545 - Reg. part. 94

Quota: 1/1

Importo: 350.000,00 €

A favore di BASIS LAND S.r.l.

c.f./p.iva: 03571440241

Contro [REDACTED]

Capitale: 300.000,00 €

Rogante: Pubblico Ufficiale del Tribunale di Vicenza (VI)

Data: 27/09/2010

N° repertorio: 3355/2010

Note: Alla data di iscrizione della formalità la società [REDACTED]
S.r.l. aveva la forma giuridica della società per azioni ([REDACTED]

S.p.a.). Si specifica che alla data di iscrizione la particella n. 155 aveva assunto il n. 1079.



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Volterra il 09/03/2011

Reg. gen. 1697 - Reg. part. 313

Quota: 1/1

Importo: 7.500,00 €

A favore di IDELMARMO [REDACTED] & C. S.n.c.

c.f./p.iva: [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: 2.945,64 €

Rogante: Pubblico Ufficiale – Giudice di Pace di Pontedera (PI)

Data: 21/02/2011

N° repertorio: 240/2011

Note: Alla data di iscrizione della formalità la società [REDACTED]

S.r.l. aveva la forma giuridica della società per azioni [REDACTED]

S.p.a.). Si specifica che alla data di iscrizione la particella n. 155 aveva assunto il n. 1079.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Volterra il 14/11/2011

Reg. gen. 8151 - Reg. part. 1470

Quota: 1/1

Importo: 850.000,00 €

A favore di BANCA DEL MONTE DI LUCCA S.p.a.



c.f./p.iva: 01459540462

Contro [REDACTED]

Capitale: 553.080,20 €

Rogante: Pubblico Ufficiale del Tribunale di Lucca (LU)

Data: 26/10/2011

N° repertorio: 1526/2011

Note: Alla data di iscrizione della formalità la società [REDACTED]

S.r.l. aveva la forma giuridica della società per azioni [REDACTED]

S.p.a.).

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Volterra il 13/04/2012

Reg. gen. 2567 - Reg. part. 340

Quota: 1/1

Importo: 1.500.000,00 €

A favore di UNICREDIT S.p.a.

c.f./p.iva: 00348170101

Contro [REDACTED]

Capitale: 1.277.794,93 €

Rogante: Pubblico Ufficiale del Tribunale di Firenze (FI)

Data: 22/03/2012

N° repertorio: 3349

Note: Alla data di iscrizione della formalità la società [REDACTED]

S.r.l. aveva la forma giuridica della società per azioni [REDACTED]

S.p.a.).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONI** derivante da RUOLO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Volterra il 01/03/2016

Reg. gen. 1574 - Reg. part. 251

Quota: 1/1

Importo: 9.990.984,60 €

A favore di EQUITALIA CENTRO S.p.a.

c.f./p.iva: 03078981200

Contro [REDACTED]

Capitale: 4.995.492,30 €

Rogante: Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO S.p.a. (FI)

Data: 29/02/2016

N° repertorio: 1697/4116

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONI** derivante da RUOLO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Volterra il 01/03/2016

Reg. gen. 1577 - Reg. part. 253

Quota: 1/1

Importo: 9.375.822,64 €

A favore di EQUITALIA CENTRO S.p.a.

c.f./p.iva: 03078981200

Contro [REDACTED]

Capitale: 4.687.911,32 €

Rogante: Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO S.p.a. (FI)

Data: 01/03/2016

N° repertorio: 657/8916



TRASCRIZIONI:

• **ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO**

ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA

Trascritto a Volterra il 29/10/2008

Reg. gen. 9646 - Reg. part. 6141

A favore di COMUNE DI CAPANNOLI, c.f.: 00172440505, con sede in Capannoli (PI)

Contro [REDACTED]

Rogante: Segretario Comunale Dott. [REDACTED]

Data: 08/10/2008

N° repertorio: 1865

Note: Alla data di trascrizione la società [REDACTED] S.r.l. aveva la forma giuridica della società per azioni ([REDACTED] S.p.a.).

La trascrizione in oggetto colpisce la particella 155 del foglio di mappa 5 (oggi particella 1079) per mq 2426 (natura Ente Comune).

• **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA**

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Trascritto a Volterra il 07/01/2009

Reg. gen. 140 - Reg. part. 88

A favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.p.a., c.f.: 05779711000, con

sede in Roma, per il diritto di SERVITU' INAMOVIBILE DI
ELETTRODOTTO

Contro [REDACTED]

Rogante: Notaio [REDACTED] in Pisa (PI)

Data: 11/12/2008

N° repertorio: 47355/12179

Note: Alla data di trascrizione la società [REDACTED] S.r.l. aveva la
forma giuridica della società per azioni ([REDACTED] S.p.a.).

La trascrizione in oggetto colpisce i sub. 9 e 10 della particella 155 del
foglio di mappa 5 (oggi individuati dai sub. 9 e 10 della particella 1079).

• **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE
AUTENTICATA**

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO
ONEROSO

Trascritto a Volterra il 07/01/2009

Reg. gen. 141 - Reg. part. 89

A favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.p.a., c.f.: 05779711000, con

sede in Roma, per il diritto di SERVITU' DI PASSAGGIO

ELETTRODOTTO

Contro [REDACTED]

Rogante: Notaio [REDACTED] in Pisa (PI)

Data: 11/12/2008

N° repertorio: 47355/12179

Note: Alla data di trascrizione la società [REDACTED] S.r.l. aveva la
forma giuridica della società per azioni ([REDACTED] S.p.a.).

La trascrizione in oggetto colpisce porzione del sub. 6 della particella 155 del foglio di mappa 5 (oggi individuato dal sub. 49 della particella 1079), quale Bene Comune Non Censibile (area esterna, viabilità e parcheggio comune a tutti i subalterni).

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Pisa del 20/06/2018
rep. n. 3547/2018

Trascritto a Volterra il 10/08/2018

Reg. gen. 6722 - Reg. part. 4841

Quota: 1/1

A favore della BANCA DEL MONTE DI LUCCA S.p.a.,

c.f.: 01459540462, con sede in Lucca

Contro [REDACTED]

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Firenze del 16/09/2020,
rep. n. 3163/2020

Trascritto a Volterra il 21/10/2020

Reg. gen. 7000 - Reg. part. 5153

A favore della Massa di Creditori del Fallimento della [REDACTED]

[REDACTED]

Contro [REDACTED]

ATTO NOTARILE PUBBLICO

LOCAZIONE ULTRANOVENNALE,

rep. n. 36099, racc. n. 11107

Trascritto a Volterra il 20/01/2023

Reg. gen. 528 - Reg. part. 408

A favore della soc. [REDACTED]

Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9) SITUAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato, il 28/06/2022 dal Comune di Capannoli (PI), riporta quanto segue:

Foglio n. 5 – Particella n. 1079: *Il terreno ricade all'interno dell'U.T.O.E. di Capannoli (art. 30 delle N.T.A.) per porzione in Ambiti della riqualificazione – Ambito Unitario di Recupero denominato AUR 1.8 "Ex stabilimento Ferretti" (art. 11 delle N.T.A. e dalla scheda norma allegata) e per la restante porzione in Infrastrutture della mobilità – parcheggio di nuova previsione (art. 14 delle N.T.A.);*

Foglio n. 5 – Particella n. 903: *Il terreno ricade all'interno dell'U.T.O.E. di Capannoli (art. 30 delle N.T.A.) per porzione in Ambiti della riqualificazione – Ambito Unitario di Recupero denominato AUR 1.8 "Ex stabilimento Ferretti" (art. 11 delle N.T.A. e dalla scheda norma allegata), per porzione in Ambiti della riqualificazione – Ambito Unitario di Recupero denominato AUR 1.10 "Località Mezzopiano" (art. 11 delle N.T.A. e dalla scheda norma allegata) e per la restante porzione nella viabilità pubblica esistente;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio n. 5 – Particelle n. 904, 905, 906, 907, 959 e 960: *I terreni ricadono all'interno dell'U.T.O.E. di Capannoli (art. 30 delle N.T.A.) in Ambiti della riqualificazione – Ambito Unitario di Recupero denominato AUR 1.8 “Ex stabilimento Ferretti” (art. 11 delle N.T.A. e dalla scheda norma allegata);*

Foglio n. 5 – Particella n. 908: *Il terreno ricade all'interno dell'U.T.O.E. di Capannoli (art. 30 delle N.T.A.) per porzione in Ambiti della riqualificazione – Ambito Unitario di Recupero denominato AUR 1.8 “Ex stabilimento Ferretti” (art. 11 delle N.T.A. e dalla scheda norma allegata) e per la restante porzione in Ambiti della riqualificazione – Ambito Unitario di Recupero denominato AUR 1.10 “Ex stabilimento Ferretti” (art. 11 delle N.T.A. e dalla scheda norma allegata);*

Foglio n. 5 – Particelle n. 639-1080-1081-1082: *I terreni ricadono all'interno dell'U.T.O.E. di Capannoli (art. 30 delle N.T.A.) nella viabilità pubblica esistente.*

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato all'atto di provenienza del 15/02/2023, rilasciato il 23/11/2022 dal Comune di Capannoli (PI), riporta quanto segue:

i terreni identificati dalle Particelle n. 901, 939, 941, 942, 943, 1112 e 1118, del Foglio di mappa n. 5: *“ricadono all'interno dell'U.T.O.E. di Capannoli (art. 30 delle N.T.A.) in Ambiti della riqualificazione – Ambito Unitario di Recupero denominato AUR 1.8 “Ex stabilimento Ferretti” (art. 11 delle N.T.A. e dalla scheda norma allegata)”*.

TITOLI EDILIZI

I beni immobili oggetto della procedura sono stati, negli anni, interessati dalle seguenti pratiche edilizie.

BENE 1: Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di valutazione è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruzione (Nulla Osta) n. 508 del 08/01/1968 costruzione di laboratorio industriale;
- Permesso di Costruzione (Nulla Osta) n. 547 del 04/05/1968 relativo alla Variante per costruzione di laboratorio industriale (inizio lavori in data 19/08/1968);

Successivamente la porzione di edificio oggi identificata dal bene colpito da procedura è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Uso (pratica n. 547/68) rilasciato dal Sindaco di Capannoli (PI) in data 19/02/1974;
- Permesso di Costruzione (Nulla Osta) n. 884 del 31/07/1971 relativo alla costruzione di un locale per centrale termica e silos per uso industriale;
- Permesso di Uso (pratica n. 884/1974) rilasciato dal Sindaco di Capannoli (PI) in data 05/08/1974;
- Concessione Edilizia n. 2161 del 10/12/1998 Pratica Edilizia n. 817/95 relativo alla ristrutturazione di porzione di fabbricato industriale da destinare ad attività commerciale, costruzione cabine elettriche ecc.;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2174 del 28/12/2006 prot. 11281 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di capannone da artigianale a commerciale (inizio lavori in data

- 09/12/2007 come da comunicazione protocollata in data 07/12/2007 al n. 10600);
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2174/SUB 1 (VARIANTE IN CORSO D'OPERA) del 22/07/2008 prot. 6641;
 - Variante Art. 83 comma 12 L.R. 01/2005 n. 2174/SUB 2 (VARIANTE) del 26/11/2008 prot. 10269;
 - Attestazione di Agibilità parziale (pratica n. 2174/2006) depositata in data 26/11/2008 al prot. n. 10271 e fine lavori del 21/11/2008 come da comunicazione protocollata in data 26/11/2008 al n. 10270;
 - Variante Art. 83 comma 12 L.R. 01/2005 n. 2174/SUB 3 (VARIANTE) del 21/04/2009 prot. 3691;
 - Attestazione di Agibilità parziale (pratica n. 2174/2006) depositata in data 16/05/2009 al prot. n. 4559 e fine lavori come da comunicazione protocollata in data 16/05/2009 al n. 4558 (lavori ultimati in data 11/05/2009); Attestazione di Agibilità parziale (pratica n. 2174/2006) depositata in data 01/06/2009 al prot. n. 5059 e fine come da comunicazione protocollata in data 01/06/2009 al n. 5058 (lavori ultimati in data 29/05/2009)
 - Permesso di Costruire n. 134 del 09/10/2008 Pratica Edilizia n. 2311/2008 relativo alla realizzazione diretta opere di urbanizzazione primaria consistenti in rotatoria e allargamento via Reggina a scomputo oneri pratica edile n. 2174/2006 (inizio lavori del 12/03/2009 prot. n. 2424);
 - Permesso di Costruire n. 135 del 09/10/2008 Pratica Edilizia n. 2349/2008 relativo alla realizzazione di portico ad uso pubblico e installazione di un frontone ornamentale a complesso edilizio (inizio lavori del 22/10/2008 prot. n. 2169);

- Permesso di Costruire a Sanatoria n. 233 del 23/02/2011 Pratica Edilizia n. 2618/2010 relativo alla realizzazione di opere eseguite in difformità ad P.diC. 135/2008;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2407 del 22/12/2008 prot. 11036 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di stabile;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2407/SUB 1 del 21/04/2009 prot. 3692 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di stabile (inizio lavori in data 14/12/2009 come da comunicazione protocollata lo stesso giorno al n. 10654);
- Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.) n. 100 del 15/05/2013 prot. 3312 per attività edilizia libera relativa alla manutenzione e ripristino di porzioni della copertura;
- Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.) n. 176 del 29/09/2014 prot. 6758 per attività edilizia libera relativa alla manutenzione e ripristino di porzioni della copertura soprastante l'unità condotta in locazione a '██████' (comunicazione di fine dei lavori del 18/05/2015 prot. n. 3619);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 3208 del 03/11/2017 prot. 49367 (riferimenti pratica SUAP) relativo alla sistemazione della piazza pubblica/Largo Boccaccio;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 3329 del 07/09/2019 prot. 48661 relativa al cambio di destinazione senza opere di locale sito in Largo Boccaccio;
- Comunicazione di Inizio Attività Libera (C.I.L.A.) n. 515 del 14/09/2019 prot. 49937 (lavori iniziati in data 16/09/2019) relativa

alle modifiche interne con accorpamento di unità commerciale per realizzazione di nuovo bar ristorante [REDACTED]

- Comunicazione di fine lavori protocollata in data 22/11/2019 al n. 61262 (SUAP); Attestazione Asseverata di Agibilità (pratica n. 515/2019) depositata in data 26/11/2019 al prot. (Edilizia) n. 9131;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 9607 del 13/12/2019 relativa alla ristrutturazione di media struttura di vendita, unità commerciale e magazzino commerciale con fusione in un'unica unità mediante modifiche interne ed esterne;
- Variante ai sensi dell'art. 143 della L.R. 65/2014 (relativa alla S.C.I.A 9607/2019) del 24/02/2020;
- Comunicazione di ultimazione dei lavori datata 24/02/2020, Protocollo SUAP n. 9532 del 02/03/2020 (protocollo Comune di Capannoli N. 2037/2020 del 04/03/2020), in cui si dichiarava che i lavori hanno avuto termine in data 28/02/2020;
- Attestazione asseverata di Agibilità datata 03/03/2020 Protocollo SUAP n. 9815 del 03/03/2020 (protocollo Comune di Capannoli N. 4254/2023 del 08/05/2023).

Oltre alle pratiche sopra richiamate, la porzione di edificio in oggetto è stato interessato dalle seguenti Condoni Edilizi ad oggi definiti ma non ritirati:

- Pratica di Condono Edilizio n. 234/1986 presentata in data 30/04/1986 al prot. n. 3038 (dalla Soc. [REDACTED] composta da n. 23 Modelli "D" (si riportano i modelli che interessano il bene in oggetto):
 - Mod. 14 - difformità dalla Licenza Edilizia n. 884 del 31/07/1971 (anno di ultimazione 1971) per la difformità dal progetto di

costruzione di locale da adibire a Centrale Termica (dimensionamento portoni, apertura di un finestrone lato sinistro, porta sul lato posteriore e diversa tipologia di copertura);

- Mod. 18 - difformità dalla Licenza Edilizia n. 547 del 02/05/1968 (anno di ultimazione 1971) relativa alla costruzione del capannone (fabbricato lato Est). Difformità che hanno comportato maggior volumetria di 487 mc:

- Diversa sagomatura delle finestre e del cornicione di gronda del prospetto principale;
- Diversa finitura delle pareti dei fianchi destri e sinistri realizzata con intonaco anziché con rivestimento;
- Dimensioni e ubicazione diverse dei portoni;
- Diversa distribuzione degli spazi interni locali servizi lato destro e sinistro;
- Sopraelevazione servizi igienici e servizi piano terra lato destro.

Durante i sopralluoghi non sono state riscontrate difformità da quanto riportato negli elaborati allegati alla S.C.I.A.) n. 3349 (riferimenti pratica SUAP del 09/12/2019 prot. 63734) ad esclusione di alcune modifiche di pareti interne nel reparto carni del supermercato.

Le conformità degli impianti sono state rinvenute all'interno dell'Attestazione asseverata di Agibilità datata 03/03/2020 Protocollo SUAP n. 9815 del 03/03/2020 (protocollo Comune di Capannoli N. 4254/2023 del 08/05/2023).

BENE 2: Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di valutazione è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruzione (Nulla Osta) n. 508 del 08/01/1968 costruzione di laboratorio industriale;
- Permesso di Costruzione (Nulla Osta) n. 547 del 04/05/1968 relativo alla Variante per costruzione di laboratorio industriale (inizio lavori in data 19/08/1968);

Successivamente la porzione di edificio oggi identificata dal bene colpito da procedura è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Uso (pratica n. 547/68) rilasciato dal Sindaco di Capannoli (PI) in data 19/02/1974;
- Concessione Edilizia n. 2161 del 10/12/1998 Pratica Edilizia n. 817/95 relativo alla ristrutturazione di porzione di fabbricato industriale da destinare ad attività commerciale, costruzione cabine elettrice ecc.;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2174 del 28/12/2006 prot. 11281 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di capannone da artigianale a commerciale (inizio lavori in data 09/12/2007 come da comunicazione protocollata in data 07/12/2007 al n. 10600);
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2174/SUB 1 (VARIANTE IN CORSO D'OPERA) del 22/07/2008 prot. 6641;
- Variante Art. 83 comma 12 L.R. 01/2005 n. 2174/SUB 2 (VARIANTE) del 26/11/2008 prot. 10269;
- Attestazione di Agibilità parziale (pratica n. 2174/2006) depositata in data 26/11/2008 al prot. n. 10271 e fine lavori del 21/11/2008 come da comunicazione protocollata in data 26/11/2008 al n. 10270;
- Permesso di Costruire n. 134 del 09/10/2008 Pratica Edilizia n. 2311/2008 relativo alla realizzazione diretta opere di urbanizzazione

- primaria consistenti in rotatoria e allargamento via Reggina a scomputo oneri pratica edile n. 2174/2006 (inizio lavori del 12/03/2009 prot. n. 2424);
- Permesso di Costruire n. 135 del 09/10/2008 Pratica Edilizia n. 2349/2008 relativo alla realizzazione di portico ad uso pubblico e installazione di un frontone ornamentale a complesso edilizio (inizio lavori del 22/10/2008 prot. n. 2169);
 - Permesso di Costruire a Sanatoria n. 233 del 23/02/2011 Pratica Edilizia n. 2618/2010 relativo alla realizzazione di opere eseguite in difformità ad P.diC. 135/2008;
 - Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2407 del 22/12/2008 prot. 11036 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di stabile;
 - Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2407/SUB 1 del 21/04/2009 prot. 3692 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di stabile (inizio lavori in data 14/12/2009 come da comunicazione protocollata lo stesso giorno al n. 10654);
 - Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.) n. 100 del 15/05/2013 prot. 3312 per attività edilizia libera relativa alla manutenzione e ripristino di porzioni della copertura;
 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 3208 del 03/11/2017 prot. 49367 (riferimenti pratica SUAP) relativo alla sistemazione della piazza pubblica/Largo Boccaccio;

Oltre alle pratiche sopra richiamate, la porzione di edificio in oggetto è stato interessato dalle seguenti Condoni Edilizi ad oggi definiti ma non ritirati:

- Pratica di Condono Edilizio n. 234/1986 presentata in data 30/04/1986 al prot. n. 3038 (dalla Soc. [REDACTED]) composta da n. 23 Modelli "D" (si riportano i modelli che interessano il bene in oggetto):
- Mod. 18 - difformità dalla Licenza Edilizia n. 547 del 02/05/1968 (anno di ultimazione 1971) relativa alla costruzione del capannone (fabbricato lato Est). Difformità che hanno comportato maggior volumetria di 487 mc:
 - Diversa sagomatura delle finestre e del cornicione di gronda del prospetto principale;
 - Diversa finitura delle pareti dei fianchi destri e sinistri realizzata con intonaco anziché con rivestimento;
 - Dimensioni e ubicazione diverse dei portoni;
 - Diversa distribuzione degli spazi interni locali servizi lato destro e sinistro;
 - Sopraelevazione servizi igienici e servizi piano terra lato destro.

Durante i sopralluoghi è emerso che è stata realizzata un'ampia apertura sulla parete lungo il lato ovest dell'unità (che affaccia sulla galleria pubblica), composta da n. 4 moduli vetrati che non viene riportata nei titoli edilizi sopra richiamati.

Le conformità degli impianti sono state rinvenute all'interno dell'Attestazione di Agibilità parziale (pratica n. 2174/2006) depositata in data 26/11/2008 al prot. n. 10271.

BENE 3: Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di valutazione è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruzione (Nulla Osta) n. 508 del 08/01/1968 costruzione di laboratorio industriale;
- Permesso di Costruzione (Nulla Osta) n. 547 del 04/05/1968 relativo alla Variante per costruzione di laboratorio industriale (inizio lavori in data 19/08/1968);

Successivamente la porzione di edificio oggi identificata dal bene colpito da procedura è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Uso (pratica n. 547/68) rilasciato dal Sindaco di Capannoli (PI) in data 19/02/1974;
- Permesso di Costruzione (Nulla Osta) n. 615 del 30/08/1968 relativo all'ampliamento di laboratorio industriale (inizio lavori in data 27/08/1969 e termine in data 25/08/1971);
- Permesso di Uso (pratica n. 615/1968) rilasciato dal Sindaco di Capannoli (PI) in data 30/06/1972;
- Concessione Edilizia n. 2161 del 10/12/1998 Pratica Edilizia n. 817/95 relativo alla ristrutturazione di porzione di fabbricato industriale da destinare ad attività commerciale, costruzione cabine elettriche ecc.;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2174 del 28/12/2006 prot. 11281 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di capannone da artigianale a commerciale (inizio lavori in data 09/12/2007 come da comunicazione protocollata in data 07/12/2007 al n. 10600);
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2174/SUB 1 (VARIANTE IN CORSO D'OPERA) del 22/07/2008 prot. 6641;
- Variante Art. 83 comma 12 L.R. 01/2005 n. 2174/SUB 3 (VARIANTE) del 21/04/2009 prot. 3691;

- Permesso di Costruire n. 134 del 09/10/2008 Pratica Edilizia n. 2311/2008 relativo alla realizzazione diretta opere di urbanizzazione primaria consistenti in rotatoria e allargamento via Reggina a scomputo oneri pratica edile n. 2174/2006 (inizio lavori del 12/03/2009 prot. n. 2424);
- Permesso di Costruire n. 135 del 09/10/2008 Pratica Edilizia n. 2349/2008 relativo alla realizzazione di portico ad uso pubblico e installazione di un frontone ornamentale a complesso edilizio (inizio lavori del 22/10/2008 prot. n. 2169);
- Permesso di Costruire a Sanatoria n. 233 del 23/02/2011 Pratica Edilizia n. 2618/2010 relativo alla realizzazione di opere eseguite in difformità ad P.diC. 135/2008;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2407 del 22/12/2008 prot. 11036 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di stabile;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2407/SUB 1 del 21/04/2009 prot. 3692 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di stabile (inizio lavori in data 14/12/2009 come da comunicazione protocollata lo stesso giorno al n. 10654);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 3208 del 03/11/2017 prot. 49367 (riferimenti pratica SUAP) relativo alla sistemazione della piazza pubblica/Largo Boccaccio;
- Comunicazione di Inizio Attività Libera Tardiva (C.I.L.A.) n. 421 del 03/07/2018 prot. 46816 (lavori iniziati in data 03/08/2018) relativa ad opere interne di pulizia e preparazione locali per successive opere;

- Comunicazione di Inizio Attività Libera (C.I.L.A.) n. 435 del 29/10/2018 prot. 62993 (lavori iniziati in data 29/10/2018) relativa al frazionamento di unità commerciale e conseguente allestimento di fondo commerciale per media struttura di vendita;
- Comunicazione di Fine lavori (conclusi in data 09/11/2018) e contestuale attestazione Asseverata di Agibilità del 09/11/2018 prot. n. 64489 e 64502;
- Comunicazione di Inizio Attività Libera (C.I.L.A.) n. 617 del 13/03/2021 prot. 2280 (lavori iniziati in data 13/03/2021) relativa alla sostituzione di pompa di calore.

Oltre alle pratiche sopra richiamate, la porzione di edificio in oggetto è stato interessato dalle seguenti Condoni Edilizi ad oggi definiti ma non ritirati:

- Pratica di Condono Edilizio n. 234/1986 presentata in data 30/04/1986 al prot. n. 3038 (dalla Soc. [REDACTED] composta da n. 23 Modelli "D" (si riportano i modelli che interessano il bene in oggetto):
 - Mod. 17 - difformità dalla Licenza Edilizia n. 615 del 29/08/1968 (anno di ultimazione 1971) per le variazioni prospettiche e partiture interne;
 - Mod. 18 - difformità dalla Licenza Edilizia n. 547 del 02/05/1968 (anno di ultimazione 1971) relativa alla costruzione del capannone (fabbricato lato Est). Difformità che hanno comportato maggior volumetria di 487 mc:
 - Diversa sagomatura delle finestre e del cornicione di gronda del prospetto principale;

- Diversa finitura delle pareti dei fianchi destri e sinistri realizzata con intonaco anziché con rivestimento;
- Dimensioni e ubicazione diverse dei portoni;
- Diversa distribuzione degli spazi interni locali servizi lato destro e sinistro;
- Sopraelevazione servizi igienici e servizi piano terra lato destro.

Durante i sopralluoghi non sono state riscontrate difformità da quanto riportato negli elaborati allegati alla Comunicazione di Inizio Attività Libera (C.I.L.A.) n. 435 del 29/10/2018 prot. 62993 (lavori iniziati in data 29/10/2018).

Le conformità degli impianti sono state rinvenute all'interno dell'attestazione Asseverata di Agibilità del 09/11/2018 prot. n. 64489 e 64502.

BENE 4: Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di valutazione è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruzione (Nulla Osta) n. 508 del 08/01/1968 costruzione di laboratorio industriale;
- Permesso di Costruzione (Nulla Osta) n. 547 del 04/05/1968 relativo alla Variante per costruzione di laboratorio industriale (inizio lavori in data 19/08/1968);

Successivamente la porzione di edificio oggi identificata dal bene colpito da procedura è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Uso (pratica n. 547/68) rilasciato dal Sindaco di Capannoli (PI) in data 19/02/1974;

- Concessione Edilizia n. 2161 del 10/12/1998 Pratica Edilizia n. 817/95 relativo alla ristrutturazione di porzione di fabbricato industriale da destinare ad attività commerciale, costruzione cabine elettrice ecc.;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2174 del 28/12/2006 prot. 11281 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di capannone da artigianale a commerciale (inizio lavori in data 09/12/2007 come da comunicazione protocollata in data 07/12/2007 al n. 10600);
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2174/SUB 1 (VARIANTE IN CORSO D'OPERA) del 22/07/2008 prot. 6641;
- Variante Art. 83 comma 12 L.R. 01/2005 n. 2174/SUB 3 (VARIANTE) del 21/04/2009 prot. 3691;
- Permesso di Costruire n. 134 del 09/10/2008 Pratica Edilizia n. 2311/2008 relativo alla realizzazione diretta opere di urbanizzazione primaria consistenti in rotatoria e allargamento via Reggina a scomputo oneri pratica edile n. 2174/2006 (inizio lavori del 12/03/2009 prot. n. 2424);
- Permesso di Costruire n. 135 del 09/10/2008 Pratica Edilizia n. 2349/2008 relativo alla realizzazione di portico ad uso pubblico e installazione di un frontone ornamentale a complesso edilizio (inizio lavori del 22/10/2008 prot. n. 2169);
- Permesso di Costruire a Sanatoria n. 233 del 23/02/2011 Pratica Edilizia n. 2618/2010 relativo alla realizzazione di opere eseguite in difformità ad P.diC. 135/2008;

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2407 del 22/12/2008 prot. 11036 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di stabile;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2407/SUB 1 del 21/04/2009 prot. 3692 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di stabile (inizio lavori in data 14/12/2009 come da comunicazione protocollata lo stesso giorno al n. 10654);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 3208 del 03/11/2017 prot. 49367 (riferimenti pratica SUAP) relativo alla sistemazione della piazza pubblica/Largo Boccaccio;
- Comunicazione di Inizio Attività Libera (C.I.L.A.) n. 530 del 26/11/2019 prot. 9130 (lavori iniziati in data 21/11/2019) relativa alle opere interne per apertura nuova attività commerciale.
- Comunicazione di Fine lavori (conclusi in data 09/12/2019) e contestuale attestazione di Agibilità depositata in data 16/12/2019 al prot. n. 9662 (il tutto relativo alla C.I.L.A. n. 530/2019).

Oltre alle pratiche sopra richiamate, la porzione di edificio in oggetto è stato interessato dalle seguenti Condoni Edilizi ad oggi definiti ma non ritirati:

- Pratica di Condono Edilizio n. 234/1986 presentata in data 30/04/1986 al prot. n. 3038 (dalla Soc. [REDACTED]) composta da n. 23 Modelli "D" (si riportano i modelli che interessano il bene in oggetto):
 - Mod. 18 - difformità dalla Licenza Edilizia n. 547 del 02/05/1968 (anno di ultimazione 1971) relativa alla costruzione del capannone (fabbricato lato Est). Difformità che hanno comportato maggior volumetria di 487 mc:

- Diversa sagomatura delle finestre e del cornicione di gronda del prospetto principale;
- Diversa finitura delle pareti dei fianchi destri e sinistri realizzata con intonaco anziché con rivestimento;
- Dimensioni e ubicazione diverse dei portoni;
- Diversa distribuzione degli spazi interni locali servizi lato destro e sinistro;
- Sopraelevazione servizi igienici e servizi piano terra lato destro.

Durante i sopralluoghi non sono state riscontrate difformità da quanto riportato negli elaborati allegati alla Comunicazione di Inizio Attività Libera (C.I.L.A.) n. 530 del 26/11/2019 prot. 9130 (lavori iniziati in data 21/11/2019).

Le conformità degli impianti sono state rinvenute all'interno dell'attestazione Asseverata di Agibilità del 16/12/2019 al prot. n. 9662.

BENE 5: Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di valutazione è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruzione (Nulla Osta) n. 508 del 08/01/1968 costruzione di laboratorio industriale;
- Permesso di Costruzione (Nulla Osta) n. 547 del 04/05/1968 relativo alla Variante per costruzione di laboratorio industriale (inizio lavori in data 19/08/1968);

Successivamente la porzione di edificio oggi identificata dal bene colpito da procedura è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Uso (pratica n. 547/68) rilasciato dal Sindaco di Capannoli (PI) in data 19/02/1974;

- Concessione Edilizia n. 2161 del 10/12/1998 Pratica Edilizia n. 817/95 relativo alla ristrutturazione di porzione di fabbricato industriale da destinare ad attività commerciale, costruzione cabine elettrice ecc.;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2174 del 28/12/2006 prot. 11281 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di capannone da artigianale a commerciale (inizio lavori in data 09/12/2007 come da comunicazione protocollata in data 07/12/2007 al n. 10600);
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2174/SUB 1 (VARIANTE IN CORSO D'OPERA) del 22/07/2008 prot. 6641;
- Variante Art. 83 comma 12 L.R. 01/2005 n. 2174/SUB 3 (VARIANTE) del 21/04/2009 prot. 3691;
- Permesso di Costruire n. 134 del 09/10/2008 Pratica Edilizia n. 2311/2008 relativo alla realizzazione diretta opere di urbanizzazione primaria consistenti in rotatoria e allargamento via Reggina a scomputo oneri pratica edile n. 2174/2006 (inizio lavori del 12/03/2009 prot. n. 2424);
- Permesso di Costruire n. 135 del 09/10/2008 Pratica Edilizia n. 2349/2008 relativo alla realizzazione di portico ad uso pubblico e installazione di un frontone ornamentale a complesso edilizio (inizio lavori del 22/10/2008 prot. n. 2169);
- Permesso di Costruire a Sanatoria n. 233 del 23/02/2011 Pratica Edilizia n. 2618/2010 relativo alla realizzazione di opere eseguite in difformità ad P.diC. 135/2008;

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2407 del 22/12/2008 prot. 11036 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di stabile;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2407/SUB 1 del 21/04/2009 prot. 3692 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di stabile (inizio lavori in data 14/12/2009 come da comunicazione protocollata lo stesso giorno al n. 10654);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 3208 del 03/11/2017 prot. 49367 (riferimenti pratica SUAP) relativo alla sistemazione della piazza pubblica/Largo Boccaccio;
- Comunicazione di Inizio Attività Libera Tardiva (C.I.L.A. Tardiva) n. 379 del 04/12/2017 prot. 54776 relativa al frazionamento di immobile commerciale per la realizzazione di un negozio di vicinato da insediare.

Oltre alle pratiche sopra richiamate, la porzione di edificio in oggetto è stato interessato dalle seguenti Condoni Edilizi ad oggi definiti ma non ritirati:

- Pratica di Condono Edilizio n. 234/1986 presentata in data 30/04/1986 al prot. n. 3038 (dalla Soc. ██████████ composta da n. 23 Modelli "D" (si riportano i modelli che interessano il bene in oggetto):
 - Mod. 18 - difformità dalla Licenza Edilizia n. 547 del 02/05/1968 (anno di ultimazione 1971) relativa alla costruzione del capannone (fabbricato lato Est). Difformità che hanno comportato maggior volumetria di 487 mc:
 - Diversa sagomatura delle finestre e del cornicione di gronda del prospetto principale;

- Diversa finitura delle pareti dei fianchi destri e sinistri realizzata con intonaco anziché con rivestimento;
- Dimensioni e ubicazione diverse dei portoni;
- Diversa distribuzione degli spazi interni locali servizi lato destro e sinistro;
- Sopraelevazione servizi igienici e servizi piano terra lato destro.

Si precisa che presso l'Ufficio tecnico Comunale non sono state reperite né l'Agibilità né la conformità degli impianti.

Durante i sopralluoghi è emerso che sono presenti delle aperture (porta del magazzino e due piccole finestre nel locale deposito) non riportate nei titoli edilizi sopra richiamati (in particolare nella C.I.L.A. Tardiva) n. 379 del 04/12/2017 prot. 54776.

BENE 6: Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di valutazione è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruzione (Nulla Osta) n. 508 del 08/01/1968 costruzione di laboratorio industriale;
- Permesso di Costruzione (Nulla Osta) n. 547 del 04/05/1968 relativo alla Variante per costruzione di laboratorio industriale (inizio lavori in data 19/08/1968);
- Permesso di Uso (pratica n. 547/68) rilasciato dal Sindaco di Capannoli (PI) in data 19/02/1974;
- Permesso di Costruzione (Nulla Osta) n. 615 del 30/08/1968 relativo all'ampliamento di laboratorio industriale (inizio lavori in data 27/08/1969 e termine in data 25/08/1971);
- Permesso di Uso (pratica n. 615/1968) rilasciato dal Sindaco di Capannoli (PI) in data 30/06/1972;

Successivamente la porzione di edificio oggi identificata dal bene colpito da procedura è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 2161 del 10/12/1998 Pratica Edilizia n. 817/95 relativo alla ristrutturazione di porzione di fabbricato industriale da destinare ad attività commerciale, costruzione cabine elettriche ecc.;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2174/SUB 1 (VARIANTE IN CORSO D'OPERA) del 22/07/2008 prot. 6641;
- Permesso di Costruire n. 134 del 09/10/2008 Pratica Edilizia n. 2311/2008 relativo alla realizzazione diretta opere di urbanizzazione primaria consistenti in rotatoria e allargamento via Reggina a scomputo oneri pratica edile n. 2174/2006 (inizio lavori del 12/03/2009 prot. n. 2424);
- Permesso di Costruire n. 135 del 09/10/2008 Pratica Edilizia n. 2349/2008 relativo alla realizzazione di portico ad uso pubblico e installazione di un frontone ornamentale a complesso edilizio (inizio lavori del 22/10/2008 prot. n. 2169);
- Permesso di Costruire a Sanatoria n. 233 del 23/02/2011 Pratica Edilizia n. 2618/2010 relativo alla realizzazione di opere eseguite in difformità ad P.diC. 135/2008;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2407 del 22/12/2008 prot. 11036 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di stabile;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2407/SUB 1 del 21/04/2009 prot. 3692 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di stabile (inizio lavori in data 14/12/2009 come da comunicazione protocollata lo stesso giorno al n. 10654);

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 2407/SUB 3 del 25/10/2014 prot. 7417 relativo ad opere in Variante alla S.C.I.A. n. 2407/2011;
- Comunicazione di Fine lavori (conclusi in data 19/11/2014) e contestuale attestazione di Agibilità parziale del 21/11/2014 prot. n. 8139;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 3208 del 03/11/2017 prot. 49367 (riferimenti pratica SUAP) relativo alla sistemazione della piazza pubblica/Largo Boccaccio;
- Comunicazione di Inizio Attività Libera Tardiva (C.I.L.A. Tardiva) n. 321 del 07/03/2017 prot. 9061 relativa al frazionamento e fusione con parziale cambio d'uso per la realizzazione di un'unità da adibire a magazzino logistica ed ampliamento di un magazzino logistica già esistente;
- Comunicazione di Inizio Attività Libera Tardiva (C.I.L.A. Tardiva) n. 321/VARIANTE del 19/09/2017 prot. 6473 (VARIANTE ALLA C.I.L.A. 321 del 07/03/2017) relativa al frazionamento e fusione con parziale cambio d'uso per la realizzazione di un'unità da adibire a magazzino logistica ed ampliamento di un magazzino logistica già esistente;
- Comunicazione di Fine lavori (conclusi in data 20/09/2017) e contestuale attestazione di Agibilità del 31/01/2018 prot. n. 840;

Oltre alle pratiche sopra richiamate, la porzione di edificio in oggetto è stato interessato dalle seguenti Condoni Edilizi ad oggi definiti ma non ritirati:

- Pratica di Condono Edilizio n. 234/1986 presentata in data 30/04/1986 al prot. n. 3038 (dalla Soc. [REDACTED])

composta da n. 23 Modelli "D" (si riportano i modelli che interessano il bene in oggetto):

- Mod. 17 - difformità dalla Licenza Edilizia n. 615 del 29/08/1968 (anno di ultimazione 1971) per le variazioni prospettiche e partiture interne;
- Mod. 18 - difformità dalla Licenza Edilizia n. 547 del 02/05/1968 (anno di ultimazione 1971) relativa alla costruzione del capannone (fabbricato lato Est). Difformità che hanno comportato maggior volumetria di 487 mc:
 - Diversa sagomatura delle finestre e del cornicione di gronda del prospetto principale;
 - Diversa finitura delle pareti dei fianchi destri e sinistri realizzata con intonaco anziché con rivestimento;
 - Dimensioni e ubicazione diverse dei portoni;
 - Diversa distribuzione degli spazi interni locali servizi lato destro e sinistro;
 - Sopraelevazione servizi igienici e servizi piano terra lato destro.

Durante i sopralluoghi non sono state riscontrate difformità da quanto riportato negli elaborati allegati alla C.I.L.A. Tardiva n. 321/Variante del 19/09/2017 prot. 6473 (Variante alla C.I.L.A. 321 del 07/03/2017).

Le conformità degli impianti sono state rinvenute all'interno dell'attestazione di Agibilità del 31/01/2018 prot. n. 840.

BENE 7: Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di valutazione è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruzione (Nulla Osta) n. 615 del 30/08/1968 relativo all'ampliamento di laboratorio industriale (inizio lavori in data 27/08/1969 e termine in data 25/08/1971);
- Permesso di Uso (pratica n. 615/1968) rilasciato dal Sindaco di Capannoli (PI) in data 30/06/1972;

Successivamente la porzione di edificio oggi identificata dal bene colpito da procedura è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 2161 del 10/12/1998 Pratica Edilizia n. 817/95 relativo alla ristrutturazione di porzione di fabbricato industriale da destinare ad attività commerciale, costruzione cabine elettrice ecc.;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2174/SUB 1 (VARIANTE IN CORSO D'OPERA) del 22/07/2008 prot. 6641;
- Permesso di Costruire n. 134 del 09/10/2008 Pratica Edilizia n. 2311/2008 relativo alla realizzazione diretta opere di urbanizzazione primaria consistenti in rotatoria e allargamento via Reggina a scomputo oneri pratica edile n. 2174/2006 (inizio lavori del 12/03/2009 prot. n. 2424);
- Permesso di Costruire n. 135 del 09/10/2008 Pratica Edilizia n. 2349/2008 relativo alla realizzazione di portico ad uso pubblico e installazione di un frontone ornamentale a complesso edilizio (inizio lavori del 22/10/2008 prot. n. 2169);
- Permesso di Costruire a Sanatoria n. 233 del 23/02/2011 Pratica Edilizia n. 2618/2010 relativo alla realizzazione di opere eseguite in difformità ad P.diC. 135/2008;

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2407 del 22/12/2008 prot. 11036 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di stabile;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2407/SUB 1 del 21/04/2009 prot. 3692 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di stabile (inizio lavori in data 14/12/2009 come da comunicazione protocollata lo stesso giorno al n. 10654);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 2407/SUB 3 del 25/10/2014 prot. 7417 relativo ad opere in Variante alla S.C.I.A. n. 2407/2011;
- Comunicazione di Fine lavori (conclusi in data 19/11/2014) e contestuale attestazione di Agibilità parziale del 21/11/2014 prot. n. 8139;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 3208 del 03/11/2017 prot. 49367 (riferimenti pratica SUAP) relativo alla sistemazione della piazza pubblica/Largo Boccaccio;
- Comunicazione di Inizio Attività Libera Tardiva (C.I.L.A. Tardiva) n. 321 del 07/03/2017 prot. 9061 relativa al frazionamento e fusione con parziale cambio d'uso per la realizzazione di un'unità da adibire a magazzino logistica ed ampliamento di un magazzino logistica già esistente;
- Comunicazione di Inizio Attività Libera Tardiva (C.I.L.A. Tardiva) n. 321/VARIANTE del 19/09/2017 prot. 6473 (VARIANTE ALLA C.I.L.A. 321 del 07/03/2017) relativa al frazionamento e fusione con parziale cambio d'uso per la realizzazione di un'unità da adibire a magazzino logistica ed ampliamento di un magazzino logistica già esistente.

Oltre alle pratiche sopra richiamate, la porzione di edificio in oggetto è stato interessato dalle seguenti Condoni Edilizi ad oggi definiti ma non ritirati:

- Pratica di Condono Edilizio n. 234/1986 presentata in data 30/04/1986 al prot. n. 3038 (dalla Soc. ██████████ composta da n. 23 Modelli "D" (si riportano i modelli che interessano il bene in oggetto):
 - Mod. 17 - difformità dalla Licenza Edilizia n. 615 del 29/08/1968 (anno di ultimazione 1971) per le variazioni prospettiche e partiture interne.

Durante i sopralluoghi non sono state riscontrate difformità da quanto riportato negli elaborati allegati alle seguenti pratiche edilizie:

- S.C.I.A. n. 2407/SUB 3 del 25/10/2014 prot. 7417;
- C.I.L.A. Tardiva n. 321 del 07/03/2017 prot. 9061;
- C.I.L.A. Tardiva n. 321/VARIANTE del 19/09/2017 prot. 6473.

Le conformità degli impianti sono state rinvenute all'interno dell'attestazione Agibilità parziale del 21/11/2014 prot. n. 8139.

BENE 8: Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di valutazione è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruzione (Nulla Osta) n. 615 del 30/08/1968 relativo all'ampliamento di laboratorio industriale (inizio lavori in data 27/08/1969 e termine in data 25/08/1971);
- Permesso di Uso (pratica n. 615/1968) rilasciato dal Sindaco di Capannoli (PI) in data 30/06/1972;

Successivamente la porzione di edificio oggi identificata dal bene colpito da procedura è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 2161 del 10/12/1998 Pratica Edilizia n. 817/95 relativo alla ristrutturazione di porzione di fabbricato industriale da destinare ad attività commerciale, costruzione cabine elettrice ecc.;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2174/SUB 1 (VARIANTE IN CORSO D'OPERA) del 22/07/2008 prot. 6641;
- Permesso di Costruire n. 134 del 09/10/2008 Pratica Edilizia n. 2311/2008 relativo alla realizzazione diretta opere di urbanizzazione primaria consistenti in rotatoria e allargamento via Reggina a scomputo oneri pratica edile n. 2174/2006 (inizio lavori del 12/03/2009 prot. n. 2424);
- Permesso di Costruire n. 135 del 09/10/2008 Pratica Edilizia n. 2349/2008 relativo alla realizzazione di portico ad uso pubblico e installazione di un frontone ornamentale a complesso edilizio (inizio lavori del 22/10/2008 prot. n. 2169);
- Permesso di Costruire a Sanatoria n. 233 del 23/02/2011 Pratica Edilizia n. 2618/2010 relativo alla realizzazione di opere eseguite in difformità ad P.diC. 135/2008;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2407 del 22/12/2008 prot. 11036 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di stabile;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2407/SUB 1 del 21/04/2009 prot. 3692 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di stabile (inizio lavori in data 14/12/2009 come da comunicazione protocollata lo stesso giorno al n. 10654);

Durante i sopralluoghi è emerso che l'apertura di collegamento tra il bene in oggetto e l'adiacente BENE N. 9 (sub. 28) ha dimensioni e posizionamento diverso rispetto a quanto riportato nei titoli edilizi sopra richiamati (C.I.L.A. Tardiva n. 321 del 07/03/2017 prot. 9061; C.I.L.A.

Tardiva n. 321/VARIANTE del 19/09/2017 prot. 6473).

BENE 9: Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di valutazione è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruzione (Nulla Osta) n. 615 del 30/08/1968 relativo all'ampliamento di laboratorio industriale (inizio lavori in data 27/08/1969 e termine in data 25/08/1971);
- Permesso di Uso (pratica n. 615/1968) rilasciato dal Sindaco di Capannoli (PI) in data 30/06/1972;

Successivamente la porzione di edificio oggi identificata dal bene colpito da procedura è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 2161 del 10/12/1998 Pratica Edilizia n. 817/95 relativo alla ristrutturazione di porzione di fabbricato industriale da destinare ad attività commerciale, costruzione cabine elettrice ecc.;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2174 del 28/12/2006 prot. 11281 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di capannone da artigianale a commerciale (inizio lavori in data 09/12/2007 come da comunicazione protocollata in data 07/12/2007 al n. 10600);
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2174/SUB 1 (VARIANTE IN CORSO D'OPERA) del 22/07/2008 prot. 6641;

- Permesso di Costruire n. 134 del 09/10/2008 Pratica Edilizia n. 2311/2008 relativo alla realizzazione diretta opere di urbanizzazione primaria consistenti in rotatoria e allargamento via Reggina a scomputo oneri pratica edile n. 2174/2006 (inizio lavori del 12/03/2009 prot. n. 2424);
- Permesso di Costruire n. 135 del 09/10/2008 Pratica Edilizia n. 2349/2008 relativo alla realizzazione di portico ad uso pubblico e installazione di un frontone ornamentale a complesso edilizio (inizio lavori del 22/10/2008 prot. n. 2169);
- Permesso di Costruire a Sanatoria n. 233 del 23/02/2011 Pratica Edilizia n. 2618/2010 relativo alla realizzazione di opere eseguite in difformità ad P.diC. 135/2008;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2407 del 22/12/2008 prot. 11036 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di stabile;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2407/SUB 1 del 21/04/2009 prot. 3692 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di stabile (inizio lavori in data 14/12/2009 come da comunicazione protocollata lo stesso giorno al n. 10654);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 2407/SUB 2 del 22/12/2011 prot. 11184 relativo al completamento opere di cui alla d.i.a. del 22/12/2008 e successiva variante (P.E. 2470/2008);
- Comunicazione di Fine lavori (conclusi in data 31/05/2012) depositata in data 16/07/2012 al prot. n. 5665 e attestazione di Agibilità parziale del 16/07/2012 prot. n. 5664 (il tutto relativo alla S.C.I.A. n. 2407/2011);

BENE 10: Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di valutazione è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruzione (Nulla Osta) n. 615 del 30/08/1968 relativo all'ampliamento di laboratorio industriale (inizio lavori in data 27/08/1969 e termine in data 25/08/1971);
- Permesso di Uso (pratica n. 615/1968) rilasciato dal Sindaco di Capannoli (PI) in data 30/06/1972;

Successivamente la porzione di edificio oggi identificata dal bene colpito da procedura è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 2161 del 10/12/1998 Pratica Edilizia n. 817/95 relativo alla ristrutturazione di porzione di fabbricato industriale da destinare ad attività commerciale, costruzione cabine elettrice ecc.;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 1995/0817/1 del 17/12/1998 Pratica Edilizia n. 817/sub. 1 prot. 13506 relativo all'apertura di una porta sul retro;
- Permesso di Uso (pratica n. 2161/1998) richiesto in data 01/03/1999 prot. n. 2389;
- Permesso di Costruire n. 134 del 09/10/2008 Pratica Edilizia n. 2311/2008 relativo alla realizzazione diretta opere di urbanizzazione primaria consistenti in rotatoria e allargamento via Reggina a scomputo oneri pratica edile n. 2174/2006 (inizio lavori del 12/03/2009 prot. n. 2424);
- Permesso di Costruire n. 135 del 09/10/2008 Pratica Edilizia n. 2349/2008 relativo alla realizzazione di portico ad uso pubblico e installazione di un frontone ornamentale a complesso edilizio (inizio lavori del 22/10/2008 prot. n. 2169);

- Permesso di Costruire a Sanatoria n. 233 del 23/02/2011 Pratica Edilizia n. 2618/2010 relativo alla realizzazione di opere eseguite in difformità ad P.diC. 135/2008;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2407 del 22/12/2008 prot. 11036 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di stabile;
- Attestazione di Conformità a Sanatoria n. 9 del 31/05/2007 Pratica Edilizia n. 2018/2005 relativa alla variazione di destinazione d'uso di un magazzino artigianale utilizzato per uso commerciale;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 3184/2017 del 28/03/2017 prot. n. 2323 per opere di manutenzione straordinaria per reinstallazione di un soppalco prefabbricato in acciaio all'interno di magazzino commerciale – Pratica SUAP del 27/03/2017;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 3208 del 03/11/2017 prot. 49367 (riferimenti pratica SUAP) relativo alla sistemazione della piazza pubblica/Largo Boccaccio;

Oltre alle pratiche sopra richiamate, la porzione di edificio in oggetto è stato interessato dalle seguenti Condoni Edilizi ad oggi definiti ma non ritirati:

- Pratica di Condono Edilizio n. 234/1986 presentata in data 30/04/1986 al prot. n. 3038 (dalla Soc. ██████████) composta da n. 23 Modelli “D” (si riportano i modelli che interessano il bene in oggetto):
 - Mod. 17 - difformità dalla Licenza Edilizia n. 615 del 29/08/1968 (anno di ultimazione 1971) per le variazioni prospettiche e partiture interne.

Durante i sopralluoghi non sono state riscontrate difformità da quanto riportato negli elaborati allegati alle pratiche edilizie sopra richiamate.

Alcuni documenti relativi alle conformità di impianti sono state rinvenute all'interno Attestazione di Conformità a Sanatoria n. 9 del 31/05/2007.

BENE 11: Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di valutazione è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruzione (Nulla Osta) n. 615 del 30/08/1968 relativo all'ampliamento di laboratorio industriale (inizio lavori in data 27/08/1969 e termine in data 25/08/1971);
- Permesso di Uso (pratica n. 615/1968) rilasciato dal Sindaco di Capannoli (PI) in data 30/06/1972;

Successivamente la porzione di edificio oggi identificata dal bene colpito da procedura è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 2161 del 10/12/1998 Pratica Edilizia n. 817/95 relativo alla ristrutturazione di porzione di fabbricato industriale da destinare ad attività commerciale, costruzione cabine elettriche ecc.;
- Permesso di Uso (pratica n. 2161/1998) richiesto in data 01/03/1999 prot. n. 2389;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2174 del 28/12/2006 prot. 11281 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di capannone da artigianale a commerciale (inizio lavori in data 09/12/2007 come da comunicazione protocollata in data 07/12/2007 al n. 10600);
- Permesso di Costruire n. 134 del 09/10/2008 Pratica Edilizia n. 2311/2008 relativo alla realizzazione diretta opere di urbanizzazione primaria consistenti in rotatoria e allargamento via Reggina a scomputo

oneri pratica edile n. 2174/2006 (inizio lavori del 12/03/2009 prot. n. 2424);

- Permesso di Costruire n. 135 del 09/10/2008 Pratica Edilizia n. 2349/2008 relativo alla realizzazione di portico ad uso pubblico e installazione di un frontone ornamentale a complesso edilizio (inizio lavori del 22/10/2008 prot. n. 2169);
- Permesso di Costruire a Sanatoria n. 233 del 23/02/2011 Pratica Edilizia n. 2618/2010 relativo alla realizzazione di opere eseguite in difformità ad P.diC. 135/2008;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2407 del 22/12/2008 prot. 11036 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di stabile;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2407/SUB 1 del 21/04/2009 prot. 3692 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di stabile (inizio lavori in data 14/12/2009 come da comunicazione protocollata lo stesso giorno al n. 10654);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 3208 del 03/11/2017 prot. 49367 (riferimenti pratica SUAP) relativo alla sistemazione della piazza pubblica/Largo Boccaccio;
- Comunicazione di Inizio Attività Libera Tardiva (C.I.L.A.) n. 421 del 03/07/2018 prot. 46816 (lavori iniziati in data 03/08/2018) relativa ad opere interne di pulizia e preparazione locali per successive opere.

Oltre alle pratiche sopra richiamate, la porzione di edificio in oggetto è stato interessato dalle seguenti Condoni Edilizi ad oggi definiti ma non ritirati:

- Pratica di Condono Edilizio n. 234/1986 presentata in data 30/04/1986 al prot. n. 3038 (dalla Soc. [REDACTED] composta da

n. 23 Modelli "D" (si riportano i modelli che interessano il bene in oggetto):

- Mod. 17 - difformità dalla Licenza Edilizia n. 615 del 29/08/1968 (anno di ultimazione 1971) per le variazioni prospettiche e partiture interne.

Durante i sopralluoghi è emerso che rispetto ai titoli edilizi sopra richiamati non vengono riportate le seguenti modifiche:

- la zona di vendita divisa in tre zone distinte non comunicanti tra loro;
- una porta al posto di una finestra al piano terra della zona servizi;
- l'apertura di collegamento (avente funzione di via di fuga) tra l'area intermedia e il BENE N. 3 (sub. 53);
- l'eliminazione della parete tra l'area minore e il corsello del BENE N. 12 (sub. 48).

Le conformità degli impianti sono state rinvenute all'interno della domanda di Permesso di Uso (pratica n. 2161/1998) richiesto in data 01/03/1999 prot. n. 2389.

BENE 12: Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di valutazione è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruzione (Nulla Osta) n. 615 del 30/08/1968 relativo all'ampliamento di laboratorio industriale (inizio lavori in data 27/08/1969 e termine in data 25/08/1971);
- Permesso di Uso (pratica n. 615/1968) rilasciato dal Sindaco di Capannoli (PI) in data 30/06/1972;

Successivamente la porzione di edificio oggi identificata dal bene colpito da procedura è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 2161 del 10/12/1998 Pratica Edilizia n. 817/95 relativo alla ristrutturazione di porzione di fabbricato industriale da destinare ad attività commerciale, costruzione cabine elettriche ecc.;
- Permesso di Uso (pratica n. 2161/1998) RICHIESTO in data 01/03/1999 prot. n. 2389;
- Variante Art. 83 comma 12 L.R. 01/2005 n. 2174/SUB 3 (VARIANTE) del 21/04/2009 prot. 3691;
- Permesso di Costruire n. 134 del 09/10/2008 Pratica Edilizia n. 2311/2008 relativo alla realizzazione diretta opere di urbanizzazione primaria consistenti in rotatoria e allargamento via Reggina a scomputo oneri pratica edile n. 2174/2006 (inizio lavori del 12/03/2009 prot. n. 2424);
- Permesso di Costruire n. 135 del 09/10/2008 Pratica Edilizia n. 2349/2008 relativo alla realizzazione di portico ad uso pubblico e installazione di un frontone ornamentale a complesso edilizio (inizio lavori del 22/10/2008 prot. n. 2169);
- Permesso di Costruire a Sanatoria n. 233 del 23/02/2011 Pratica Edilizia n. 2618/2010 relativo alla realizzazione di opere eseguite in difformità ad P.diC. 135/2008;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2407 del 22/12/2008 prot. 11036 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di stabile;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2407/SUB 1 del 21/04/2009 prot. 3692 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di stabile (inizio lavori in data 14/12/2009 come da comunicazione protocollata lo stesso giorno al n. 10654);

industriale da destinare ad attività commerciale, costruzione cabine elettrice ecc.;

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2174 del 28/12/2006 prot. 11281 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di capannone da artigianale a commerciale (inizio lavori in data 09/12/2007 come da comunicazione protocollata in data 07/12/2007 al n. 10600);
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2407 del 22/12/2008 prot. 11036 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di stabile;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2407/SUB 1 del 21/04/2009 prot. 3692 relativo al mutamento della destinazione d'uso porzione di stabile (inizio lavori in data 14/12/2009 come da comunicazione protocollata lo stesso giorno al n. 10654);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 3208 del 03/11/2017 prot. 49367 (riferimenti pratica SUAP) relativo alla sistemazione della piazza pubblica/Largo Boccaccio;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 3048 del 03/04/2015 prot. 2235 relativo alla realizzazione di autolavaggio manuale;
- Comunicazione di Fine lavori (conclusi in data 20/05/2015) e contestuale attestazione di Agibilità depositate in data 26/05/2015 al prot. n. 3953 (il tutto relativo alla S.C.I.A. n. 3048/2015).

Oltre alle pratiche sopra richiamate, la porzione di edificio in oggetto è stato interessato dalle seguenti Condoni Edilizi ad oggi definiti ma non ritirati:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Pratica di Condono Edilizio n. 234/1986 presentata in data 30/04/1986 al prot. n. 3038 (dalla Soc. ██████████ composta da n. 23 Modelli "D" (si riportano i modelli che interessano il bene in oggetto):
 - Mod. 14 - difformità dalla Licenza Edilizia n. 884 del 31/07/1971 (anno di ultimazione 1971) per la difformità dal progetto di costruzione di locale da adibire a Centrale Termica (dimensionamento portoni, apertura di un finestrone lato sinistro, porta sul lato posteriore e diversa tipologia di copertura).

Durante i sopralluoghi è emerso che il bene in oggetto presenta le seguenti difformità rispetto a quanto riportato nella S.C.I.A. n. 3048 del 03/04/2015 prot. 2235:

- presenza di una apertura laterale (vano porta) nel locale autolavaggio.

La conformità dell'impianto elettrico è stata rinvenuta all'interno dell'attestazione di Agibilità del 26/05/2015, prot. n. 3953.

BENE 14: Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di valutazione è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 1045-1988 del 18-11-1988 Pratica Edilizia n. 3205-1988 relativo alla costruzione di cabina per trasformazione elettrica (centrale di cogenerazione).

Successivamente lo stesso edificio è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Comunicazione di Inizio Attività Libera Tardiva (C.I.L.A.) n. 421 del 03/07/2018 prot. 46816 (lavori iniziati in data 03/08/2018) relativa ad opere interne di pulizia e preparazione locali per successive opere.

Si precisa che presso l'Ufficio tecnico Comunale non sono state reperite né l'Agibilità né la conformità degli impianti.

Durante i sopralluoghi è emerso che il bene in oggetto presenta le seguenti difformità rispetto a quanto riportato nella Concessione Edilizia di costruzione consistenti in:

- diversa distribuzione interna degli spazi;
- numero diverso di aperture sui prospetti (sul posto sono presenti n. 12 aperture rispetto alle n. 8 indicate nella concessione);
- dimensioni diverse delle aperture.

BENE 15: Il fabbricato oggetto di valutazione è di vecchissima costruzione, iniziato ed ultimato in data antecedente il 1 settembre 1967. Non sono state rinvenute pratiche edilizie che hanno interessato il bene.

10) STIMA

La valutazione del compendio, nella sua totalità, risulta piuttosto complessa per la presenza di beni con caratteristiche diverse tra loro; il compendio infatti nasce come un unico opificio (Ex Cucine Ferretti) e viene trasformato nel tempo; è stato oggetto negli anni di molteplici interventi, che hanno interessato ogni volta solo delle porzioni, volti a soddisfare le esigenze del momento senza una programmazione iniziale che perseguisse un processo organico di riqualificazione o rigenerazione urbana.

Per determinare il valore del compendio la sottoscritta ha analizzato le varie metodologie dell'estimo; nel caso specifico non sono percorribili le seguenti metodologie:

- il valore di capitalizzazione, che corrisponde alla capitalizzazione dei redditi derivanti dai canoni di locazione, poiché per alcuni beni non è

ipotizzabile la locazione in quanto ad oggi non sono utilizzabili (stato “grezzo”; stato di inagibilità);

- il valore di mercato dell'intero compendio, mediante una stima sintetica comparativa, in quanto sul mercato non sono rintracciabili beni con le stesse caratteristiche del compendio oggetto di stima, composto da unità immobiliari eterogenee sia per destinazione, per superficie, grado di rifinitura e stato conservativo. Beni simili sono rintracciabili soltanto in zone molto distanti ed in contesti diversi da quello in cui ricade il compendio in oggetto.

La sottoscritta pertanto ha determinato il valore del compendio mediante una stima per valori tipici che corrisponde ad una stima *diretta e per elementi costitutivi*. La metodologia viene applicata a beni complessi che non sia possibile confrontare nella loro globalità con altri beni simili o analoghi. Nel caso specifico si è proceduto quindi con la valutazione separata di ogni bene e si è ottenuto il valore totale come somma dei valori parziali.

La metodologia adottata è stata praticata perché ciascun bene che compone il compendio è separatamente stimabile.

Il procedimento adottato è del tutto razionale per la stima del compendio in oggetto che comprende più unità immobiliare di diverso tipo (negozi di varie dimensioni, logistica, abitazione residenziale ecc.) che sono beni economicamente distinti e separatamente vendibili anche se fisicamente uniti in uno stesso edificio.

La valutazione di ogni singolo bene è stata eseguita mediante indagini su beni analoghi per dimensioni e tipologie. Come conseguenza sono state

effettuate indagini presso agenzie immobiliari del Comune di Capannoli e dei comuni limitrofi e confronti con vari tecnici di zona; inoltre è stata presa visione dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

La sottoscritta ha attribuito agli immobili i valori di mercato unitari, dopo avere tenuto in considerazione le caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

I valori di mercato per i beni che compongono il compendio oscillano da:

- per gli immobili in cui sono insediate attività commerciali (che attestano sulla facciata principale e con maggior visibilità) da 1.400,00 €/mq a 1.800,00 €/mq;
- per gli immobili in cui sono insediate attività commerciali da 900,00 €/mq a 1.300,00 €/mq;
- per gli immobili in cui sono insediate attività logistiche da 600,00 €/mq a 900,00 €/mq;
- per gli immobili ad uso residenziale da 8.000,00 €/mq a 1.400,00 €/mq;
- per gli immobili aventi caratteristiche di "capannoni tipici" da 400,00 €/mq a 650,00 €/mq.
- per i terreni da 20,00 €/mq a 30,00 €/mq.

La sottoscritta nella valutazione dell'intero compendio ha assunto i valori minimi per ciascuna tipologia di bene ad eccezione dei seguenti beni:

- BENE N. 12 valore di 200,00 €/mq in quanto verte allo stato di "grezzo";
- BENE N. 14 valore di 300,00 €/mq in quanto danneggiato da incendio ed inagibile.

Si precisa che i valori unitari (€/mq) sopra richiamati, tengono conto dello stato di vetustà dei singoli beni che varia a seconda delle situazioni e sono

comprensivi di tutte le zone, parti comuni (resede circostante, piazza pubblica, ecc.) e degli impianti comuni.

Al valore di ogni singolo bene calcolato nella TABELLA n. 3 vengono apportate le seguenti detrazioni:

- BENE N.1:

- spese relative alla quota parte per il ritiro dei condoni edilizi quantificabili a corpo in 500,00 €;
- spese tecniche relative al frazionamento del subalterno 43 quantificabili a corpo in 1.500,00 €;
- restituzione del deposito cauzionale, pari a 64.650,00€ relativo al contratto di locazione;

per un totale di 66.650,00 €.

- BENE N.2:

- sanatoria edilizia quantificabile a corpo in circa 12.000,00 € comprensive delle somme da versare al Comune e delle spese tecniche;
- aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura DOCFA quantificabile a corpo in circa 4.000,00 €;
- quota parte per il ritiro dei condoni edilizi quantificabile a corpo in 500,00 €;

per un valore totale di 16.500,00 €.

- BENE N.3:

- spese relative alla quota parte per il ritiro dei condoni edilizi quantificabile a corpo in 500,00 €;
- restituzione del deposito cauzionale, pari a 36.600,00€ relativo al contratto di locazione del 24/05/2022;

per un totale di 37.100,00 €.

- BENE N.4:
 - spese relative alla quota parte per il ritiro dei condoni edilizi quantificabili a corpo in 500,00 €.
- BENE N.5:
 - sanatoria edilizia quantificabile a corpo in circa 10.000,00 € comprensive delle somme da versare al Comune e delle spese tecniche;
 - quota parte per il ritiro dei condoni edilizi quantificabile a corpo in 500,00 €;

per un valore totale di 10.500,00 €.
- BENE N.6:
 - spese relative alla quota parte per il ritiro dei condoni edilizi quantificabili a corpo in 500,00 €;
 - restituzione del deposito cauzionale, pari a 15.000,00€ relativo al contratto di locazione del 01/07/2017;

per un totale di 15.500,00 €.
- BENE N.7:
 - spese relative alla quota parte per il ritiro dei condoni edilizi quantificabili a corpo in 500,00 €;
 - restituzione del deposito cauzionale, pari a 6.750,00€ relativo al contratto di locazione del 01/01/2020;

per un totale di 7.250,00 €.
- BENE N.8:
 - chiusura dell'attuale apertura di collegamento tra l'unità in oggetto e quella identificata al sub. 28, tramite la ri-tamponatura della parete divisoria quantificabile a corpo in circa 12.000,00 €

totali (comprehensive delle somme da versare al Comune e delle spese tecniche) da imputare al 50% con il BENE N. 9;

- spese relative alla quota parte per il ritiro dei condoni edilizi quantificabili a corpo in 500,00 €.

per un totale di 6.500,00 €.

- BENE N.9:

- chiusura dell'attuale apertura di collegamento tra l'unità in oggetto e quella identificata al sub. 28, tramite la ri-tamponatura della parete divisoria quantificabili a corpo in circa 12.000,00 € totali (comprehensive delle somme da versare al Comune e delle spese tecniche) da imputare al 50% con il BENE N. 8;

- ripristino dello stato dei luoghi in merito all'apertura (porta secondaria) posta sul lato nord, in prossimità del confine con il sub. 48, presente sia nella planimetria catastale che nei titoli edilizi quantificabile a corpo in 4000,00 €;

- spese relative alla quota parte per il ritiro dei condoni edilizi quantificabili a corpo in 500,00 €.

per un totale di 10.500,00 €.

- BENE N.10:

- presentazione della planimetria catastale tramite procedura DOCFA quantificabile a corpo in circa 5.000,00 €;

- spese relative alla quota parte per il ritiro dei condoni edilizi quantificabili a corpo in 500,00 €.

per un totale di 5.500,00 €.

- BENE N.11:

- abbattimento pareti interne che separano le tre zone, quantificabili a corpo in circa 40.000,00 €;

- ripristino della finestra al posto della porta al piano terra della zona servizi, quantificabile a corpo in circa 3.000,00 €;
- realizzazione di un nuovo corsello di sicurezza a sostituzione dell'attuale area intermedia avente la funzione di via di fuga per l'unità occupata dal punto vendita [REDACTED] (BENE N. 3 sub. 53), quantificabile a corpo in circa 30.000,00 €;
- realizzazione della parete divisoria attualmente assente tra l'area minore e il corsello del BENE N. 12 (sub. 48) quantificabile a corpo in circa 10.000,00 €;
- spese ed adempimenti tecnici comunali e catastali per eseguire quanto sopra quantificabili a corpo in circa 10.000,00 €;
- quota parte per il ritiro dei condoni edilizi quantificabile a corpo in 500,00 €;

per un totale di 93.500,00 €.

- BENE N.12:

- spese relative alla quota parte per il ritiro dei condoni edilizi quantificabili a corpo in 500,00 €.

- BENE N.13:

- tamponatura dell'apertura laterale del locale autolavaggio quantificabile a corpo in 1.000,00 €;
- quota parte per il ritiro dei condoni edilizi quantificabile a corpo in 500,00 €;

per un totale di 1.500,00 €.

- BENE N.14:

- sanatoria edilizia (Permesso di Costruire in Sanatoria) quantificabile a corpo in circa 8.000,00 € comprensive delle somme da versare al Comune e delle spese tecniche;

- aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura DOCFA quantificabile a corpo in circa 3.000,00 €;
- bonifica del bene con allontanamento e smaltimento dei materiali quantificabile a corpo in 10.000,00 €.

per un totale di 21.000,00 €.

- BENE N.15:

- sanatoria edilizia quantificabile a corpo in circa 10.000,00 € comprensiva delle somme da versare al Comune e delle spese tecniche;
- aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura DOCFA quantificabile a corpo in circa 2.000,00 €.

per un totale di 12.000,00 €

- BENE N.16: Nessuna detrazione.

Il totale delle detrazioni è pari a 305.000,00 €

Il valore totale, riportato nella TABELLA 3 riepilogativa delle valutazioni eseguite per ciascun bene, comprensiva di tutte le detrazioni sopra richiamate, è uguale a 18.076.800,00 €.

La sottoscritta, a causa della limitata domanda sul mercato di un bene simile il cui valore effettivo sarà fortemente influenzato dall'apprezzamento personale dell'eventuale acquirente (come specificato nel successivo paragrafo delle osservazioni), ritiene che il valore totale del compendio possa essere diminuito di una percentuale pari al 20%.

Il valore del compendio pertanto risulta pari a 14.461.440,00 (18.076.800,00 € x 0,80).

La sottoscritta per tenere in considerazione delle inferiori garanzie civilistiche fornite all'acquirente in sede di vendita all'asta (difetti e vizi

occulti), applica una riduzione percentuale al valore del compendio pari al 20%.

Il valore totale A BASE D'ASTA è uguale a € 11.569.152,00, arrotondabile a € **11.570.000,00**.

11) CONCLUSIONI

Il compendio, ubicato nel Comune di Capannoli (PI), costituito da edifici ex-industriali, ad oggi a destinazione plurima, di cui un fabbricato principale ed altri fabbricati secondari, oltre ad ampio resede circostante costituente piazzale, area di circolazione, parcheggi e terreni posti a nord del resede circostante il compendio è censito al C.F. del medesimo Comune come riportato nella TAB. N. 1, per una superficie commerciale totale di circa 27.030 mq.

Nel compendio sono compresi inoltre dei terreni censiti al C.T. del medesimo Comune, come riportato nella TAB. N. 1, di superficie di circa 10.930 mq.

Il valore dell'intero compendio, ricercato mediante una stima per valori tipici, è uguale a 14.461.440,00 €; mentre il valore totale A BASE D'ASTA è uguale quindi a 11.569.152,00 € arrotondabile a **11.570.000,00 €**.

In fede
Il C.T.U.

dott.ssa Diana Cavallini

Castelfranco di Sotto, 03 Maggio 2023

TABELLA N. 1 - DATI CATASTALI

FABBRICATO PRINCIPALE								
N. BENE	IDENTIFICAZIONE	FOGLIO DI MAPPA	PARTICELLA	SUBALTERNO	PIANI	CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE CATASTALE	RENDITA CATASTALE €
1	[REDACTED]	5	1079	59	T-1	D/8	Grandi Negozi	16.084,80
				8	T	D/1	Opificio	94,00
				9	T	D/1	Opificio	16,00
				10	T	D/1	Opificio	78,00
				43	T	C/2	Magazzino	362,55
2	[REDACTED]	5	1079	12	T-1	D/8	Grandi Negozi	15.760,00
3	[REDACTED]	5	1079	53	T	D/8	Grandi Negozi	8.301,60
4	[REDACTED]	5	1079	58	T	C/1	Negozi	4.199,41
5	[REDACTED]	5	1079	51	T	D/8	Grandi Negozi	3.168,00
6	[REDACTED]	5	1079	46	T	D/8	Grandi Negozi	15.100,00
7	[REDACTED]	5	1079	40	T	D/8	Grandi Negozi	5.450,00
8	[REDACTED]	5	1079	47	T	C/2	Magazzino	4.741,07
9	[REDACTED]	5	1079	28	T-1	D/7	Attività Indust.	27.252,00
10	[REDACTED]	5	1079	25	T-1	D/7	Attività Indust.	15.210,00
11	[REDACTED]	5	1079	54	T-1	D/8	Grandi Negozi	41.097,60
12	CORSELLO	5	1079	48	T	B.C.N.C.	B.C.N.C.	
FABBRICATI SECONDARI								
13	[REDACTED]	5	1079	42	T-2	C/3	Laboratorio	1.113,10
14	MAGAZZINO INCENDIATO	5	1079	4	T	C/2	Magazzino	1.426,97
15	EX ABITAZIONE CUSTODE	5	1079	3	T-1	A/2	Abitazione	1.158,15
BENI COMUNI O DI UTILIZZO COMUNE								
	PENSILINA + EX GARITTA	5	1079	22	T	C/2	Magazzino	1.640,78
	CABINA ELETTRICA	5	1079	31	T	D/1	Opificio	173,04
	PIAZZA COPERTA	5	1079	57	T	B.C.N.C.	B.C.N.C.	
	RESEDE TOTALE	5	1079	49	T	B.C.N.C.	B.C.N.C.	
	CORSELLO ANTINCENDIO	5	1079	34	T	B.C.N.C.	B.C.N.C.	
	AREE DI UTILIZZO COMUNE	5	903 - 904			F/1	Aree Urbane	
TERRENI								
16	TERRENI	5	905 - 906 - 907 - 908			F/1	Aree Urbane	
		5	901 - 939 - 941 - 942 - 943 - 1112 - 1118			Catasto Terreni	Seminativo Arborato/ Vigneto	

TABELLA N. 2 - SUPERFICI COMMERCIALI

FABBRICATO PRINCIPALE										
N. BENE	IDENTIFICAZIONE	DESTINAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	SOTTODESTINAZIONE PRINCIPALE	SOTTODESTINAZIONE SECONDARIA	PIANI	SUPERFICIE LORDA Mq	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE Mq	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE Mq	SUPERFICIE TERRENI Mq
1	[REDACTED]	COMMERCIALE			T	2.228,00	1,00	2.228,00		
		LOCALE TECNICO	Cabina Elettrica		T	13,00	0,30	3,90		
		LOCALE TECNICO	Cabina Elettrica		T	2,00	0,30	0,60	2.272,20	
		LOCALE TECNICO	Cabina Elettrica		T	11,00	0,30	3,30		
		MAGAZZINO	Locale di Deposito	Impianto antincendio	T	91,00	0,40	36,40		
2	[REDACTED]	COMMERCIALE			T-1	2.184,00	1,00	2.184,00	2.184,00	
3	[REDACTED]	COMMERCIALE			T	1.155,00	1,00	1.155,00	1.155,00	
4	[REDACTED]	COMMERCIALE			T	185,00	1,00	185,00	185,00	
5	[REDACTED]	COMMERCIALE			T	439,00	1,00	439,00	439,00	
6	[REDACTED]	COMMERCIALE ALL'INGROSSO	Commerciale all'ingrosso		T	2.123,00	1,00	2.123,00		
			Locali tecnici			35,00	0,30	10,50	2.133,50	
7	[REDACTED]	COMMERCIALE			T	754,00	1,00	754,00	754,00	
8	[REDACTED]	LOGISTICA	Logistica		T	1.004,00	1,00	1.004,00		
			Locali tecnici			32,00	0,30	9,60	1.013,60	
9	[REDACTED]	LOGISTICA	Logistica		T-1	4.234,00	1,00	4.234,00		
			Uffici			314,00	1,00	314,00	4.234,00	
10	[REDACTED]	LOGISTICA	Logistica		T	2.452,00	1,00	2.452,00		
			Soppalco			900,00	0,40	360,00	2.812,00	
11	[REDACTED]	COMMERCIALE	Commerciale grande struttura		T-1	5.384,00	1,00	5.384,00		
			Uffici			322,00	1,00	322,00	5.384,00	
12	CORSELLO	CAPANNOI TIPICI			T	3.182,00	1,00	3.182,00	3.182,00	
FABBRICATI SECONDARI										
13	[REDACTED]	LABORATORIO	Laboratorio		T	36,00	1,00	36,00		
			Soppalco non accessibile			18,00	0,20	3,60	39,60	
14	MAGAZZINO INCENDIATO	CAPANNOI TIPICI			T	300,00	1,00	300,00	300,00	
15	EX ABITAZIONE CUSTODE	RESIDENZIALE	Abitazione		T-1	180,00	1,00	180,00		
			Locali accessori			180,00	0,70	126,00	306,00	
BENI COMUNI O DI UTILIZZO COMUNE										
	PENSILINA + GARITTA	EX PARCHEGGIO E SERVIZI	Pensilina ed Ex Garitta							
	CABINA ELETTRICA	LOCALE TECNICO	Cabina Elettrica							
	PIAZZA COPERTA	AREA PUBBLICA	Area Pubblica							
	RESEDE	PIAZZALE - AREE DI MANOVRA - PARCHEGGI	Bene Comune							
	CORSELLO ANTINCENDIO	VIA DI FUGA	Bene Comune							
	AREE DI UTILIZZO COMUNE	AREE URBANE (PART. 603 e 604)	Area Urbanizzata							
TERRENI										
16	TERRENI	TERRENO			T					10.930,00
TOTALE									27.029,90	10.930,00

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

TABELLA N. 3 - STIMA

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO PRINCIPALE								
FABBRICATO PRINCIPALE								
N. BENE	IDENTIFICAZIONE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE Mq	SUPERFICIE TERRENI Mq	VALORE UNITARIO €/Mq	VALORE TOTALE €	DETRAZIONI	VALORE TOTALE (Comprensivo Detrazioni) €
1	██████████	COMMERCIALE	2.272,20		1400	3.181.080,00	66.650,00	3.114.430,00
2	██████████	COMMERCIALE	2.184,00		1400	3.057.600,00	16.500,00	3.041.100,00
3	██████████	COMMERCIALE	1.155,00		900	1.039.500,00	37.100,00	1.002.400,00
4	██████████	COMMERCIALE	185,00		900	166.500,00	500,00	166.000,00
5	██████████	COMMERCIALE	439,00		900	395.100,00	10.500,00	384.600,00
6	██████████	COMMERCIALE ALL'INGROSSO	2.133,50		600	1.280.100,00	15.500,00	1.264.600,00
7	██████████	COMMERCIALE	754,00		600	452.400,00	7.250,00	445.150,00
8	██████████	LOGISTICA	1.013,60		600	608.160,00	6.500,00	601.660,00
9	██████████	LOGISTICA	4.234,00		600,00	2.728.800,00	10.500,00	2.718.300,00
		UFFICI	314,00		600,00			
10	██████████	LOGISTICA	2.812,00		500	1.406.000,00	5.500,00	1.400.500,00
11	██████████	COMMERCIALE GRANDE STRUTTURA	5.384,00		500	2.853.000,00	93.500,00	2.759.500,00
		UFFICI	322,00		500			
12	CORSELLO	CAPANNONI TIPICI	3.182,00		200	636.400,00	500,00	635.900,00
FABBRICATI SECONDARI								
13	██████████	LABORATORIO	39,60		600	23.760,00	1.500,00	22.260,00
14	MAGAZZINO INCENDIATO	CAPANNONI TIPICI	300,00		300	90.000,00	21.000,00	69.000,00
15	EX ABITAZIONE CUSTODE	RESIDENZIALE	306,00		800	244.800,00	12.000,00	232.800,00
TERRENI								
16	TERRENI	TERRENO		10.930,00	20	218.600,00		218.600,00
TOTALE FABBRICATI e TERRENI								18.076.800,00
* Si precisa che i valori unitari (€/mq) sono comprensivi di tutte le zone, parti comuni (resede circostante, piazza pubblica, ecc.) e degli impianti comuni.								



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI EMPOLI

Via R. Sanzio, 123 - 50053 Empoli (FI) - tel. 0571 526585 - e-mail: gdp.empoli@giustizia.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Reg. Aff. Strag. N. 689/2023



VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA

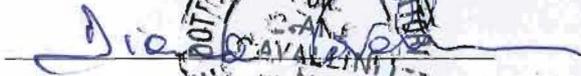
L'anno **2023** e questo di **undici** del mese di **maggio**.

A Empoli, avanti il Funzionario giudiziario, e' personalmente comparsa la **Dott.ssa Diana Cavallini** nata a **Pisa** il **08/05/1953**, C.F.: **CVLDNI53E48G702H**, residente a **Castelfranco di Sotto (PI)**, Via **A. De Gasperi n. 12**, identificato mediante carta d'identità N. **CA15772FT**, rilasciata dal COMUNE DI **Castelfranco di Sotto (PI)**, in data **02/01/2020** in corso di validità, il quale presenta la PERIZIA che precede, dichiarando di confermarla e ratificarla in ogni sua parte e di volerla asseverare mediante giuramento.

Ammonito a norma di legge il richiedente giura ripetendo la formula:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO NELLE FUNZIONI COMMESSEMI E DI NON AVERE AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA' "

Letto, confermato e sottoscritto




Il Funzionario Giudiziario
Dott. Marco Tozzi





ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL FUNZIONARIO
GIUDIZIARIO
Dott. Marco Tozzi

ESSENTE MARCUS PROC. FALCANTONIAN.

ALLEGATI



- Allegato N. 1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.
- Allegato N. 2 – ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUB.

Per tutti gli allegati relativi a:

- VERBALI DI SOPRALLUOGO;
- ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE;
- VISURE CATASTALI STORICHE;
- ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE ED ELENCO SUBALTERNI;
- PLANIMETRIE CATASTALI;
- CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- ATTI DI PROVENIENZA;
- RICHIESTA PRESENZA USI CIVICI (Regione Toscana).
- VISURE IPOTECARIE;
- CONVENZIONE E SCRITTURA PRIVATA.

Si rimanda alle perizie relative ai singoli lotti:

- LOTTO 11 (Bene 2), LOTTO 12 (Bene 3), LOTTO 13 (Bene 4), LOTTO 14 (Bene 5), LOTTO 15 (Bene 6), LOTTO 16 (Bene 7), LOTTO 17 (Bene 8) e LOTTO 18 (Bene 9) giurate in data 20/04/2023;
- LOTTO 19 (Bene 10), LOTTO 20 (Bene 11), LOTTO 21 (Bene 12), LOTTO 22 (Bene 13), LOTTO 23 (Bene 14), LOTTO 24 (Bene 15) e LOTTO 25 (Bene 16) giurate in data 27/04/2023;
- LOTTO 10 (Bene 1) giurata in data 11/05/2023.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

(ALLEGATO N. 1)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMPENDIO POSTO NEL COMUNE DI CAPANNOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO 1

Facciata principale del compendio (scatto dall'area comune antistante)



FOTO 2

Facciata principale del BENE N. 1 (scatto dall'area comune antistante)



FOTO 3

Facciata laterale del BENE N. 1 (*scatto dalla galleria pubblica*)



FOTO 4



Interno del BENE N. 1 – zona di vendita (Sub. 59)

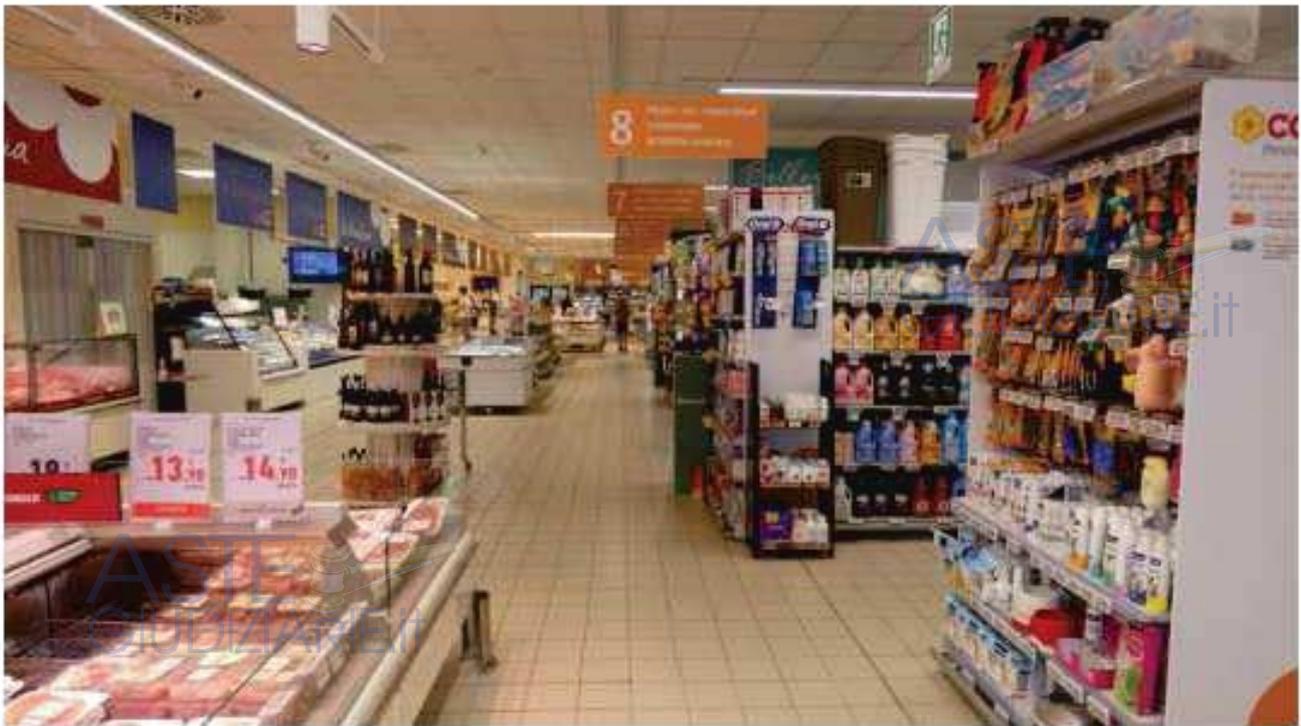


FOTO 5

Interno del BENE N. 1 – zona di vendita (Sub. 59)



FOTO 6

Interno del BENE N. 1 – zona bar/ristorante (Sub. 59)



FOTO 7

Facciata laterale del BENE N. 1 (lato ovest) – cabine elettriche/impianti tecnologici



FOTO 8

Facciata principale del BENE N. 2 (scatto dall'area comune antistante)

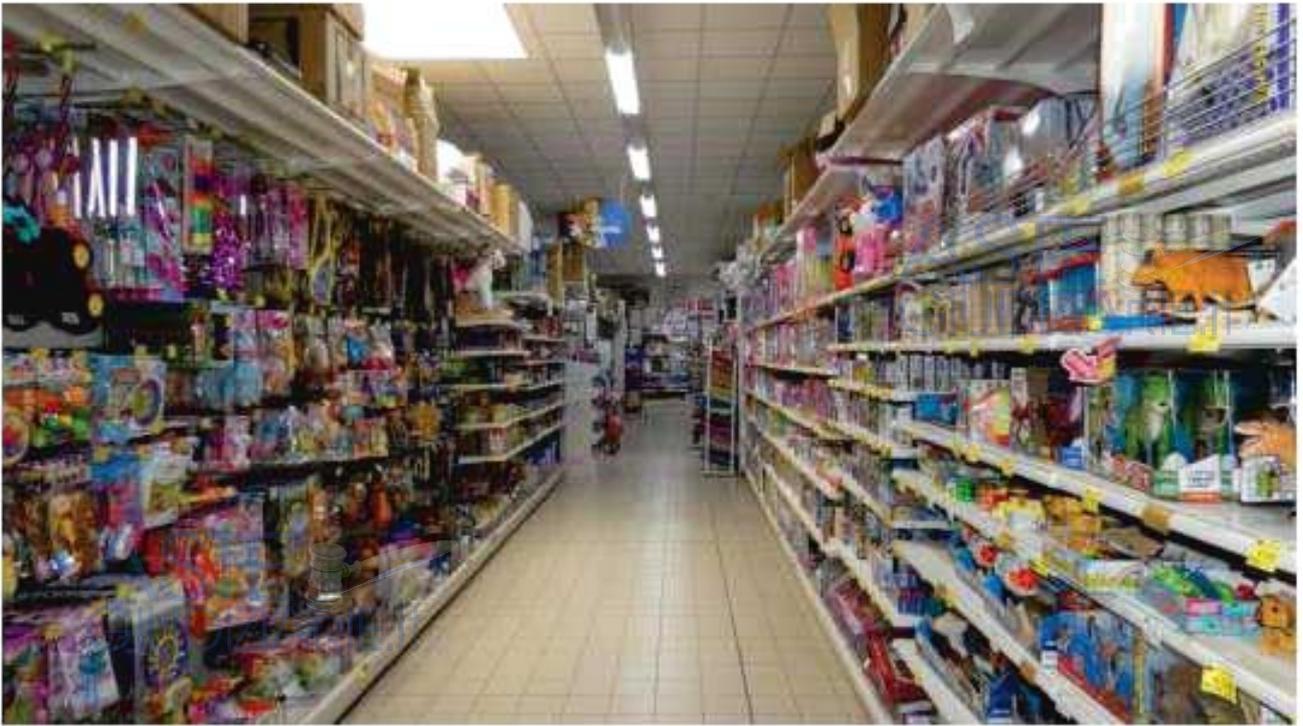


FOTO 9

Interno del BENE N. 2 – zona di vendita

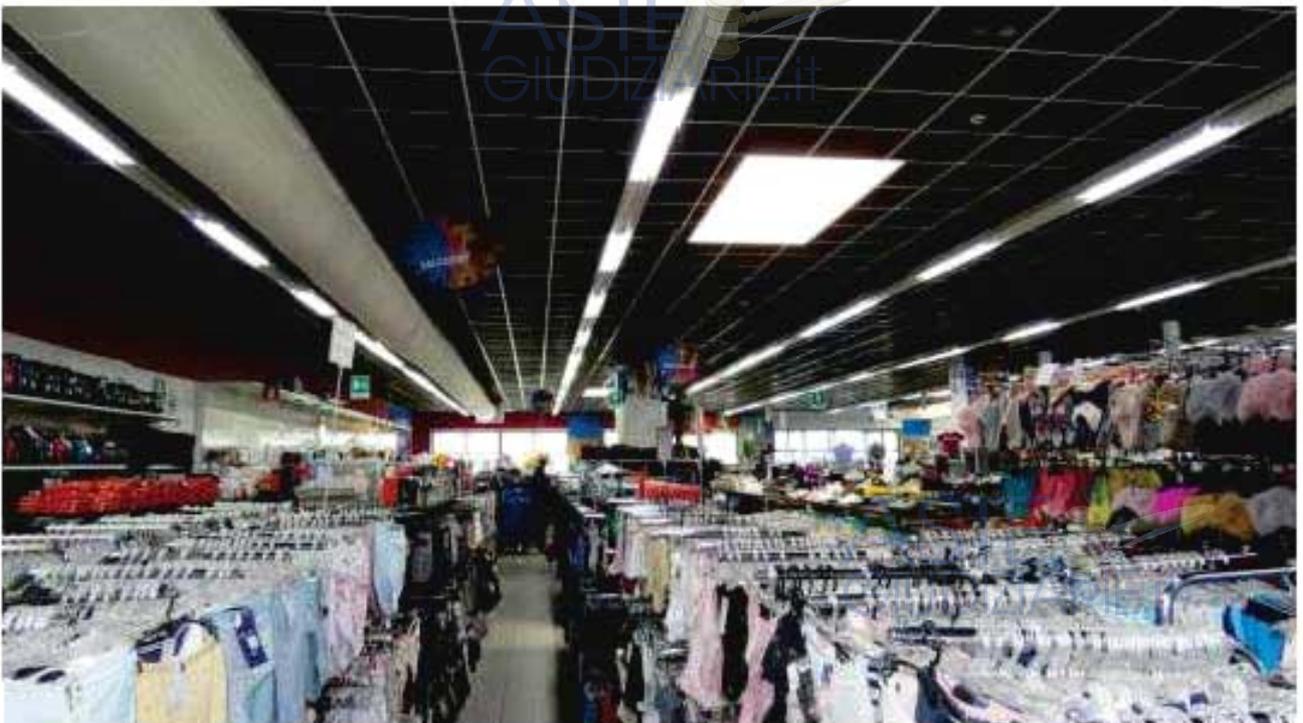


FOTO 10

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Interno del BENE N. 2 – zona di vendita



FOTO 11

Interno del BENE N. 2 – zona accessoria (piano primo)



FOTO 12

Interno del BENE N. 2 – zona accessoria (piano primo)



FOTO 13

Galleria pubblica antistante il BENE N. 3



FOTO 14

Facciata principale del BENE N. 3

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



FOTO 15

Interno del BENE N. 3 – zona di vendita



FOTO 16

Interno del BENE N. 3 – zona di vendita

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



FOTO 17

Interno del BENE N. 3 – magazzino



FOTO 18

Interno del BENE N. 3 – magazzino



FOTO 19

Prospetto sul resede circostante del BENE N. 3 (lato est)



FOTO 20

Facciata principale del BENE N. 4

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



FOTO 21

Interno del BENE N. 4 – zona di vendita



FOTO 22

Interno del BENE N. 4 – zona di vendita

ASTE
GIUDIZARIE.IT



FOTO 23

Interno del BENE N. 4 – camerini



FOTO 24

Accesso al BENE N. 4 e al w.c. pertinenziale

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



FOTO 25

Facciata del BENE N. 5 (lato est del fabbricato)



FOTO 26

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Interno del BENE N. 5 – zona di vendita



FOTO 27

Interno del BENE N. 5 – ingresso



FOTO 28

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Interno del BENE N. 5 – zona di vendita



FOTO 29

Interno del BENE N. 5 – zona di vendita



FOTO 30

Interno del BENE N. 5 – magazzino

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO 31

Facciata del BENE N. 6 (lato ovest del fabbricato)



FOTO 32

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ingresso al BENE N. 6 (con locale carica muletti)



FOTO 33

Interno del BENE N. 6 – magazzino



FOTO 34

Interno del BENE N. 6 – magazzino



FOTO 35

Interno del BENE N. 6 – servizi igienici



FOTO 36

Interno del BENE N. 6 – magazzino



FOTO 37

Interno del BENE N. 6 – zona con infiltrazioni dalla copertura



FOTO 38

ASTE  Facciata del BENE N. 7 (lato ovest del fabbricato)
GIUDIZIARIE.it



FOTO 39

Interno del BENE N. 7 – area commerciale



FOTO 40

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Interno del BENE N. 7 – area commerciale



FOTO 41

Interno del BENE N. 7 – area commerciale



FOTO 42

Facciata laterale BENE N. 7 (lato ovest del fabbricato)



FOTO 43

Facciata del BENE N. 8



FOTO 44

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Interno del BENE N. 8 – magazzino



FOTO 45

Interno del BENE N. 8 – magazzino



FOTO 46

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Interno del BENE N. 8 – magazzino



FOTO 47

Facciata principale del BENE N. 9



FOTO 48

Facciata laterale del BENE N. 9



FOTO 49

Interno del BENE N. 9 – zona magazzino/logistica

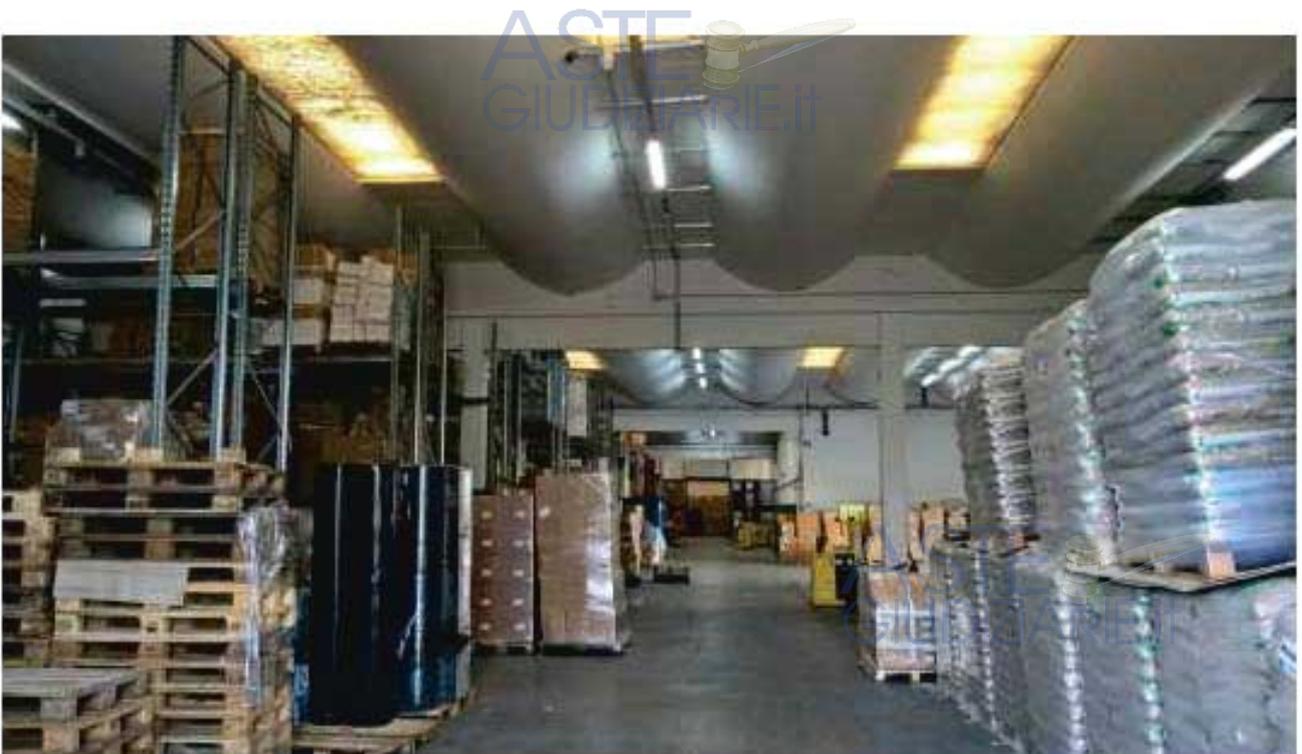


FOTO 50

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Interno del BENE N. 9 – zona magazzino/logistica



FOTO 51

Interno del BENE N. 9 – zona magazzino/logistica



FOTO 52

Interno del BENE N. 9 – zona uffici



FOTO 53

Interno del BENE N. 9 – zona uffici



FOTO 54

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Facciata principale del BENE N. 10



FOTO 55

Facciata laterale del BENE N. 10



FOTO 56

Interno del BENE N. 10 – magazzino

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO 57

Interno del BENE N. 10 – magazzino (soppalco)



FOTO 58

Interno del BENE N. 10 – magazzino (sotto soppalco)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

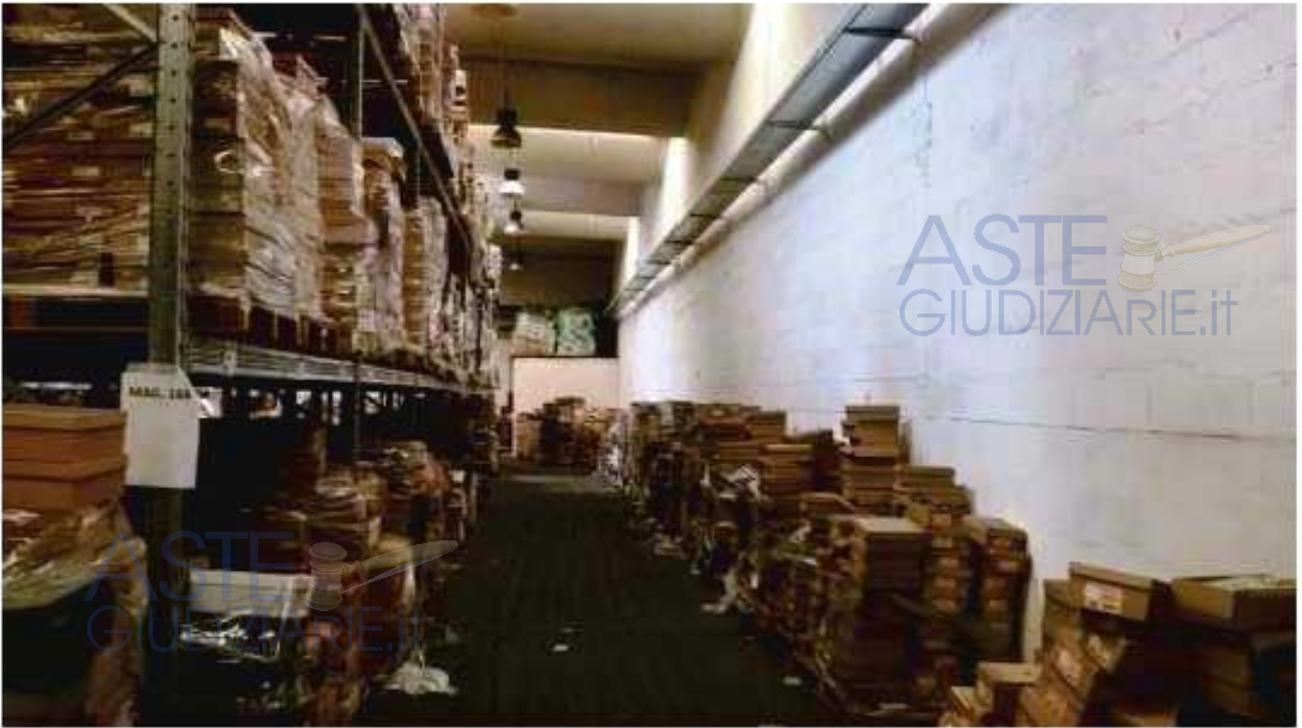


FOTO 59

Interno del BENE N. 10 – magazzino



FOTO 60

Facciata principale del BENE N. 11 (scatto dall'area comune - lato est)



FOTO 61

Facciata principale del BENE N. 11 (scatto dall'area comune - lato est)



FOTO 62

Facciata principale del BENE N. 11 (scatto dall'area comune - lato est)



FOTO 63

Esterno del BENE N. 11 – (scatto dal corsello di cui al BENE N. 12-Sub.48)



FOTO 64

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Interno del BENE N. 11 – zona grande struttura di vendita



FOTO 65

Interno del BENE N. 11 – zona grande struttura di vendita



FOTO 66



Interno del BENE N. 11 – zona grande struttura di vendita



FOTO 67

Interno del BENE N. 11 – zona grande struttura di vendita



FOTO 68

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Interno del BENE N. 11 – zona uffici



FOTO 69

Interno del BENE N. 11 – zona uffici



FOTO 70

Interno del BENE N. 11 – zona grande struttura di vendita

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO 71

Interno del BENE N. 11 – zona grande struttura di vendita



FOTO 72

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Interno del BENE N. 11 (scatto dal corsello di cui al BENE N. 12-Sub.48)



FOTO 73

Accesso al BENE N. 12 dalla galleria pubblica



FOTO 74

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Interno del BENE N. 12 (zona in prossimità della galleria pubblica)



FOTO 75

Interno del BENE N. 12 (zona centrale del bene)



FOTO 76

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Interno del BENE N. 12 (zona centrale del bene)

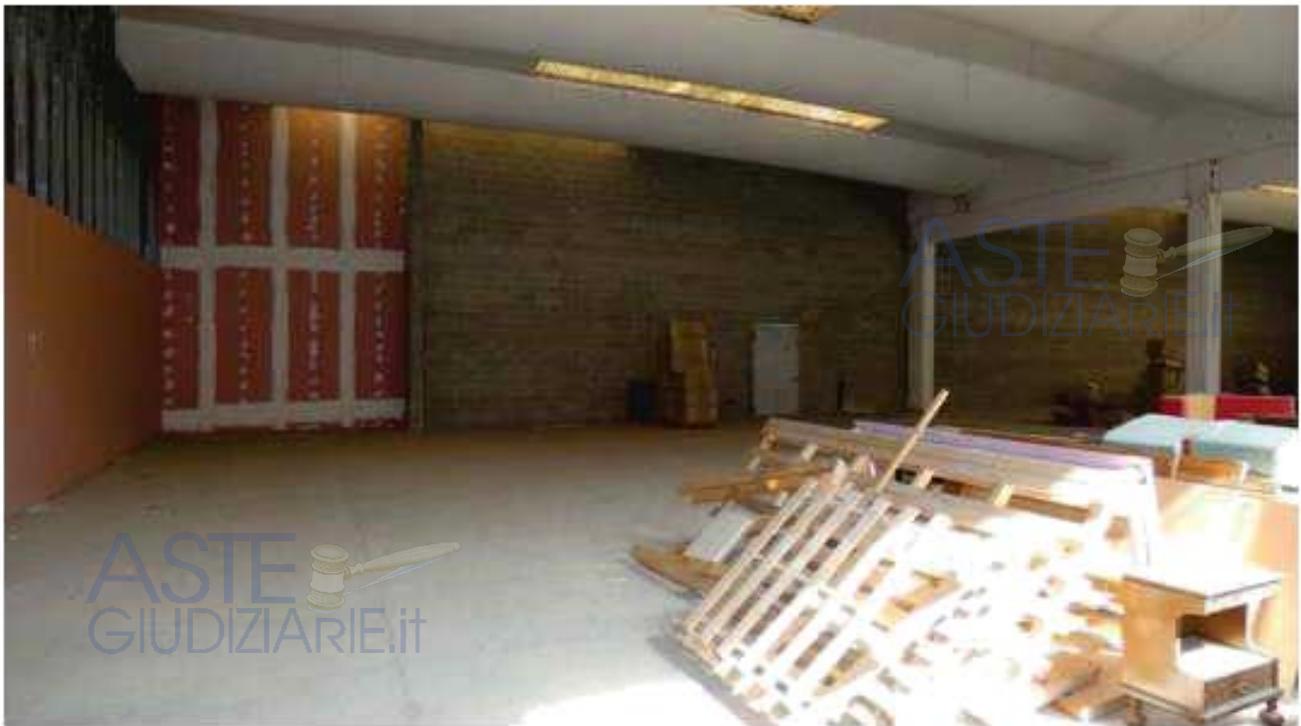


FOTO 77

Interno del BENE N. 12 (zona centrale del bene)



FOTO 78

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Interno del BENE N. 12 (zona centrale del bene)



FOTO 79

Interno del BENE N. 12 (corsello di fuga dei limitrofi beni)



FOTO 80

Interno del BENE N. 12 (corsello di fuga dei limitrofi beni)



FOTO 81

Interno del BENE N. 12 (zona in prossimità dell'area comune)



FOTO 82

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Interno del BENE N. 12 (zona centrale del bene)



FOTO 83

Interno del BENE N. 12 (zona centrale del bene)

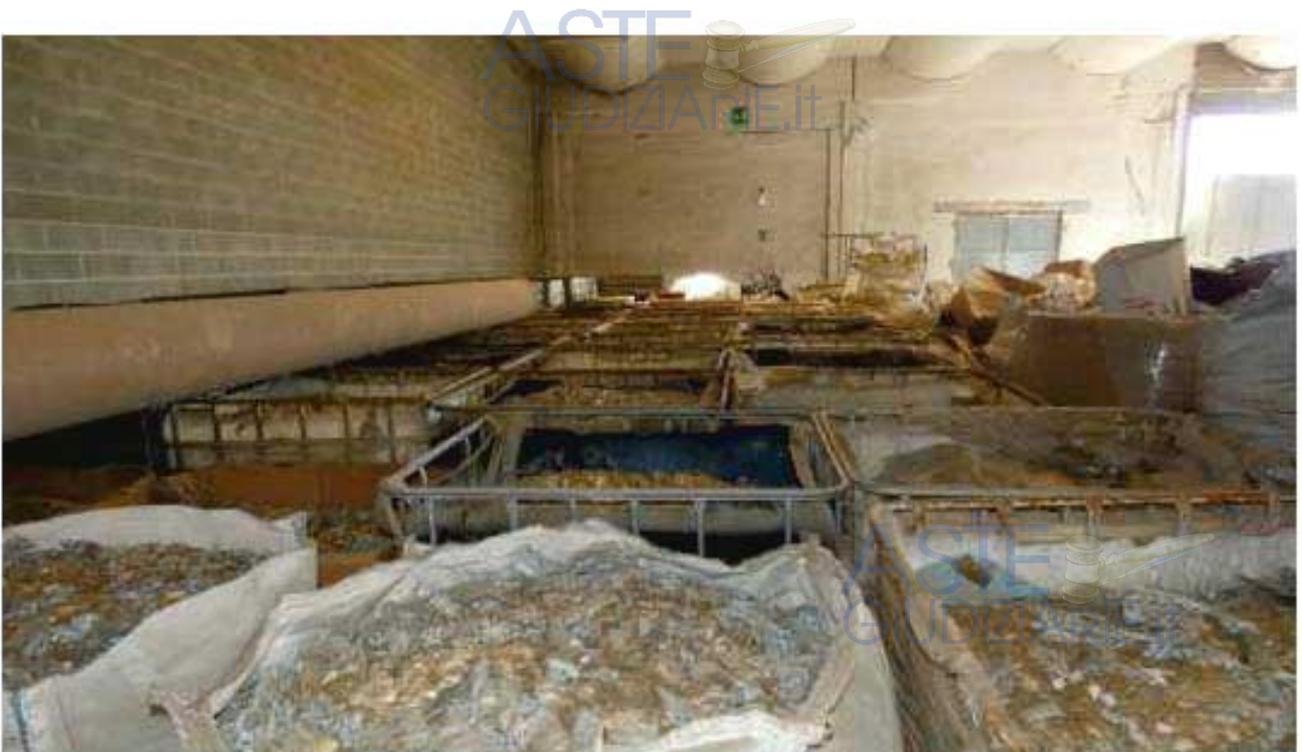


FOTO 84

Interno del BENE N. 12 (zona in prossimità dell'area comune)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



FOTO 85

Interno del corsello sub. 34



FOTO 86

Facciata esterna del BENE N. 12 (scatto dall'area comune)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

FOTO 87

Facciate esterne del BENE N. 13 (scatto dall'area comune)



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

FOTO 88

Interno del BENE N. 13 – autolavaggio



FOTO 89

Interno del BENE N. 13 – autolavaggio



FOTO 90

Facciata principale del BENE N. 14 (lato est)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



FOTO 91

Vista del BENE N. 14 (lato sud-est)



FOTO 92

Vista del BENE N. 14 (lato nord-est)



FOTO 93

Vista del BENE N. 14 (lato sud-ovest)



FOTO 94

Interno del BENE N. 14



FOTO 95

Interno del BENE N. 14



FOTO 96

Facciata laterale del BENE N. 15 (lato sud)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



FOTO 97

Facciata tergale del BENE N. 15 (lato ovest)



FOTO 98

Facciata laterale del BENE N. 15 (lato nord)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



FOTO 99

Facciata principale del BENE N. 15 (lato est)



FOTO 100

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Interno del BENE N. 15 (piano primo)



FOTO 101

Interno del BENE N. 15 (piano primo)



FOTO 102

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Interno del BENE N. 15 (piano primo)



FOTO 103

Interno del BENE N. 15 (piano primo)



FOTO 104

Interno del BENE N. 15 (piano primo)



FOTO 105

Interno del BENE N. 15 (piano primo)



FOTO 106

ASTE GIUDIZIARIE.it **Interno del BENE N. 15 (piano primo)**

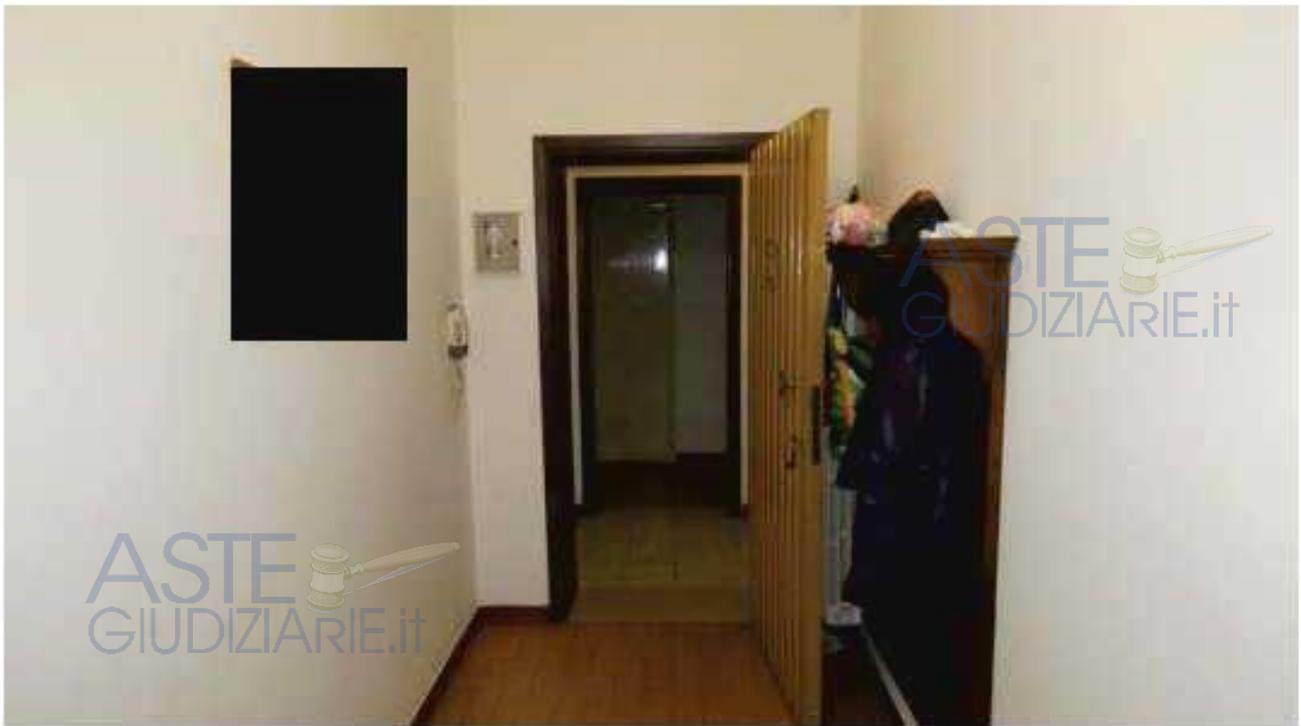


FOTO 107

Interno del BENE N. 15 (piano primo)



FOTO 108

Interno del BENE N. 15 (scale di accesso al piano primo)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



FOTO 109

Interno del BENE N. 15 (piano terra)



FOTO 110

ASTE  Terreni posti a nord del compendio - BENE N. 16
GIUDIZIARIE.IT



FOTO 111

Terreni posti a nord del compendio - BENE N. 16



FOTO 112

ASTE GIUDIZIARIE.IT Terreni posti a nord del compendio - BENE N. 16



FOTO 113

Terreni posti a nord del compendio - BENE N. 16



FOTO 114

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Terreni posti a nord del compendio - BENE N. 16



FOTO 115

Terreni posti a nord del compendio - BENE N. 16



FOTO 116

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Area comune (spazio di parcheggio e manovra – sub. 49)



FOTO 117

Area comune (ex garitta del custode – sub. 22)



FOTO 118

Area comune (ex garitta del custode – sub. 22)
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



FOTO 119

Area comune (pensilina – sub. 22)



FOTO 120

Area comune (cabina elettrica – sub. 31)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pisa

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pisa

N. [REDACTED]

Comune di Capannoli

Sezione: Foglio: 5

Particella: 1079

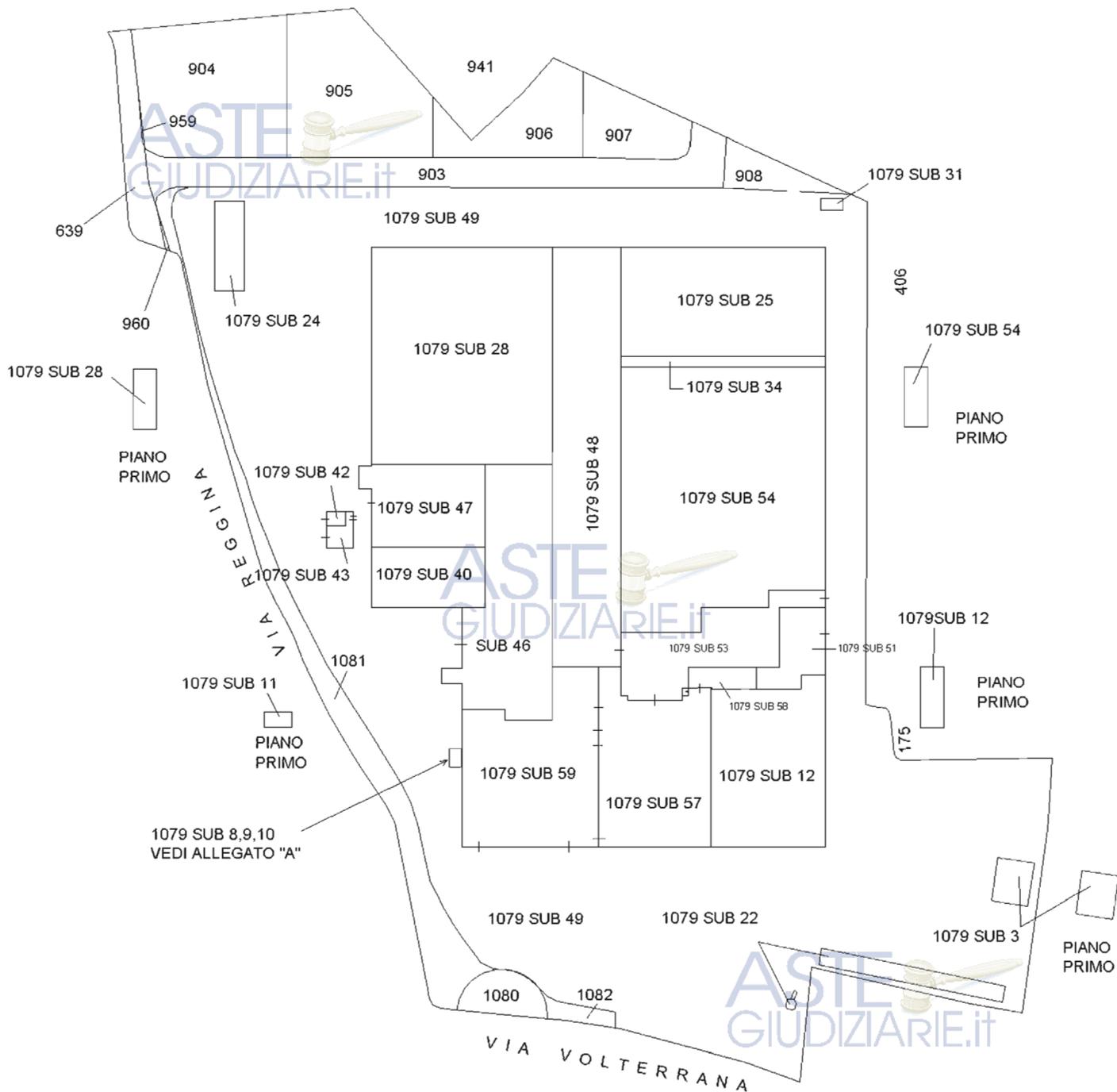
Protocollo n. P10013871 del 27/02/2020

Tipo Mappale n. del [REDACTED]

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 2000

ALLEGATO N. 2



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

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

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Pisa

Comune di Capannoli

Sezione: Foglio: 5

Particella: 1079

Protocollo n. P10013871 del 27/02/2020

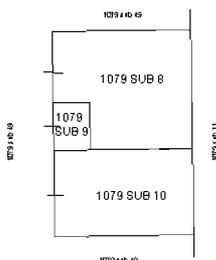
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200



ALLEGATO "A"
SCALA 1:200



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune CAPANNOLI		Sezione	Foglio 5	Particella 1079	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
2						SOPPRESSO
3	via reggina	60	T-1			ABITAZIONE
8	via reggina	SNC	T			CABINA ELETTRICA
9	via reggina	SNC	T			CABINA ELETTRICA
10	via reggina	SNC	T			CABINA ELETTRICA
11						SOPPRESSO
12	via reggina	SNC	T-1			ATTIVITA' COMMERCIALE
13						SOPPRESSO
14						SOPPRESSO
15						SOPPRESSO
16						SOPPRESSO
17						SOPPRESSO
18						SOPPRESSO
19						SOPPRESSO
20						SOPPRESSO
21						SOPPRESSO
22	via reggina	SNC	T			MAGAZZINO
23						SOPPRESSO
24	via reggina	SNC	T			MAGAZZINO
25	via reggina	SNC	T			MAGAZZINO
26						SOPPRESSO
27						SOPPRESSO
28	via reggina	SNC	T-1			LOGISTICA
29						SOPPRESSO
30						SOPPRESSO
31	via reggina	SNC	T			CABINA ELETTRICA
32						SOPPRESSO
33						SOPPRESSO
34	via reggina	SNC	T			BCNC-CORSELLO DI SICUREZZA A COMUNE DEI SUB 33 E 25
35						SOPPRESSO
36						SOPPRESSO
37						SOPPRESSO
38						SOPPRESSO
39						SOPPRESSO

40	via reggina	SNC	T			ATTIVITA' COMMERCIALE
41						SOPPRESSO
42	via reggina	SNC	T			AUTOLAVAGGIO
43	via reggina	SNC	T			LOCALE IMPIANTO ANTICENDIO
44						SOPPRESSO
45						SOPPRESSO
46	via reggina	SNC	T			MAGAZZINO [REDACTED]
47	via reggina	SNC	T			LOCALE DI DEPOSITO
48	via reggina	SNC	T			BCNC CORSELLO DI SICUREZZA COMUNE A TUTTI I SUB
49	via reggina	SNC	T			BCNC AREA ESTERNA VIABILITA' E PARCHEGGIO COMUNE A TUTTI I SUB
50						SOPPRESSO
51	via reggina	SNC	T			NEGOZIO COMMERCIALE
52						SOPPRESSO
53	via reggina	SNC	T			MEDIA STRUTTURA DI VENDITA [REDACTED]
54	via reggina	SNC	T			EX M [REDACTED] UNO RESIDUO
55						SOPPRESSO
56						SOPPRESSO
57	via reggina	SNC	T			BCNC PIAZZA COMUNE A TUTTI I SUB
58	via reggina	SNC	T			NEGOZIO
59	via reggina	SNC	T			SUPERMERCATO ALIMENTARE [REDACTED]

Visura telematica