

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI MONTAIONE, VIA COMITI -

AL FALLIMENTO ,

IN LIQUIDAZIONE

R.F. 213/2015

Giudice Delegato: Dott.ssa MARIA NOVELLA LEGNAIOLI

Curatore: Dott.ssa MARIA GRAZIA RENIERI

Premesso

- che in data 27 ottobre 2015 il Giudice Delegato ha nominato la sottoscritta arch. Mara Magnani, con studio in Empoli, via Baccio da Montelupo n.44, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n.4143 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n.6061, perito per la valutazione degli immobili, la verifica della conformità catastale ed edilizia ecc. oltre alla trascrizione della sentenza di fallimento presso le varie Conservatorie dei Registri Immobiliari interessate nella procedura di fallimento della ;

- che il Curatore dott.ssa Maria Grazia Renieri ha provveduto a consegnare alla sottoscritta la documentazione relativa agli immobili in suo possesso;

- che la sottoscritta ha proceduto ad acquisire la documentazione catastale, edilizia ed urbanistica presso gli enti competenti anche tramite servizio telematico ed ha richiesto per e-mail atti di provenienza alla società in liquidazione e/o agli studi notarili roganti, dagli stessi ricevuti;

- che la sottoscritta ha proceduto ad acquisire tramite servizio telematico presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra le ispezioni ordinarie, ed in data 15 dicembre 2015 ad eseguire la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento al n. 5980 di registro particolare (allegato 7.1);

- che, successivamente la sottoscritta ha effettuato altri accertamenti e ricerche presso i competenti enti per acquisire ulteriore e necessaria documentazione;

- che, in seguito alla documentazione acquisita sono emerse problematiche in particolare relative all'impossibilità di accedere ad alcune unità immobiliari poste ai piani terra e seminterrato in quanto alcuni resedi e/o spazi esterni, quali beni comuni non censibili, non erano a comune di queste unità;

- che, negli anni precedenti al fallimento alcune unità immobiliari facenti parte dell'edificio sono state vendute a terzi;

- che, in data 01 luglio 2021 ai nn. 4270, 4271, 4272, 4273, 4274, 4275, 4276, 4277 di reg. part. sono stati trascritti a Volterra gli atti di citazione del 13 aprile 2021 rep. n. 5485/2021 a favore della Curatela Fallimentare e contro i costituiti, proprietari di porzioni dell'edificio, al fine di riconoscere l'esistenza di servitù di passo/accesso e di alloggio di impianti tecnologici in alcune porzioni oggetto del complesso e ricognizione beni a comuni (allegato 3.7);

- che, dopo una lunga transazione tra le vari proprietà al fine di riconoscere l'esistenza di servitù, oltre al riconoscimento di beni comuni non censibili, a parziale rettifica dell'elaborato planimetrico della particella 363 del F.M. 47, del 07/10/2024 prot. FI0152057 e di eventuali elaborati planimetrici precedenti, su autorizzazione del Giudice Delegato, è stato stipulato atto ricognitivo dal Curatore fallimentare e dai proprietari delle altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio, con autenticazione di firma notaio Vincenzo Vettori, in data 27 febbraio 2025 repertorio n. 59.358 ed in data 20 marzo 2025 repertorio n. 59.398 raccolta n. 20.571, registrato a Firenze in data 28 marzo 2025 al n.12629 serie 1T (allegato 3.7) e trascritto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15 aprile 2025 al Registro Particolare n.2291, n.2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301,2302,2303 e in data 17 aprile 2025 al Registro Particolare n.2392 e n.2393, preceduto da pratiche catastali eseguite dalla sottoscritta;

- che, dopo la registrazione dell'atto ricognitivo la sottoscritta ha proceduto all'aggiornamento catastale dell'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni mediante relativa pratica catastale;

- che per la particella 377 identificata al Catasto Terreni del Comune di Montaione nel Foglio di Mappa 47 di mq 60, dalla sottoscritta è stato inviato, tramite posta elettronica certificata, il "Modello Unico Istanza" all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze, Territorio, in data 23 febbraio 2026 e protocollato al registro ufficiale con il numero 51318 (allegato 9.1), per la richiesta di soppressione della particella 377, in quanto trattata con Tipo Mappale del 09/09/2005 Pratica n.FI0196855 (approvazione n.196853 anno 2005) ed accorpata alla particella 363, oltre alla rettifica della superficie della particella 363 da mq 7490 a mq 7550 (allegato 9.2), a cui è seguito aggiornamento degli atti del catasto con Variazione d'ufficio del 24/02/2026 Pratica n. FI0036541 in atti dal 24/02/2026 Istanza n.36513/26 (n.36513.1/2026) (allegato 2.2);

- che ai fini della relazione di consulenza tecnica è emersa la necessità di eseguire saggi nel controsoffitto in cartongesso per le misurazioni di alcune altezze, senza eseguire il successivo ripristino delle porzioni oggetto di saggi, anche con opere provvisorie richiedendo ed ottenendo l'autorizzazione dal Giudice Delegato;

ciò premesso

la sottoscritta, esaminati gli atti e i documenti, effettuati i vari sopralluoghi ed alcuni saggi presso i beni ubicati nel Comune di Montaione, via Comiti, per constatare visivamente gli immobili, presenta la propria

PERIZIA ESTIMATIVA

- IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI MONTAIONE, VIA COMITI -

Beni immobili facenti parte dell'edificio denominato '...', a destinazione artigianale-commerciale con annesse aree di pertinenza (allegato 1: foto da n.1 a n.5), ubicato nel Comune di Montaione, via Comiti, costituiti da: cinque unità immobiliari ad uso negozio, due unità immobiliari ad uso ufficio, tre unità immobiliari ad uso autorimessa, due unità immobiliari ad uso magazzino, un'unità immobiliare in corso di costruzione, un'area urbana e un terreno.

Considerando che alcuni beni in oggetto, singolarmente risultano poco appetibili, sono stati costituiti i seguenti lotti:

- **Lotto A:** costituito da unità immobiliare in corso di costruzione con opere da completare posta al piano seminterrato, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 sub.505** e da un'unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 sub. 522** (allegato 1: foto da n. 6 a n.14).

- **Lotto B:** costituito da unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano seminterrato, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 sub. 506** e da un'unità ad uso commerciale posta al piano terra, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 sub. 513** (allegato 1: foto da n.15 a n.24).

- **Lotto C:** costituito da unità immobiliare ad uso autorimessa aperta su due lati, posta al piano seminterrato, in angolo, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 sub.507**; da un'unità immobiliare ad uso magazzino posta al piano seminterrato con annesso resede esclusivo identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 sub. 508**; da un'unità ad uso ufficio commerciale posta ai piani terra e primo (denominato "soppalco" nelle pratiche edilizie), identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 sub. 10** (allegato 1: foto da n.25 a n.58) e dall'impianto fotovoltaico posto su porzione della copertura dell'edificio a servizio dell'ufficio sopraindicato (allegato 1: foto n.120).

- **Lotto D:** costituito da unità immobiliare ad uso autorimessa aperta su due lati, posta al piano seminterrato con resede esclusivo, tale unità costituisce viabilità per "uscita" dal piano seminterrato, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 sub.524**; da un'unità immobiliare ad uso locale tecnico per centrale idrica-antincendio posta al piano seminterrato, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 sub. 525**; da un'unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra con resede esclusivo, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 sub. 509** (allegato 1: foto da n.59 a n.82) e dall'impianto fotovoltaico posto su porzione della copertura dell'edificio a servizio della "Galleria" (allegato 1: foto n.119).

- **Lotto E:** costituito da unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 363**

sub. 520 e da un'area urbana identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 454** (allegato 1: foto da n.83 a n.90).

- **Lotto F**: costituito da un'unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 sub. 521** (allegato 1: foto da n.91 a n.96).

- **Lotto G**: costituito da unità immobiliare ad uso ufficio commerciale posta al piano terra, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 sub. 523** (allegato 1: foto da n.97 a n.100).

Fa parte di tale lotto anche un terreno identificato catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 352**, che dovrà essere ceduto al Comune di Montaione, come si evince dall'atto del 25 settembre 2003 rep.19358/6088 (allegato 3.3) e di cui si riporta: *"destinato a futura cessione all'Amministrazione Comunale"*, già all'epoca adibito a strada e parcheggio pubblico.

Contesto insediativo

L'edificio, in cui sono poste le unità immobiliari in oggetto, insiste su un lotto di terreno degradante verso sud, ed è ubicato in un contesto insediativo con tessuto prevalentemente artigianale e commerciale, periferico rispetto al centro urbano del Comune di Montaione, in prossimità della Strada Provinciale Sanminiatese, con buona presenza di parcheggi e servizi. L'area è attraversata dalla linea elettrica ad alta tensione.

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche dell'edificio

L'edificio, a destinazione artigianale-commerciale con annesse aree di pertinenza, costruito nei primi anni del duemila, presenta una tipologia a pianta articolata costituita dall'unione di tre elementi a pianta rettangolare di diversa dimensione ed altezza, elevata nella parte retrostante su due piani fuori terra e nella parte centrale e frontale su un piano fuori terra, oltre al piano seminterrato accessibile da rampe carrabili e scale esterne.

Le caratteristiche costruttive presentano una struttura mista in cemento armato ed in acciaio.

In particolare la struttura del piano seminterrato è costituita da muri e pilastri in cemento armato gettato in opera, solai in c.a.p. (calcestruzzo armato precompresso) e travi tipo REP (travi metalliche prefabbricate completate in opera con getto di calcestruzzo); la struttura del piano terra e quella di copertura sono state realizzate con travi e pilastri in acciaio (allegati 6.7 e 6.12), prevalentemente rivestiti con cartongesso. La copertura è a falde con manto in pannelli di lamiera grecata coibentata (allegati 6.8.1 e 6.15.1). Le finiture esterne dell'edificio presentano ai piani terra e primo tamponamenti con pannelli in lamiera, infissi in metallo e vetro ed al piano seminterrato parti in c.a. a vista e/o tinteggiato (allegato1: foto da n.1 a n.5).

La scala esterna è in metallo con funzione di scala di sicurezza (allegato1: foto n.112).

La galleria commerciale a comune presenta soffitto a volta in cartongesso nell'androne di ingresso e travi metalliche verniciate a vista nella parte centrale della galleria ed è dotata di impianto di allarme (allegato1: foto da n.113 a 115).

I servizi igienici comuni, presentano pavimentazione e rivestimento in ceramica, con acqua calda sanitaria prodotta da scaldabagno elettrico (allegato1: foto n.116, n.117 e n.118).

Sono presenti l'impianto antincendio posto nel locale tecnico al piano seminterrato con relativa centrale idrica-antincendio (allegato1: foto n. 64 e n. 65), ed un generatore elettrico sul resede del magazzino posto al piano terra (allegato1: foto n.30).

L'approvvigionamento idrico avviene tramite l'acquedotto comunale.

L'edificio è dotato di tre impianti fotovoltaici (allegato 1: foto n.119) , posti su porzione della copertura dell'edificio, di cui uno a servizio "dell'ufficio" posto al piano primo (ufficio identificato al C.F. del Comune di Montaione nel Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 sub.10), di proprietà

; uno a servizio "della galleria" (identificata quale BCNC dal sub.514 della particella 363 del Foglio di Mappa 47 ed in particolare a servizio delle parti comuni alimentate dalla fornitura elettrica contraddistinta dal POD IT001E41718550), di proprietà ed un terzo impianto fotovoltaico di proprietà

., identificato al C.F. del Comune di Montaione nel Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 sub.526.

Si precisa che per gli impianti fotovoltaici sono state redatte dall' ing. Francesco Capaccioli relative perizie depositate in data 11 gennaio 2017 e successivi aggiornamenti delle perizie relative agli impianti fotovoltaici a servizio "dell'ufficio" e "della galleria" in data 07 maggio 2026, a cui si rimanda. L'area di pertinenza dell'edificio presenta finiture con pavimentazioni varie oltre a porzioni sistemate a verde e sono presenti tettoie con struttura in metallo, copertura a doghe di legno e sovrastante pannello impermeabile (allegato1: foto da n.101 a n.111). In merito a tali tettoie si rimanda al paragrafo "situazione urbanistico-edilizia".

L'edificio è dotato di parcheggio scoperto posto prevalentemente al piano seminterrato, perimetrato da muri in cemento armato gettato in opera, con finitura predominante in asfalto oltre ad aiuole piantumate con arbusti.

A completezza di esposizione si precisa che l'edificio è composto, oltre che dalle unità immobiliari oggetto di perizia, da un'unità immobiliare ad uso supermercato posta al piano terra ad oggi non operativa, da un laboratorio artigianale e da tre magazzini posti al piano seminterrato, di altra proprietà. Si precisa che le caratteristiche dei lotti sono descritte nel rispettivo paragrafo.

Beni comuni non censibili (BCNC)

All'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione i beni comuni non censibili (BCNC) sono rappresentati nell'elaborato planimetrico del 09/04/2025 protocollo FI0081641 della particella 363 del Foglio di Mappa 47 e descritti nell'elenco dei subalterni assegnati, come segue (allegato 2.3):

- **sub.1**, via Comiti snc, piano S1-T, resede e rampa comune ai subalterni 6, 7,10, 502, 505, 506, 507, 508, 509, 511, 513, 520, 521, 522, 523, 524 e 525 (allegato1: foto da n.101 a 105);

- **sub.514**, via Comiti snc, piano T, androne d'ingresso, servizi igienici, ripostiglio e contatori comune ai subalterni 509, 511, 513, 520, 521, 522 e 523 (allegato1: foto da n.113 a n.118);

- **sub.515**, via Comiti snc, piano T, resede, percorrenze, scala esterna e tettoie comuni ai subalterni 10, 505, 506, 507, 508, 509, 511, 513, 520, 521, 522, 523, 524 e 525 (allegato1: foto da n.106 a 111);

- **sub.516**, via Comiti snc, piano T-S1, resede al piano seminterrato e scala esterna dal piano seminterrato al piano terra, comune ai sub 10, 505, 506, 507, 508, 509, 511, 513, 520, 521, 522, 523, 524 e 525 (allegato1: foto n.112).

Si precisa che sul BCNC sub.1 insiste diritto di passo carrabile con ogni mezzo a favore del sub.500 di altra proprietà, come indicato nell'atto di acquisto dello stesso subalterno del 23 dicembre 2005, rogato Stella Bartoletti, notaio in Certaldo, repertorio 22.636.

Inoltre si precisa che sul BCNC sub.1 trovano parti ed accessori di impianti elettrici (quadri, contatori ecc.), di climatizzazione, fotovoltaici e vari a favore dei rispettivi proprietari e/o dei BCNC; sui subb.514, 515 e 516 trovano parti ed accessori di impianti tecnologici vari a favore dei rispettivi proprietari e/o dei BCNC, come indicato nell'atto ricognitivo di cui sotto (allegato 3.7).

Con l'atto ricognitivo rogato notaio Vincenzo Vettori, con autenticazione di firme del 27 febbraio 2025 repertorio n.59.358 e del 20 marzo 2025 repertorio n.59.398 raccolta n.20.571 (allegato 3.7) sui BCNC sono state riconosciute le seguenti servitù:

- il BCNC sub.1 è gravato da servitù di alloggio e manutenzione con relativo accesso/passaggio, di impianti di climatizzazione e relativi impianti tecnologici ivi installati a favore dei subb.10 e 511, trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15 aprile 2025 al registro particolare n.2294; da servitù di accesso/passaggio per la manutenzione dell'impianto fotovoltaico posto su porzione della copertura dell'edificio a servizio della galleria, quale bene comune non censibile identificato dal sub.514 (o precisamente di tutte le parti comuni alimentate dalla fornitura elettrica contraddistinta dal POD IT00E41718550), trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15 aprile 2025 al registro particolare n.2298; da servitù di alloggio della strumentazione dell'impianto fotovoltaico a servizio del sub.10 (contatori di scambio) e relativa servitù di accesso/passaggio per la manutenzione, trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15 aprile 2025 al registro particolare n.2300; da servitù di alloggio della strumentazione dell'impianto fotovoltaico sub.526 (contatori di scambio) e relativa servitù di accesso/passaggio per la manutenzione, trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15 aprile 2025 al registro particolare n.2299; da

servitù di passaggio con ogni mezzo a favore della particella 454 del Foglio di Mappa 47, trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15 aprile 2025 al registro particolare n.2303;

- il BCNC sub.515 è gravato da servitù di accesso/passaggio per la manutenzione dell'impianto fotovoltaico posto su porzione della copertura dell'edificio, da esercitarsi con mezzi compatibili in base alle caratteristiche strutturali dello stesso subalterno, impianto fotovoltaico identificato dal sub.526 ed anche dei due impianti fotovoltaici di cui uno a servizio dell'ufficio identificato dal sub.10 e l'altro a servizio della galleria, quale bene comune non censibile identificato dal sub.514 (o precisamente di tutte le parti comuni alimentate dalla fornitura elettrica contraddistinta dal POD IT00E41718550), trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15 aprile 2025 al registro particolare n.2295; servitù di alloggio e manutenzione con relativo accesso per tali fini, di quadro elettrico a favore del sub.10, trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15 aprile 2025 al registro particolare n.2296.

Si precisa che su tale BCNC è presente quadro elettrico condominiale a servizio dello stesso bene comune non censibile;

- il BCNC sub.516 è gravato da servitù di accesso/passaggio per la manutenzione dell'impianto fotovoltaico posto su porzione della copertura dell'edificio identificato dal sub.526 ed anche dei due impianti fotovoltaici di cui uno a servizio dell'ufficio identificato dal sub.10 e l'altro a servizio della galleria, quale bene comune non censibile identificato dal sub.514 (o precisamente di tutte le parti comuni alimentate dalla fornitura elettrica contraddistinta dal POD IT00E41718550), trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15 aprile 2025 al registro particolare n.2297.

Catasto Terreni

All'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Terreni del Comune di Montaione l'area su cui insiste l'edificio di cui fanno parte i beni oggetto della perizia, con le relative pertinenze esterne è rappresentata nel Foglio di Mappa 47 dalla particella 363, qualità Ente Urbano, superficie mq 7550, in seguito alla Variazione d'ufficio del 24/02/2026 Pratica n. FI0036541 in atti dal 24/02/2026 Istanza n.36513/26 (n.36513.1/2026), (allegati 2.1 e 2.2).

A completezza di esposizione si precisa che la recinzione presente sui confini non sempre è fedele alle particelle catastali.

Titolo di proprietà e provenienza

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute alla
in piena proprietà in seguito ai seguenti atti:

- Atto rogato Giovanni Cerbioni, notaio in Lastra a Signa, del 26 giugno 2014 repertorio n.337, raccolta n.253, registrato a Firenze 1 in data 30 giugno 2014 al n.10863/1T, modifica denominazione sociale da
(allegato 3.1).

Alla i beni erano pervenuti unitamente a maggiore consistenza con atto di trasformazione della

----- " nella
----- rogato Fabrizio Riccardo

Frediani, notaio in Castelfiorentino, in data 30 dicembre 2010 rep. 30.801 raccolta n.15.932, registrato a Empoli in data 11 gennaio 2011 al n.184 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare Sezione staccata di Volterra in data 26 gennaio 2011 al registro particolare 380 (allegato 3.2).

Alla i
beni erano pervenuti unitamente a maggiore consistenza, in forza dell'atto di continuazione in forma societaria di comunione ereditaria di azienda rogato Stella Bartoletti, notaio in Certaldo, in data 25 settembre 2003 repertorio n.19358, raccolta 6088 (allegato 3.3), trascritto al Servizio di pubblicità Immobiliare di Volterra il 23 ottobre 2003 al registro particolare n.5860, in seguito alla dichiarazione di successione di , deceduto il 21 marzo 2003, presentata all'Ufficio del Registro di Empoli in data 19 settembre 2003, registrata al n.25 vol.902 (allegato 3.4).

A il terreno su cui è stato edificato l'intero edificio comprendente la porzione in oggetto unitamente a maggiore consistenza è pervenuto con atto di compravendita rogato notaio Antonio Mosca del 19 marzo 1984 repertorio 29.935, raccolta 8.592, registrato a Empoli il 06 aprile 1984 al n. 01542 serie 1 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 29 marzo 1984 al N.1724 particolare (allegato 3.5).

Si precisa che la particella 454 del Foglio di Mappa 47 è pervenuta alla

in seguito all'atto di compravendita, a scopo di rettifica dei confini del 16 maggio 2006 rogato Stella Bartoletti, notaio in Certaldo, repertorio n. 23184, raccolta n. 8255, registrato a Empoli il 31 maggio 2006 al n.2752 serie1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare Sezione staccata di Volterra in data 06 giugno 2006 al registro particolare 3467 (allegato 3.6).

Per il riconoscimento di beni comuni e delle servitù, è stato rogato atto ricognitivo Vincenzo Vettori, notaio in Montelupo Fiorentino, con autenticazione di firme del 27 febbraio 2025 repertorio n.59.358 e del 20 marzo 2025 repertorio n.59.398 raccolta n.20.571, registrato a Firenze il 28 marzo 2025 al n.12629 serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15 aprile 2025 al Registro Particolare n.2291, n.2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301,2302,2303 e in data 17 aprile 2025 al Registro Particolare n.2392 e n.2393 (allegato 3.7). Dall'atto si evince: *"Inoltre, come è ovvio, le parti prendono atto che tutte le porzioni che compongono l'intero complesso sono interessate da passaggio di tubazioni, canalizzazioni, impianti elettrici, elettronici, di qualsiasi tipo e genere, a servizio di tutte le unità immobiliari che compongono l'intero fabbricato e pertanto si dà atto dell'esistenza delle relative servitù, favore e a carico delle rispettive porzioni immobiliari"*.

Situazione urbanistico-edilizia

Nella Terza Variante Semplificata al Secondo Regolamento Urbanistico Comunale, divenuta efficace in data 09/10/2019 a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.41, l'area su cui insiste l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è classificata, nella cartografia Progetto/II Sistema Insediativo, Capoluogo, Disciplina degli Insediamenti Esistenti e delle Trasformazioni, Stato di Variante, Tavola PR.SI 02, Edifici e tessuti specialistici, in "Zona TS.2: *Edifici e/o aree per attività commerciali e/o direzionali*", di cui all' art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione (allegati 4.1 e 4.2).

A completezza si precisa che è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione con Deliberazione del Consiglio Comunale di Certaldo n.25 del 10 aprile 2024, con Deliberazione del Consiglio Comunale di Gambassi Terme n.4 del 15 aprile 2024, con Deliberazione del Consiglio Comunale di Montaione n. 13 del 18 aprile 2024 e con Deliberazione del Consiglio Comunale di Castelfiorentino n.16 del 23 aprile 2024.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montaione, l'edificio in cui sono posti i beni in oggetto, risulta inserito nel Piano Particolareggiato di Lottizzazione denominato "Comiti-Bardinaio" per area artigianale produttiva, approvato con Deliberazione della Giunta Municipale n.835 del 22 dicembre 1992 e di cui alla Convenzione di lottizzazione a scopo edilizio rogata Fabrizio Riccardo Frediani, notaio in Castelfiorentino, in data 08 febbraio 1993, repertorio n.15.605, raccolta n. 6.204, registrata a Empoli il 18 febbraio 1993 al n. 00261 serie 1 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 05 maggio 1993 al registro particolare n. 1615 (allegati 5.1 e 5.1.1).

Successivamente sono state approvate Varianti al Piano di Lottizzazione con Deliberazioni del Consiglio Comunale n.57 del 14 settembre 2000 e n. 42 del 27 giugno 2003 (allegati 5.2 e 5.3).

Le opere di urbanizzazione sono state realizzate in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.41 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montaione in data 26 aprile 1993 inerente *"Esecuzione opere di urbanizzazione primaria lottizzazione artigianale loc. Comiti"* (allegato 5.4).
- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Montaione da . . .
in data 09 maggio 2000 protocollo n. 5430, pratica 69 anno 2000, D.I.A. n. 43 del 28 maggio 2000 per i lavori *"sistemazione e ripristino del terreno secondo le quote definite nel vecchio progetto presentato e per cui fu ottenuta la concessione edilizia n.93/041 del 26/04/1993"* (allegato 5.5).
- Concessione Edilizia n.76 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montaione in data 15 dicembre 2003 per *"Completamento opere di urbanizzazione primaria piano di lottizzazione artigianale Comiti, in via Comiti"* (allegato 5.6).

In data 28 ottobre 2004 è stato effettuato il collaudo delle opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione (allegato 5.7) e successivamente sono state cedute al Comune di Montaione con atto di Cessioni Gratuite rogato Stella Bartoletti, notaio in Certaldo, in data 16 maggio 2006 repertorio n.23183, raccolta n.8254, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06 giugno 2006 al registro particolare 3466 (allegato 5.8).

L'edificio, in cui sono posti i beni in oggetto, risulta essere stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Denuncia di Inizio Attività presentata da _____ al Comune di Montaione in data 05 gennaio 2001 protocollo n. 000126, pratica n.03/2001, D.I.A. n. 14 del 25 gennaio 2001 per *"realizzazione di recinzione e rinterro"* (allegato 6.1).
- Concessione Edilizia (C.E.) n.54 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montaione a _____ in data 25 settembre 2001 per *"Realizzazione di edificio industriale/artigianale in località Comiti"*, pratica edilizia n.2001/0038 (allegati 6.2, 6.2.1, 6.2.2 e 6.2.3); ai piani seminterrato e terra era prevista una destinazione produttiva, si riporta quanto indicato nella Relazione Tecnica allegata al titolo (all.6.2.1): *"All'interno dell'edificio, in entrambi i piani, non sono previste divisioni o tramezzi, ma l'intera superficie è lasciata libera non essendo ancora stata definita l'attività che vi sarà svolta. Solo al piano terra è stata ricavata un'area per i servizi igienici e gli spogliatoi"*.
- Deposito pratica alla Regione Toscana, Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Firenze in data 06 maggio 2003 n. pratica 103519 (allegato 6.3).
- Voltura del 27 settembre 2004 della C.E. n.54/2001 da _____ (allegato 6.4).
- Proroga ultimazione lavori, relativa alla C.E. n. 54 del 25/09/2001, n.93 del 27 settembre 2004, numero 456 del Registro Generale (allegato 6.5).
- Proroga ultimazione lavori, relativa alla C.E. n. 54 del 25/09/2001, n.87 del 20 settembre 2005, numero 442 del Registro Generale (allegato 6.6).
- Certificato di collaudo statico delle strutture relative a fabbricato ad uso industriale-artigianale con struttura mista in cemento armato ed acciaio del 18 ottobre 2005 (allegato 6.7).
- Permesso di Costruire n.42 del 07 dicembre 2005 per i lavori di *"Variante alla C.E. n.2001/054 del 25.09.2001 - Realizzazione di edificio industriale/commerciale/artigianale in loc. Comiti, via Comiti"*, pratica edilizia _____

n.2005/115 (allegati 6.8, 6.8.1, 6.8.2, 6.8.3 e 6.8.4).

Si precisa che sono stati pagati oneri artigianali per il piano seminterrato ed oneri commerciali per i piani terra e primo.

- Comunicazione inizio lavori del 14 dicembre 2005 protocollo n. 11207 (allegato 6.9).

- Attestazione di Agibilità/Abitabilità parziale presentata al Comune di Montaione in data 14 dicembre 2005 protocollo n.11208, n. 32 del 14 dicembre 2005, relativa alla porzione del fabbricato ad uso laboratorio artigiano, FM 47 particella 363 sub.500, non oggetto della presente perizia in quanto di altra proprietà (allegato 6.10).

- Denuncia Inizio Attività Edilizia presentata al Comune di Montaione in data 16 giugno 2006 protocollo n. 4838, pratica edilizia n.84 anno 2006, D.I.A. n. 79 del 06 luglio 2006 per "*Variante alla C.E. n.54/2001 e successivo Permesso a Costruire n.42/2005*" (allegati 6.11 e 6.11.1).

- Certificato di collaudo depositato alla Regione Toscana, Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Firenze in data 04 luglio 2006 (allegato 6.12).

- Proroga ultimazione lavori, relativa alla C.E. n. 54 del 25/09/2001, n.120 del 27 settembre 2006, numero 486 del Registro Generale (allegato 6.13).

- Autorizzazione Unica SUAP, esame di conformità alla normativa antincendi, rilasciata in data 10 ottobre 2006 "*per la realizzazione di un edificio da adibire ad attività commerciali ed annessi depositi ed impianti*", soggetta alle prescrizioni indicate nel parere del Comando Provinciale Vigili Del Fuoco di Firenze, protocollato dal Comune di Montaione in data 09 ottobre 2006 al n. 8204 (allegati 6.14 e 6.14.1).

- Denuncia Inizio Attività Edilizia presentata al Comune di Montaione in data 17 febbraio 2007 protocollo n. 1488, pratica edilizia n.36 anno 2007, D.I.A. n. 25 del 09 marzo 2007 per "*Variante alla Concessione Edilizia n.42/2005 e DIA n.079/2006*" (allegati 6.15, 6.15.1, 6.15.2, 6.15.3, 6.15.4, 6.15.5, 6.15.6, 6.15.7 e 6.15.8) e Comunicazione di Inizio Lavori del 20 marzo 2007 protocollo 2421 (allegato 6.16).

- Attestazione di Agibilità Parziale presentata al Comune di Montaione in data 20 marzo 2007 protocollo n.2422, attestazione di agibilità n.9 del 28 marzo 2007 (allegato 6.17).

- Parere favorevole di conformità "*per la realizzazione di un edificio da adibire*

ad attività commerciali ed annessi depositi ed impianti", rilasciato dal Comando Provinciale Vigili Del Fuoco di Firenze in data 26 marzo 2007 (allegato 6.18).

- Autorizzazione Unica SUAP, *"Autorizzazione all'apertura di un centro commerciale in media struttura di vendita"*, rilasciata in data 21 aprile 2007 (allegato 6.19).

- Proroga ultimazione lavori, relativa alla C.E. n. 54 del 25/09/2001, n.101 del 04 luglio 2007, numero 414 del Registro Generale (allegato 6.20).

- Denuncia Inizio Attività Edilizia presentata al Comune di Montaione in data 25 luglio 2007 protocollo n. 6217, pratica edilizia n.137 anno 2007, DIA n. 84 del 14 agosto 2007 per *"Attestazione di Conformità in Sanatoria per modifiche ad un fabbricato ad uso commerciale e/o artigianale"* (allegati 6.21, 6.21.1, 6.21.2, 6.21.3, 6.21.4 e 6.21.5), relativa ad alcuni negozi del piano terra.

- Denuncia Inizio Attività Edilizia presentata al Comune di Montaione in data 13 ottobre 2007 protocollo n. 8550, pratica edilizia n.181 anno 2007, D.I.A. n. 110 del 02 novembre 2007 per *"Realizzazione di tettoie frangisole"* (allegati 6.22 e 6.22.1).

- Denuncia Inizio Attività Edilizia presentata al Comune di Montaione in data 02 luglio 2008 protocollo n. 5300, pratica edilizia n.124 anno 2008, D.I.A. n. 83 del 22 luglio 2008, per *"Intervento di Manutenzione straordinaria"*, relativa agli uffici posti al piano primo/soppalco (allegati 6.23, 6.23.1, 6.23.2 e 6.23.3) e relativa Comunicazione di Inizio Lavori presentata al Comune di Montaione in data 01 agosto 2008 protocollo n. 6141 (allegato 6.24).

- Comunicazione di Fine Lavori parziale presentata al Comune di Montaione in data 08 agosto 2008 protocollo n. 6307 riferimento pratica edilizia n.36 anno 2007, relativa alla DIA n.25 del 09/03/2007 (allegato 6.25).

- Attestazione di Agibilità Parziale presentata al Comune di Montaione in data 08 agosto 2008 protocollo n.6308, attestazione n.15 del 08 agosto 2008, relativa al sub.10 particella 363 del FM 47 (allegato 6.26).

- Denuncia Inizio Attività Edilizia presentata al Comune di Montaione in data 25 ottobre 2008 protocollo n. 8320, pratica edilizia n.184 anno 2008, D.I.A. n. 120 del 14 novembre 2008 per *"Realizzazione di n.2 impianti fotovoltaici di 18,2 e 19,60 kWp sulla copertura di un fabbricato"* (allegato 6.27) e relativa Comunicazione di Inizio Lavori presentata al Comune di Montaione in data 24 novembre 2008 protocollo n. 9133 (allegati 6.28).

- Provincia di Firenze, Atto Dirigenziale n.825 del 10 marzo 2009 per Autorizzazione *“alla costruzione ed esercizio di un impianto Fotovoltaico della potenza di 48,3 KWP da installarsi sulla copertura di un fabbricato in via Comiti n.c. 13”*, su richiesta della e relativa Comunicazione

Inizio Lavori presentata al Comune di Montaione in data 18 aprile 2009 protocollo n. 3046 ed alla Provincia di Firenze (allegati 6.29 e 6.29.1).

- Denuncia Inizio Attività Edilizia presentata al Comune di Montaione in data 17 settembre 2009 protocollo n. 0007550, pratica edilizia n.162 anno 2009, D.I.A. n. 108 del 07 ottobre 2009, per *“Modifiche interne ad edificio commerciale”* (allegati 6.30, 6.30.1 e 6.30.2), relativa alle unità immobiliari indicate nella pratica edilizia *“lotto 2A”* del piano terra e relative Comunicazione di Inizio Lavori presentata al Comune di Montaione in data 08 ottobre 2009 protocollo n. 0008217 e Comunicazione di Fine Lavori presentata al Comune di Montaione in data 10 ottobre 2009 protocollo n. 0008292 (allegati 6.31 e 6.32).

- Denuncia Inizio Attività Edilizia presentata al Comune di Montaione in data 27 ottobre 2009 protocollo n. 8784, pratica edilizia n.183 anno 2009, D.I.A. n. 120 del 16 novembre 2009, per *“Variante alla DIA del 25/10/2008 prot. n.8320, per realizzazione di n.2 impianti fotovoltaici di 18,2 e 19,6 kWp sulla copertura di un fabbricato”* (allegato 6.33) e relativa Comunicazione Fine Lavori presentata al Comune di Montaione in data 20 novembre 2009 protocollo n. 0009612 con dichiarata la data del 16 novembre 2009 di fine lavori (allegato 6.33.1).

- Denuncia Inizio Attività Edilizia presentata al Comune di Montaione in data 15 giugno 2010 protocollo n. 0004944, pratica edilizia n.86 anno 2010, D.I.A. n. 72 del 05 luglio 2010 per *“Variante alla DIA n.110 del 02/11/2007”* (allegati 6.34, 6.34.1, 6.34.2 e 6.34.3).

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) presentata al Comune di Montaione in data 09 febbraio 2013 protocollo n. 0000965, pratica edilizia n.14 anno 2013, SCIA n. 11 del 09 febbraio 2013, per *“Modifiche interne a locali ubicati nel centro”* (allegati 6.35 e 6.35.1) e relativa Comunicazione di Inizio Lavori presentata al Comune di Montaione in data 09 febbraio 2013 protocollo n. 0000965 (allegato 6.36).

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) presentata al Comune di Montaione in data 14 marzo 2013 protocollo n. 0001771, pratica edilizia n.37 anno 2013, SCIA n. 26 del 14 marzo 2013, per "*Variante alla SCIA n.11 del 09/02/2013*" (allegati 6.37, 6.37.1, 6.37.2, 6.37.3 e 6.37.4).

- Comunicazione di Fine Lavori presentata al Comune di Montaione con dichiarata la data del 15 marzo 2013 di fine lavori relativa alla SCIA del 09/02/2013 n.11, priva di protocollo (allegato 6.38).

- Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio e di voltura dalla
alla :

, inviata al Comune di Montaione per posta elettronica certificata dal tecnico incaricato in data 26 novembre 2014 (allegati 6.39, 6.39.1 e 6.39.2).

Dalla relazione tecnica (allegato 6.39.2) emergono problematiche relative all'autorimessa posta al piano seminterrato (identificata catastalmente dal sub. 524, all'epoca ex sub.504), avente superficie complessiva coperta superiore a mq 300, in quanto con l'entrata in vigore del D.P.R. 151/2011 è divenuta soggetta ai controlli periodici di prevenzione incendi essendo compresa al punto/categoria 75/A e pertanto come si evince dalla relazione, "*in attesa di provvedere a quanto impartito dall'articolo n.4 del D.P.R. stesso, l'autorimessa è stata interdetta e, quindi, non utilizzata*".

- Autorizzazione per ampliamento della superficie di vendita in media struttura di vendita al dettaglio di prodotti alimentari, rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Servizio Edilizia Privata del Comune di Montaione, in data 18 febbraio 2015 N.01/2015/SUAP, a in qualità di legale rappresentate (allegato 6.40).

- Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio inviata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Firenze per posta elettronica certificata dal tecnico incaricato in data 26 novembre 2024 Rif. pratica VV.F. n.47748 (allegati 6.41 e 6.41.1). Dal Verbale di Sopralluogo eseguito dal tecnico incaricato per il rinnovo del certificato di prevenzione incendi (allegato 6.41.1) si evince che l'autorimessa posta al piano seminterrato è interdetta al pubblico e non utilizzata per i motivi sopra detti.

Le pratiche edilizie di cui sopra non sempre interessano tutti i piani dell'edificio e/o tutte le unità immobiliari che lo compongono anche se in alcune tavole rappresentati, inoltre alcuni elaborati grafici allegati alle varie pratiche edilizie

presentano imprecisioni grafiche, discordanze anche tra gli stessi elaborati grafici ed errori di rappresentazione.

Nonostante manchi una quotatura delle altezze esterne dell'edificio, ma anche delle altezze interne di alcune unità immobiliari in oggetto, in seguito alle misurazioni ed ai saggi effettuati internamente all'edificio si riscontra una maggiore altezza esterna rispetto a quella desumibile graficamente e maggiori altezze interne rilevate sopra la trave metallica che costituisce la struttura del solaio di copertura, realizzate in corso di costruzione.

A completezza di esposizione, sul bene comune non censibile identificato dal sub. 515, sono presenti tettoie con struttura in metallo, copertura a doghe di legno e pannello impermeabile (allegato 1: foto da n.106 a n.110), invece dei *"gazebi permeabili e trasparenti"* legittimati nella Denuncia Inizio Attività Edilizia n. 72 del 05 luglio 2010 (allegati 6.34, 6.34.1, 6.34.2 e 6.34.3), non presente neppure il gazebo sull'ingresso del centro commerciale ed inoltre le *"tettoie"* presentano un'altezza inferiore e diversa conformazione quelle presenti sui prospetti sud-est e nord-ovest rispetto ai gazebi previsti.

Pertanto ai fini della conformità urbanistico-edilizia, dovranno essere rimosse le tettoie presenti sulle parti esclusive dei beni facenti parte della procedura fallimentare, in quanto il ripristino dei gazebi legittimati come da pratica edilizia risulta economicamente svantaggioso e sulle parti a comune, a carico delle proprietà a cui sono a servizio tali beni, dovranno essere rimosse le tettoie o ripristinati i *"gazebi legittimi"*.

Per difformità urbanistico-edilizie non rientranti nelle tolleranze costruttive e/o esecutive di cui al combinato disposto tra l'art.34 bis del DPR 380/2001 e s.m.i. e l'art.198 della L.R. 65/2014 e s.m.i., per le unità immobiliari interessate, come indicato nei rispettivi paragrafi, dovranno essere presentate al Comune di Montaione idonee pratiche di sanatoria ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente.

Pertanto per le unità immobiliari in oggetto, in cui sono state riscontrate difformità, è stato stimato sommariamente il costo per l'espletamento delle istanze da presentare, relativo sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di eventuali contributi, oblazioni, sanzioni e diritti di segreteria vigenti, ed

eventuali costi di rimozione e/o di ripristino e/o per opere di adeguamento ove necessari.

LOTTO A

Lotto costituito da:

- unità immobiliare con destinazione edilizia artigianale, con opere non ultimate, posta al piano seminterrato, avente accesso carrabile da via Comiti tramite rampa e resede a comune (allegato 1: foto da n.6 a n.9). A tale unità si accede pedonalmente sia da via Comiti che da via dell'Artigianato tramite beni a comune non censibili ai piani terra e seminterrato;
- unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra avente accesso solo esterno, sia da via Comiti che da via dell'Artigianato tramite beni a comune non censibili (allegato 1: foto n.6 e da n. 10 a n.14).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

L'unità immobiliare posta al piano seminterrato risulta con finiture interne da completare, presenti porzione di pavimentazione in cemento industriale, tubazioni a vista, porta esterna, solaio in calcestruzzo armato precompresso (c.a.p.), pareti sia intonacate che con parti strutturali a vista. Il bene è dotato di impianto elettrico ed è presente all'interno serbatoio idrico con pompa.

Le finiture interne dell'unità immobiliare posta al piano terra presentano pavimenti in ceramica, infissi in metallo e vetro, pareti e controsoffitto prevalentemente inclinato tinteggiati, presenti anche porzioni pitturate con raffigurazioni. Tale bene è privo di servizio igienico esclusivo ma con servizi igienici a comune con altre unità immobiliari, posti all'interno della galleria. L'unità è dotata dei seguenti impianti: elettrico, di climatizzazione estate/inverno con unità interna rimossa, autonomi.

Ad oggi utenze non attive.

Stato di manutenzione e disponibilità

Il bene posto al piano seminterrato internamente si trova in sufficiente stato di manutenzione, con presenza di tracce di infiltrazione di acqua su porzioni di solaio e sulla parete in corrispondenza delle tubazioni a vista. Alla data dell'ultimo sopralluogo risulta occupato sia da arredi vari, materiali ed attrezzature edili della società fallita.

Il bene posto al piano terra si trova in scadente stato di manutenzione, da anni non presente attività commerciale ed alla data dei sopralluoghi risulta libero.

Identificazione catastale

All'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione le unità immobiliari di cui sopra sono correttamente intestate alla

con sede in Montaione, codice fiscale

in proprietà per 1/1 e sono identificate nel **Foglio di Mappa 47**

dalla particella 363 dai seguenti subalterni:

- **sub. 505**, via Comiti snc, piano S1, categoria F/3 (*in corso di costruzione*), (allegato 2.4).

Tale unità immobiliare è geometricamente rappresentata nell'elaborato planimetrico del 09/04/2025 protocollo FI0081641 (allegato 2.3).

Si precisa che a fine lavori dovrà essere presentata pratica catastale per l'accatastamento dell'unità immobiliare in oggetto all'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale – Territorio.

- **sub. 522**, via Comiti n.12, piano T, categoria C/1 (*negozio*), classe 4, consistenza mq 35, superficie catastale totale mq 33, rendita catastale € 726,65, classamento e rendita non rettificati (d.m.701/94), in seguito alla Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie (allegato 2.5). Per la continuità storico-catastale si precisa che il sub. 522 deriva dal sub.519 e quest'ultimo dal sub.512 entrambi di maggiore consistenza (allegato 2.5.1).

La relativa planimetria catastale ultima in atti, del 23/04/2013 protocollo n.FI0128805 (allegato 2.6), non corrisponde allo stato dei luoghi, in particolare presenti tre aperture interne nelle pareti in cartongesso a delimitazione del negozio, diversa configurazione e traslazione della parete tra il vano tecnico ed il ripostiglio/disimpegno.

Ai fini della conformità catastale dovrà essere presentata pratica catastale all'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale – Territorio

Beni comuni non censibili (BCNC): si rimanda al relativo paragrafo.

Confini per il sub.505: parti a comune, proprietà

proprietà

, salvo se altri o

migliori confini.

Confini per il sub.522: parti a comune su più lati, |

., salvo se altri o migliori confini.

Titolo di proprietà e provenienza

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute alla

. **in piena proprietà** in seguito all'atto rogato

Giovanni Cerbioni, notaio in Lastra a Signa, del 26 giugno 2014 repertorio n.337, raccolta n.253, registrato a Firenze 1 in data 30 giugno 2014 al n.10863/1T, modifica denominazione sociale da ..

(allegato 3.1).

Successivamente, per il riconoscimento di beni comuni e delle servitù, è stato rogato atto ricognitivo notaio Vincenzo Vettori, con autenticazione di firma del 27 febbraio 2025 repertorio n.59.358 e del 20 marzo 2025 repertorio n.59.398 raccolta n.20.571, registrato a Firenze il 28 marzo 2025 al n.12629 serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15 aprile 2025 al Registro Particolare n.2291, n.2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301,2302,2303 e in data 17 aprile 2025 al Registro Particolare n.2392 e n.2393, a cui si rimanda (allegato 3.7).

Servitù a favore e contro

Al momento della vendita del lotto in oggetto, verranno ad esistenza ex art.1062 c.c. le seguenti servitù a favore delle unità immobiliari subb.505 e 522 (fondi dominanti) sui seguenti subalterni, già gravati da servitù a favore di altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio, come si evince dall'atto ricognitivo di cui sopra (allegato 3.7) e pertanto dovranno essere costituite:

- servitù di alloggio di impianto idrico-antincendio, quadri elettrici e strumentazioni varie sul sub. 525 (fondo servente, alla data della perizia di proprietà .) e relativa servitù di accesso per la manutenzione;

- servitù di alloggio impianto pompe antincendio sul resede del bene immobile del sub.524 (fondo servente, alla data della perizia di proprietà) e relativa servitù di accesso;

- servitù di accesso/passaggio, di sosta e di parcheggio con qualsiasi mezzo sui subb.506, 507 e 524 (fondi serventi, alla data della perizia di proprietà .);

- servitù di passaggio, di sosta e di parcheggio sulla particella 454 del FM 47 (fondo servente, alla data della perizia di proprietà).

Inoltre, servitù a favore del sub.522 (fondo dominante), di alloggio impianti di climatizzazione e relative strumentazioni elettriche sul sub.524 (fondo servente alla data della perizia di proprietà) e relative servitù di accesso.

Situazione urbanistico-edilizia

Dalla comparazione dello stato dei luoghi con lo stato rappresentato negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. presentata in data 17 febbraio 2007 protocollo n. 1488, pratica edilizia n.36 anno 2007, D.I.A. n. 25 del 09 marzo 2007 per "*Variante alla Concessione Edilizia n.42/2005 e DIA n.079/2006*" (allegati 6.15.3, 6.15.6 e 6.15.7), ultima pratica edilizia relativa all'unità immobiliare posta al piano seminterrato, si rilevano difformità in particolare la presenza di porta esterna ed un'altezza interna rilevata sulla porzione di pavimentazione realizzata, maggiore di quanto indicato nella Tavola 11 "Stato di Progetto - Sezioni" (allegato 6.15.7) di cui alla DIA sopra detta. Tale altezza, verosimilmente costituirà l'altezza interna dell'unità immobiliare, una volta realizzata la pavimentazione, non compresa nella tolleranza costruttiva applicabile, ai sensi del combinato disposto tra l'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e l'art. 198 della L.R. 65/2014 s.m.i. come anche alcune quote rilevate risultano diverse, minori e/o maggiori di quanto graficamente desumibile nella relativa tavola edilizia (all.6.15.3) ed eccedenti la tolleranza applicabile rispetto alla normativa nazionale e regionale di cui sopra.

Pertanto, dovrà essere presentata al Comune di Montaione idonea pratica di sanatoria. Successivamente dovranno essere presentate pratica edilizia di completamento ed attestazione di agibilità a lavori ultimati.

L'espletamento della pratica di sanatoria comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di eventuali contributi, oblazioni, sanzioni e diritti di segreteria vigenti, sommariamente indicati in circa € **6.000,00 (Euro seimila/00)**.

Si precisa che non sono compresi i costi relativi alle pratiche edilizie di completamento e di attestazione di agibilità oltre alla pratica catastale per l'accatastamento dell'unità immobiliare a fine lavori, in quanto la valutazione del bene si riferisce allo stato attuale.

Dalla comparazione dello stato dei luoghi con lo stato rappresentato negli elaborati grafici, allegati alla Segnalazione Certificata Inizio Attività presentata in data 14/03/2013 protocollo n. 0001771, pratica edilizia n.37 anno 2013, SCIA n. 26 del 14/03/2013 per "*Variante alla SCIA n.11 del 09/02/2013*" (allegati 6.37.2, 6.37.3 e 6.37.4), ultima pratica relativa all'unità commerciale posta al piano terra, si rilevano difformità in particolare non presente la parete tra ripostiglio e disimpegno, diversa configurazione e traslazione della parete laterale tra sala macchine e ripostiglio, diversa conformazione delle sporgenze e presenti tre aperture nella parete in cartongesso tra il negozio e la sala macchine. In tale pratica edilizia non sono presenti le sezioni, rappresentate nella Tavola 11 "Stato di Progetto - Sezioni" di cui alla DIA n.25 del 2007 (allegato 6.15.7), all'epoca tale unità immobiliare era di maggiore consistenza. Si precisa che dai saggi eseguiti nel controsoffitto in cartongesso sono state rilevate altezze interne minime e massime sotto e sopra la trave minori e/o maggiori ed una maggiore altezza esterna rispetto a quanto indicato e/o desumibile graficamente nell'elaborato grafico, prevalentemente oltre la tolleranza costruttiva consentita, ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente.

Pertanto, dovrà essere presentata al Comune di Montaione, idonea pratica di sanatoria.

L'espletamento di quanto sopra oltre alla pratica catastale come indicato nel relativo paragrafo, comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di

eventuali contributi, oblazioni, sanzioni e diritti di segreteria vigenti, sommariamente indicati in circa € 8.000,00 (Euro ottomila/00).

Inoltre, si precisa che per tale unità immobiliare, nella configurazione attuale, non è presente attestazione di agibilità.

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è così costituita:

- Unità immobiliare in corso di costruzione con opere di finitura da completare con destinazione edilizia artigianale, posta al piano seminterrato avente accesso carrabile da via Comiti tramite rampa e resede a comune (BCNC identificato catastalmente dal sub.1), della superficie lorda di circa mq 408, composta da unico locale con configurazione planimetrica ad "L".

A tale unità si accede pedonalmente sia da via Comiti che da via dell'Artigianato tramite beni a comune non censibili ai piani terra e seminterrato identificati catastalmente dai subb.1, 515 e 516.

Unità immobiliare identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 sub. 505.**

Per tale unità immobiliare dovranno essere costituite al momento della vendita servitù varie a favore come indicato nel relativo paragrafo di cui sopra e nell'atto ricognitivo a cui si rimanda (allegato 3.7).

Si precisa che la valutazione di tale bene è riferita allo stato dei luoghi e non a lavori ultimati, comparandolo ad un magazzino in quanto privo di servizi igienici.

- Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra con accesso esterno sia da via Comiti che da via dell'Artigianato tramite beni a comune non censibili ai piani terra e seminterrato identificati catastalmente dai subb.1, 515 e 516.

Tale unità immobiliare, della superficie lorda di circa mq 45, è composta da locale negozio, ripostiglio, locale tecnico/sala macchine ed è priva di servizio igienico esclusivo ma con servizi igienici a comune con altre unità immobiliari poste all'interno della galleria (BCNC identificato catastalmente dal sub.514).

Unità immobiliare identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 sub. 522.**

Per tale unità immobiliare dovranno essere costituite al momento della vendita servitù varie a favore come indicato nel relativo paragrafo di cui sopra e nell'atto ricognitivo a cui si rimanda (allegato 3.7).

LOTTO B

Lotto costituito da:

- unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano seminterrato, avente accesso carrabile da via Comiti tramite rampa e resede a comune (allegato 1: foto da n.15 a n.18). A tale unità si accede pedonalmente sia da via Comiti che da via dell'Artigianato tramite beni a comune non censibili ai piani terra e seminterrato;
- unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra avente accesso sia da via Comiti che da via dell'Artigianato tramite beni comuni non censibili e successivo androne di ingresso interno a comune ed anche con ingresso esterno dal resede e percorrenze a comune (allegato 1: foto da n.19 a n.24).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Le finiture interne dell'unità immobiliare posta al piano seminterrato presentano pavimenti in cemento industriale, solaio e pareti tinteggiati, tubazioni anche a vista, porta in metallo ed è dotata di impianti elettrico e di allarme.

Le finiture dell'unità immobiliare posta al piano terra presentano pavimenti in ceramica, controsoffitti in cartongesso con porzioni orizzontali e porzioni inclinate a moduli, pareti sia tinteggiate che in metallo e vetro in continuità con gli infissi. Tale bene è dotato di impianti elettrico, di allarme e di climatizzazione estate/inverno autonomi, mentre è privo di servizio igienico esclusivo ma con servizi igienici a comune con altre unità immobiliari.

Ad oggi utenze non attive.

Stato di manutenzione e disponibilità

Il bene posto al piano seminterrato si trova in sufficiente stato di manutenzione; alla data dei sopralluoghi risulta occupato sia da materiali ed attrezzature edili della società fallita che da materiali ed arredi vari.

Il bene posto al piano terra si trova in buono stato di manutenzione, alla data dell'ultimo sopralluogo risulta occupato da arredi relativi all'ex attività e da materiali pertinenti all'unica attività presente all'interno del centro commerciale.

Identificazione catastale

All'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione le unità immobiliari di cui sopra sono correttamente intestate alla ditta

con sede in Montaione, codice fiscale

in proprietà per 1/1 e geometricamente rappresentate nel

Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 dai seguenti subalterni:

- **sub. 506**, via Comiti snc, piano S1, categoria C/6 (*autorimessa*), classe 4, consistenza mq 158, superficie catastale totale mq 168, rendita catastale € 587,52, classamento e rendita proposti (d.m.701/94), in seguito alla Variazione del 04/07/2024 Pratica n.FI0099536 in atti dal 05/07/2024 Esatta Rappresentazione Grafica (n.99536.1/2024) (allegato 2.7).

La planimetria catastale ultima in atti, del 04/07/2024 protocollo n.FI0099536, corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.8). Ai fini della conformità edilizio-urbanistica dovrà essere rimossa la porta esterna per l'uso "spazio a parcheggio" come previsto nella Tavola 7 "Stato di Progetto - Piano Seminterrato" di cui alla D.I.A. n. 25 del 09 marzo 2007 (allegato 6.15.3). Tale circostanza non determina modifica alla rendita catastale ai sensi della circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 protocollo n.36607.

- **sub.513**, via Comiti snc, piano T, categoria C/1 (*negozio*), classe 4, consistenza mq 183, superficie catastale totale mq 188, rendita catastale € 3.799,97, classamento e rendita non rettificati (d.m.701/94), in seguito alla Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie (allegato 2.9).

La planimetria catastale ultima in atti, del 14/03/2007 protocollo n.FI0105193 (allegato 2.10), non corrisponde allo stato dei luoghi in particolare maggiore conformazione di sporgenza interna, presenti tre porte invece di due sulla parete prospiciente l'androne d'ingresso e pilastrini in metallo, porzioni di pareti in cartongesso e maggiori altezze rispetto a quelle ivi indicate.

Pertanto, ai fini della conformità catastale dovrà essere presentata pratica catastale all'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale – Territorio.

Beni comuni non censibili (BCNC): si rimanda al relativo paragrafo.

Confini per il sub.506: parti a comune, proprietà ,
proprietà , salvo se altri o migliori confini.

Confini sub.513: parti a comune su più lati, proprietà ,
salvo se altri o migliori confini.

Titolo di proprietà e provenienza

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute alla
in piena proprietà in seguito all'atto rogato
Giovanni Cerbioni, notaio in Lastra a Signa, del 26 giugno 2014 repertorio
n.337, raccolta n.253, registrato a Firenze 1 in data 30 giugno 2014 al
n.10863/1T, modifica denominazione sociale da
(allegato 3.1).

Successivamente, per il riconoscimento di beni comuni e di servitù, è stato
rogato atto ricognitivo notaio Vincenzo Vettori, con autenticazione di firma
del 27 febbraio 2025 repertorio n.59.358 e del 20 marzo 2025 repertorio
n.59.398 raccolta n.20.571, registrato a Firenze il 28 marzo 2025 al n.12629
serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa,
Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in
data 15 aprile 2025 al Registro Particolare n.2291, n.2292, 2293, 2294, 2295,
2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303 e in data 17 aprile 2025 al
Registro Particolare n.2392 e n.2393, a cui si rimanda (allegato 3.7).

Servitù a favore e contro

Con l'atto ricognitivo di cui sopra (allegato 3.7) l'unità immobiliare sub. 506 è
gravata da servitù di accesso/passaggio, di sosta e di parcheggio con
qualsiasi mezzo a favore dei subb.6, 7, 502 e 511, trascritta al Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15/04/2025 al Registro Particolare
n.2292.

Al momento della vendita del lotto in oggetto, verranno ad esistenza ex
art.1062 c.c. le seguenti servitù a favore delle unità immobiliari subalterni
506 e 513 (fondi dominanti) sui seguenti subalterni, già gravati da servitù a

favore di altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio e pertanto dovranno essere costituite:

- servitù di alloggio di impianto idrico-antincendio, quadri elettrici e strumentazioni varie sul sub. 525 (fondo servente, alla data della perizia di proprietà ...) e relativa servitù di accesso per la manutenzione;
- servitù di alloggio impianto pompe antincendio sul resede del bene immobile sub.524 (fondo servente, alla data della perizia di proprietà ...) e relativa servitù di accesso;
- servitù di accesso/passaggio, di sosta e di parcheggio con qualsiasi mezzo sui subb.507 e 524 (fondi serventi, alla data della perizia di proprietà ...);
- servitù di passaggio, di sosta e di parcheggio sulla particella 454 del FM 47 (fondo servente, alla data della perizia di proprietà , ...).

A favore del sub.513 (fondo dominante) servitù di alloggio impianti di climatizzazione e relative strumentazioni elettriche sul sub.524 (fondo servente alla data della perizia di proprietà , ...) e relative servitù di accesso.

Infine, servitù contro sul sub.506 (fondo servente) di accesso/passaggio, di sosta e di parcheggio con qualsiasi mezzo a favore dei subb.10, 505, 507, 508, 509, 520, 521, 522, 523, 524, 525 e della particella 454 del FM 47 (fondi dominanti alla data della perizia di proprietà ...).

Situazione urbanistico-edilizia

Dalla comparazione dello stato dei luoghi con lo stato rappresentato negli elaborati grafici, allegati alla D.I.A. presentata in data 17 febbraio 2007 protocollo n. 1488, pratica edilizia n.36 anno 2007, D.I.A. n. 25 del 09 marzo 2007 per "*Variante alla Concessione Edilizia n.42/2005 e DIA n.079/2006*" (allegati 6.15, 6.15.1, 6.15.2, 6.15.3, 6.15.4, 6.15.5, 6.15.6, 6.15.7 e 6.15.8), ultima pratica edilizia relativa alle unità immobiliari in oggetto, per l'unità immobiliare posta al piano seminterrato, si rilevano difformità in particolare presenti porta esterna, sporgenza sulla parete interna destra e diversa e maggiore conformazione della sporgenza sulla parete interna sinistra, entrando nel bene.

Inoltre, alcune quote rilevate risultano maggiori e/o minori delle misure progettuali previste nelle tavole edilizie di cui sopra, non comprese nella tolleranza costruttiva applicabile rispetto al titolo originario che ha abilitato la realizzazione dell'intervento ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente.

Pertanto, dovrà essere presentata al Comune di Montaione idonea pratica di sanatoria e dovrà essere rimossa la porta esterna per l'uso a "spazio a parcheggio" come previsto nelle tavole edilizie allegate alla DIA di cui sopra, in cui sono indicati tre posti auto (allegati 6.15.3 e 6.15.8).

L'espletamento di quanto sopra comporta costi relativi agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici ed al pagamento di eventuali contributi, oblazioni, sanzioni e diritti di segreteria vigenti, oltre ai costi relativi alla rimessa in pristino sommariamente indicati in circa **€ 6.000,00 (Euro seimila/00)**.

Inoltre, si precisa che per tale unità immobiliare è stata presentata attestazione di agibilità in data 20 marzo 2007 protocollo n.2422, attestazione di agibilità n.9 del 28 marzo 2007 (allegato 6.17).

Dalla comparazione dello stato dei luoghi con lo stato rappresentato negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. sopraindicata, per l'unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra, si rilevano difformità in particolare sono presenti tre porte sulla parete prospiciente l'androne d'ingresso a comune, invece di una porta, maggiori dimensioni di alcune sporgenze interne e presenti pareti in cartongesso (allegato 6.15.4).

Si precisa che nella Tavola 11 "Stato di Progetto - Sezioni" (allegato 6.15.7) di cui alla DIA sopraindicata, tale bene non è interessato dalle linee di sezione.

Sono state rilevate, dai saggi eseguiti, maggiori altezze interne (minima e massima) sopra la trave metallica che costituisce la struttura di copertura di tale unità immobiliare rispetto a quanto "ricostruibile graficamente", eccetto per l'altezza minima sotto trave corrispondente ed anche maggiore altezza esterna.

Pertanto, dovrà essere presentata al Comune di Montaione, idonea pratica di sanatoria.

L'espletamento di quanto sopra oltre alla pratica catastale come indicato nel relativo paragrafo, comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia a quelli relativi al pagamento di eventuali contributi, oblazioni, sanzioni e diritti di segreteria vigenti, sommariamente indicati in circa **€ 15.000,00 (Euro quindicimila/00)**.

Inoltre, si precisa che per tale unità immobiliare è stata presentata in data 20 marzo 2007 protocollo n.2422, attestazione di agibilità n.9 del 28 marzo 2007 (allegato 6.17).

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano seminterrato, con accesso carrabile da via Comiti tramite rampa e resede a comune (BCNC identificato catastalmente dal sub.1), composta da unico locale con superficie lorda di circa mq 168.

A tale unità si accede pedonalmente sia da via dell'Artigianato che da via Comiti tramite beni a comune non censibili ai piani terra e seminterrato identificati catastalmente dai subb.1, 515 e 516.

Unità immobiliare identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 sub. 506**.

Si precisa che tale unità immobiliare è gravata da servitù di accesso/passaggio, di sosta e di parcheggio con qualsiasi mezzo a favore di terzi ed altre contro ed a favore dovranno essere costituite al momento della vendita come indicato nel relativo paragrafo di cui sopra e nell'atto ricognitivo a cui si rimanda (allegato 3.7).

- Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra, avente accesso sia da via Comiti che da via dell'Artigianato tramite beni comuni non censibili identificati catastalmente dai subb.1, 515 e 516 e successivo androne di ingresso interno a comune (BCNC identificato catastalmente dal sub.514) ed anche con ingresso esterno dal resede e percorrenze a comune (BCNC identificato dal sub.515). Tale bene, della superficie lorda di circa mq 185, è composto da unico locale con vetrine interne prospicienti l'androne di ingresso ed esterne sul fronte e sul lato dell'edificio, con buona visibilità dalla strada pubblica, privo di servizio igienico esclusivo ma con servizi igienici a comune

con altre unità immobiliari facenti parte del centro commerciale (BCNC identificato catastalmente dal sub.514).

Unità immobiliare identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 sub. 513.**

Si precisa che per tale unità immobiliare dovranno essere costituite al momento della vendita servitù varie a favore come indicato nel relativo paragrafo di cui sopra e nell'atto ricognitivo a cui si rimanda (allegato 3.7).

LOTTO C

Lotto costituito da:

- unità immobiliare ad uso autorimessa, aperta su due lati, posta al piano seminterrato, in angolo, avente accesso carrabile da via Comiti tramite rampa e resede a comune (allegato 1: foto da n.25 a n.27). A tale unità si accede pedonalmente sia da via Comiti che da via dell'Artigianato tramite beni a comune non censibili ai piani terra e seminterrato;
- unità immobiliare ad uso magazzino artigianale con resede esclusivo posta al piano seminterrato, avente accesso da via Comiti tramite rampa e resede a comune (allegato 1: foto n.25 e da n.28 a n.30). A tale unità si accede pedonalmente sia da via Comiti che da via dell'Artigianato tramite beni a comune non censibili ai piani terra e seminterrato;
- unità immobiliare ad uso ufficio commerciale, posta ai piani terra e primo, quest'ultimo piano è definito "soppalco" nelle pratiche edilizie, con accesso sia da via Comiti che da via dell'Artigianato tramite beni comuni non censibili ai piani terra e seminterrato e successiva scala esterna esclusiva dal piano terra al piano primo/soppalco (allegato 1: foto n.25 e da n.31 a n.58).

Fa parte di detta unità immobiliare l'impianto fotovoltaico posto su porzione della copertura dell'edificio, a servizio della stessa (allegato 1: foto n.120).

Per l'impianto fotovoltaico si rimanda alla relazione redatta dal CTU Ingegnere Francesco Capaccioli depositata in data 11/01/2017 e successivo aggiornamento in data 07 maggio 2026.

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Le finiture delle unità immobiliari poste al piano seminterrato presentano pavimenti in cemento industriale, solaio e pareti tinteggiati per l'unità ad uso

autorimessa, solaio in c.a.p. a vista per il magazzino; entrambe le unità sono dotate di impianto elettrico.

Il resede esclusivo del magazzino presenta pavimentazione in cemento industriale e vi insiste un generatore elettrico.

Le finiture dell'unità immobiliare ad uso ufficio commerciale presentano pavimenti in ceramica con parti in parquet; pareti divisorie sia in cartongesso tinteggiate sia in metallo e vetro in continuità con le porte interne; pilastri e travi in metallo a vista, verniciati colore bianco; soffitto inclinato tinteggiato; infissi in metallo; rivestimenti e pavimenti dei servizi igienici in ceramica; porte in legno e/o vetro anche del tipo scorrevole. Tale bene è dotato di impianti elettrico, di allarme, idrico-sanitario e di climatizzazione estate/inverno, autonomi. Scala esterna esclusiva dal piano terra al piano primo/soppalco in metallo e pavimentazione del terrazzo in metallo in continuità con la scala. Ad oggi utenze non attive.

Stato di manutenzione e disponibilità

L'unità immobiliare ad uso autorimessa, si trova in buono stato di manutenzione. Alla data dell'ultimo sopralluogo risulta occupata da veicoli.

Il magazzino, si trova in buono stato di manutenzione. Alla data dell'ultimo sopralluogo risulta libero da persone. All'interno di tale bene sono presenti le celle frigorifero e i relativi impianti a servizio del supermercato (sub.511) di altra proprietà e le strumentazioni dell'impianto fotovoltaico identificato dal sub.526 (inverter, quadri elettrici e contatori di produzione) non oggetto di perizia e dell'impianto fotovoltaico a servizio del sub.10 (inverter, quadri elettrici e contatori di produzione), oltre al sistema di monitoraggio a comune tra i due impianti.

Si precisa che ogni costo relativo agli impianti fotovoltaici, compreso l'eventuale smontaggio, rimane a carico solo alle rispettive proprietà (alla data della perizia la _____ è proprietaria dell'impianto a servizio dell'ufficio identificato catastalmente dal sub.10 e la _____

_____ è proprietaria dell'impianto fotovoltaico identificato catastalmente dal sub.526), come meglio indicato nell'atto ricognitivo rogato notaio Vincenzo Vettori, con autenticazione di firme del 27 febbraio 2025 repertorio n.59.358 e del 20 marzo 2025 repertorio n.59.398 raccolta n.20.571, a cui si rimanda (allegato 3.7).

L'unità immobiliare ad uso ufficio si trova in buono stato di manutenzione.

Alla data dell'ultimo sopralluogo risulta libera da persone e con piccole rimanenze di materiali legate all'ex attività.

Identificazione catastale

All'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione le unità immobiliari di cui sopra sono correttamente intestate alla ditta

. con sede in Montaione, codice fiscale in proprietà per 1/1 e geometricamente rappresentate nel

Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 dai seguenti subalterni:

- **sub.507**, via Comiti snc, piano S1, categoria C/6 (*autorimessa*), classe 4, consistenza mq 218, superficie catastale totale mq 225, rendita catastale € 810,63, classamento e rendita proposti (d.m.701/94), in seguito alla Variazione del 03/07/2024 Pratica n.FI0098960 in atti dal 03/07/2024 Esatta Rappresentazione Grafica (n.98960.1/2024) (allegato 2.11).

La planimetria catastale ultima in atti, del 03/07/2024 protocollo n.FI0098960, corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.12).

- **sub.508**, via Comiti snc, piano S1, categoria C/2 (*magazzini e locali di deposito*), classe 5, consistenza mq 95, superficie catastale totale mq 105, rendita catastale € 377,79, classamento e rendita proposti (d.m.701/94), in seguito alla Variazione del 01/07/2024 Pratica n.FI0097567 in atti dal 02/07/2024 Sostituzione Planimetria Errata (n.97567.1/2024), (allegato 2.13).

La planimetria catastale ultima in atti, del 01/07/2024 protocollo n.FI0097567, corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.14).

- **sub.10**, via Comiti n.14, piano T/1, categoria A/10 (*ufficio*), classe U, consistenza vani 18.5, superficie catastale totale mq 688, rendita catastale € 6.831,43, classamento e rendita non rettificati (d.m.701/94), in seguito alla Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie (allegato 2.15).

La planimetria catastale ultima in atti, del 18/07/2008 protocollo n.FI0333686 (allegato 2.16), non corrisponde allo stato dei luoghi, in particolare presenti porzioni di pareti in cartongesso, metallo e vetro a divisione degli uffici prospicienti il retro dell'edificio, posti in adiacenza agli archivi, non presenti le

pareti attrezzate a divisione degli uffici prospicienti la copertura dell'edificio e neppure quella sul disimpegno posto a destra rispetto alla sala d'attesa, non rappresentati i pilastri e neppure la sporgenza per tubazione nell'ufficio centrale prospiciente la copertura dell'edificio. Presenti finestre esterne e nicchia nella parete dell'archivio posto a sinistra rispetto alla sala d'attesa, diversa configurazione della parete tra antibagno e ripostiglio adiacente, della scala esterna e del terrazzo con conseguente superficie maggiore. Inoltre, alcune altezze interne risultano prevalentemente maggiori rispetto a quelle indicate nella planimetria.

Si precisa che ai fini dei requisiti igienico-sanitari i servizi igienici e l'antibagno dovranno essere ricavati in locali idonei per i motivi indicati nel paragrafo "situazione urbanistico-edilizia" a cui si rimanda.

Pertanto, ai fini della conformità catastale dovrà essere presentata pratica catastale all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, considerando quanto riportato nel paragrafo "situazione urbanistico-edilizia".

Beni comuni non censibili (BCNC): si rimanda al relativo paragrafo.

Confini sub.507: parti a comune, | , proprietà
salvo se altri o migliori confini.

Confini sub.508: parti a comune, , salvo se altri o migliori confini.

Confini sub.10: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Titolo di proprietà e provenienza

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute alla società **in piena proprietà** in seguito all'atto rogato Giovanni Cerbioni, notaio in Lastra a Signa, del 26 giugno 2014 repertorio n.337, raccolta n.253, registrato a Firenze 1 in data 30 giugno 2014 al n.10863/1T, modifica denominazione sociale da ‘
.” (allegato 3.1).

Successivamente, per il riconoscimento di beni comuni e delle servitù, è stato rogato atto ricognitivo notaio Vincenzo Vettori, con autenticazione di firma del 27 febbraio 2025 repertorio n.59.358 e del 20 marzo 2025 repertorio n.59.398

raccolta n.20.571, registrato a Firenze il 28 marzo 2025 al n.12629 serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15 aprile 2025 al Registro Particolare n.2291, n.2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303 e in data 17 aprile 2025 al Registro Particolare n.2392 e n.2393 a cui si rimanda (allegato da 3.7).

Servitù a favore e contro

Con l'atto ricognitivo di cui sopra (allegato 3.7) sono state costituite le seguenti servitù:

- sull'unità immobiliare sub.507 è stata costituita contro servitù di accesso/passaggio, di sosta e di parcheggio con qualsiasi mezzo a favore dei subb.6, 7, 502 e 511, trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15/04/2025 al Registro Particolare n.2292.

- sull'unità immobiliare sub.508 è stata costituita contro servitù di alloggio e manutenzione, con relativo accesso/passaggio per tali fini, delle celle frigorifere e dei relativi impianti tecnologici ivi installati, a favore del sub.511 (supermercato di altra proprietà) e servitù di alloggio della strumentazione dell'impianto fotovoltaico identificato dal sub.526 (alla data della perizia di ...), e relativa servitù

di accesso/passaggio per la manutenzione, trascritte rispettivamente al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15/04/2025 al Registro Particolare n.2291 ed al Registro Particolare n. 2302.

Per l'unità immobiliare sub.10 sono state costituite a favore le seguenti servitù:

- servitù di alloggio e manutenzione con relativo accesso/ passaggio per tali fini, di impianto di climatizzazione e relativi impianti tecnologici sul BCNC sub.1, trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15/04/2025 al Registro Particolare n.2294;

- servitù di alloggio della strumentazione dell'impianto fotovoltaico posizionato su porzione della copertura dell'edificio, a servizio dell'ufficio in oggetto (sub.10) con relativa servitù di accesso/ passaggio per la manutenzione sul BCNC sub.1, trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15/04/2025 al Registro Particolare n.2300. Si precisa che sul sub.1 sono collocati i contatori di scambio di tale impianto fotovoltaico;

- servitù di accesso/passaggio per la manutenzione dell'impianto fotovoltaico a servizio dell'ufficio in oggetto sul BCNC sub.515, da esercitarsi con mezzi compatibili in base alle caratteristiche strutturali del fondo servente, trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15/04/2025 al Registro Particolare n.2295;

- servitù di accesso/passaggio per la manutenzione dell'impianto fotovoltaico a servizio dell'ufficio in oggetto sul BCNC sub.516, trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15/04/2025 al Registro Particolare n.2297;

- servitù di alloggio e manutenzione con relativo accesso/passaggio per tali fini, di quadro elettrico (contatori) sul BCNC sub.515, trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15/04/2025 al Registro Particolare n.2296.

Al momento della vendita del lotto, verranno ad esistenza ex art.1062 c.c le seguenti servitù a favore delle unità immobiliari, subb.507, 508 e 10 (fondi dominanti) sui seguenti subalterni, già gravati da servitù a favore di altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio e pertanto dovranno essere costituite:

- servitù di alloggio di impianto idrico-antincendio, quadri elettrici e strumentazioni varie sul sub. 525 (fondo servente, alla data della perizia di proprietà) e relativa servitù di accesso per la manutenzione;

- servitù di alloggio impianto pompe antincendio sul resede del bene immobile sub.524 (fondo servente, alla data della perizia di proprietà .) e relativa servitù di accesso;

- servitù di accesso/passaggio, di sosta e di parcheggio con qualsiasi mezzo sui subb.506 e 524 (fondi serventi, alla data della perizia di proprietà .);

- servitù di passaggio, di sosta e di parcheggio con qualsiasi mezzo sulla particella 454 del FM 47 (fondo servente alla data della perizia di proprietà .).

Inoltre, servitù a favore del sub.10 (fondo dominante) di passaggio sul sub.524 (fondo servente, alla data della perizia di proprietà .) per accedere all'impianto fotovoltaico, posto su porzione della copertura dell'edificio a servizio dell'ufficio in oggetto.

Inoltre, dovrà essere costituita sul sub.507 (fondo servente) servitù contro e precisamente:

- di accesso/passaggio, di sosta e di parcheggio con qualsiasi mezzo a favore dei subb. 505, 506, 509, 513, 520, 521, 522, 523, 524, 525 e della particella 454 del FM 47 (fondi dominanti alla data della perizia di proprietà).

Situazione urbanistico-edilizia

Dalla comparazione dello stato dei luoghi con lo stato rappresentato negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. presentata in data 17 febbraio 2007 protocollo n. 1488, pratica edilizia n.36 anno 2007, D.I.A. n. 25 del 09 marzo 2007 per "*Variante alla Concessione Edilizia n.42/2005 e DIA n.079/2006*" (allegati 6.15, 6.15.1, 6.15.2, 6.15.3, 6.15.4, 6.15.5, 6.15.6, 6.15.7 e 6.15.8), ultima pratica relativa alle unità immobiliari poste al piano seminterrato, si rilevano difformità per l'unità ad uso autorimessa, in particolare ulteriori sporgenze interne ed una maggiore altezza interna, non compresa nella tolleranza costruttiva prevista dalla normativa nazionale e regionale vigente. Inoltre sono presenti cinque posti auto, delimitati da strisce bianche continue, invece di sei rappresentati nella tavola allegata alla pratica edilizia di cui sopra (all.6.15.8).

Pertanto, dovrà essere presentata al Comune di Montaione idonea pratica di sanatoria e ripristinati i posti auto legittimati.

L'espletamento della pratica sopraindicata comporta costi relativi agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici ed al pagamento di eventuali contributi, oblazioni, sanzioni e diritti di segreteria vigenti, oltre ai costi di ripristino sommariamente indicati in circa **€ 7.000,00 (Euro settemila/00)**.

Inoltre, si precisa che per tale unità immobiliare è stata presentata attestazione di agibilità in data 20 marzo 2007 protocollo n.2422, attestazione di agibilità n.9 del 28 marzo 2007 (allegato 6.17).

Per l'unità immobiliare ad uso magazzino artigianale posta al piano seminterrato si rilevano difformità, in particolare una diversa consistenza

dovuta all'arretramento della parete frontale a vantaggio dello spazio antistante a resede, comportante una minore lunghezza del locale, una minore superficie utile del bene ed una maggiore superficie del resede esclusivo frontale. Inoltre, si rileva una maggiore altezza interna, diversa conformazione della parete sinistra del resede ed è presente elemento verticale sul resede, a schermare il generatore.

Pertanto, dovrà essere presentata al Comune di Montaione idonea pratica di sanatoria.

L'espletamento di quanto sopra comporta costi relativi sia all'onorario dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di eventuali contributi, oblazioni, sanzioni e diritti di segreteria vigenti, sommariamente indicati in circa **€ 7.000,00 (Euro settemila/00)**.

Inoltre, si precisa che per tale unità immobiliare, nella conformazione attuale, non è presente attestazione di agibilità.

Dalla comparazione dello stato dei luoghi con lo stato rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Denuncia di Inizio Attività presentata in data 02/07/2008 protocollo n. 5300, pratica edilizia n.124 anno 2008, D.I.A. n. 83 del 22/07/2008 per "*Intervento di Manutenzione Straordinaria*" (allegati 6.23, 6.23.1, 6.23.2 e 6.23.3), ultima pratica relativa all'unità immobiliare ad uso ufficio commerciale in oggetto, si rilevano difformità in particolare presenti porzioni di pareti in cartongesso, metallo e vetro a divisione degli uffici prospicienti il retro dell'edificio e posti in adiacenza agli archivi; non presenti le pareti attrezzate a divisione degli uffici prospicienti la copertura dell'edificio; non presente neppure la parete attrezzata sul disimpegno posto a destra rispetto alla sala d'attesa; presenti sporgenza per tubazione nell'ufficio centrale prospiciente la copertura dell'edificio e nicchia nella parete dell'archivio posto a sinistra rispetto alla sala d'attesa; diversa configurazione della parete tra l'antibagno e il ripostiglio/server adiacente, della scala esterna e del terrazzo con conseguente maggiore superficie e non presenti nel prospetto tergale gli elementi a forma di "X".

Ai fini dei requisiti igienico-sanitari, come previsto dall'art.35 punto 7 del Regolamento Edilizio (R.E.) vigente e dall'art.25 del R.E. vigente all'epoca della realizzazione dell'intervento, per i servizi igienici, classificati locali "S1",

da entrambi i regolamenti edilizi, *“l'altezza utile minima ammissibile è di mt 2.40”* (allegati 4.3 e 4.4).

Pertanto, avendo rilevato nei servizi igienici e nell'antibagno un'altezza utile minima inferiore, questi dovranno essere rimossi e realizzati nei locali, preferibilmente adiacenti, con i requisiti sopra richiesti, in quanto anche mediante la demolizione del controsoffitto in cartongesso non si ottiene l'altezza prescritta.

Per l'altezza dei locali ad uso ufficio trova applicazione l'art.39 punto 2 del R.E. vigente e l'art.31 del R.E. vigente all'epoca per i *“Sottotetti”*, ove è prevista un'altezza minima di mt 2.20 ed altezza media minima di mt 2.70 (allegati 4.3 e 4.4).

Negli elaborati grafici allegati alla DIA di cui sopra non sono indicate le altezze e non sono presenti sezioni. Le sezioni di tale unità immobiliare sono rappresentate nella Tavola 11 *“Stato di Progetto - Sezioni”* di cui alla DIA n.25 del 2007 (allegato 6.15.7), rispetto alle altezze desumibili graficamente nelle sezioni interessate, quelle rilevate internamente risultano prevalentemente maggiori, come anche le altezze esterne rilevate sul terrazzo e non rientranti nella tolleranza costruttiva, determinata rispetto al titolo edilizio originario che ha abilitato la realizzazione dell'intervento.

Pertanto, dovrà essere presentata al Comune di Montaione idonea pratica di sanatoria con opere di adeguamento necessarie per adeguare i servizi igienici e l'antibagno ai requisiti igienico-sanitari prescritti dai Regolamenti Edilizi di cui sopra.

L'espletamento di quanto sopra oltre alla pratica catastale comporta costi relativi sia all'onorario dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di eventuali contributi, oblazioni, sanzioni e diritti di segreteria vigenti, oltre ai costi per l'esecuzione delle opere necessarie per l'adeguamento alle normative igienico-sanitarie, sommariamente indicati in circa **€ 37.000,00 (Euro trentasettemila/00)**.

Inoltre, si precisa che per tale unità immobiliare è stata presentata attestazione di agibilità n.15 del 08 agosto 2008 (allegato 6.26).

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso autorimessa aperta su due lati, posta al piano seminterrato, con accesso carrabile da via Comiti tramite rampa e resede a comune (BCNC identificato catastalmente dal sub.1), della superficie lorda di circa mq 225, composta da unico locale. A tale unità si accede pedonalmente sia da via Comiti che da via dell'Artigianato tramite beni comuni non censibili ai piani terra e seminterrato identificati catastalmente dai subb.1, 515 e 516. Unità immobiliare identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 sub. 507.**

Tale unità immobiliare è gravata da servitù di accesso/passaggio, di sosta e di parcheggio con qualsiasi mezzo a favore di terzi ed altre servitù contro ed a favore della stessa unità dovranno essere costituite al momento della vendita come indicato nel relativo paragrafo di cui sopra e nell'atto ricognitivo a cui si rimanda (allegato 3.7).

- Unità immobiliare ad uso magazzino con annesso resede esclusivo, posta al piano seminterrato, avente accesso carrabile da via Comiti tramite rampa e resede a comune (BCNC identificato catastalmente dal sub.1) e successivo resede esclusivo. A tale unità si accede pedonalmente sia da via Comiti che da via dell'Artigianato tramite beni comuni non censibili ai piani terra e seminterrato identificati catastalmente dai subb.1, 515 e 516.

L'unità immobiliare della superficie lorda di circa mq 102, è composta da unico locale con annesso resede esclusivo della superficie di circa mq 28.

Unità immobiliare identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 sub. 508.**

Tale unità è gravata da servitù varie a favore di terzi, mentre altre a favore dell'unità dovranno essere costituite al momento della vendita, come indicato nel relativo paragrafo di cui sopra e nell'atto ricognitivo a cui si rimanda (allegato 3.7).

- Unità immobiliare ad uso ufficio commerciale posta ai piani terra e primo con accesso sia da via Comiti che da via dell'Artigianato tramite beni comuni non censibili ai piani terra e seminterrato identificati catastalmente dai subb.1, 515 e 516 e successiva scala esterna esclusiva dal piano terra al piano primo. Tale unità immobiliare è composta al piano primo, della superficie lorda di circa mq 682, da sala di attesa, due disimpegni, tre archivi, ripostiglio/server, antibagno, due wc, sala riunione, vari uffici e terrazza della superficie di circa

mq 12. Al piano terra è composta da scala esterna esclusiva, della superficie di circa mq 8, che conduce alla terrazza del piano primo.

Si precisa che ai fini dei requisiti igienico-sanitari i servizi igienici e relativo antibagno devono essere rimossi e adeguati al combinato disposto tra l'art. 35 punto 7 del R.E. vigente e l'art. 25 del R.E. vigente all'epoca della realizzazione.

Unità immobiliare identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 sub. 10.**

Fa parte anche l'impianto fotovoltaico della potenza nominale di 18,2 kWp, posto su porzione della copertura dell'edificio a servizio dello stesso ufficio. Per l'impianto fotovoltaico si rimanda alla perizia redatta dal C.T.U. ing. Francesco Capaccioli depositata in data 11 gennaio 2017 e successivo aggiornamento in data 07 maggio 2026.

Si precisa che per tale unità immobiliare sono state costituite servitù a favore ed altre a favore dovranno essere costituite al momento della vendita come indicato nel paragrafo sopra e nell'atto ricognitivo a cui si rimanda (all.3.7).

LOTTO D

Lotto costituito da:

- unità immobiliare ad uso autorimessa con annesso resede esclusivo posta al piano seminterrato, avente accesso carrabile da via Comiti tramite rampa e resede a comune (allegato 1: foto da n.59 a n.63). A tale unità si accede pedonalmente sia da via Comiti che da via dell'Artigianato tramite percorrenze esterne, scale esterne e resede a comune.

Sotto l'aspetto edilizio-urbanistico legittimato tale bene è in parte destinato a "spazio a parcheggio" ed in parte a "viabilità di uscita" dal piano seminterrato, su via dell'Artigianato, separata dall'entrata su via Comiti tramite il bene comune non censibile identificato dal sub.1, come indicato anche dalla segnaletica presente sul luogo;

- unità immobiliare ad uso locale tecnico per l'impianto idrico-antincendio a servizio dell'edificio, posta al piano seminterrato, avente accesso carrabile da via Comiti tramite rampa e resede a comune e successiva servitù di accesso a favore sul sub.524 (allegato 1: foto n.64 e n.65).

A tale unità si accede pedonalmente sia da via Comiti che da via dell'Artigianato tramite beni a comune non censibili ai piani terra e seminterrato;

- unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra, con annesso resede esclusivo, avente accesso sia da via Comiti che da via dell'Artigianato tramite beni a comune non censibili e successivo androne d'ingresso interno a comune ed anche con ingresso esterno dal resede e percorrenze a comune (allegato 1: foto n.59 e da n.66 a n.82).

Fa parte del lotto l'impianto fotovoltaico posto su porzione della copertura dell'edificio, a servizio della "Galleria" (identificata quale BCNC dal sub.514 della particella 363 del Foglio di Mappa 47 ed in particolare a servizio delle parti comuni alimentate dalla fornitura elettrica contraddistinta dal POD IT001E41718550), (allegato 1: foto n.119).

Per l'impianto fotovoltaico si rimanda alla relazione redatta dal CTU Ingegnere Francesco Capaccioli depositata in data 11/01/2017 e successivo aggiornamento in data 07 maggio 2026.

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Le finiture presentano per l'unità immobiliare posta al piano seminterrato ad uso autorimessa, pavimenti in cemento industriale, solaio in calcestruzzo armato precompresso, pareti tinteggiate ed è dotata di impianto elettrico. Il resede esclusivo è in cemento industriale ed è presente lamiera forata con sostegni metallici per alloggio apparecchiature relative agli impianti di climatizzazione, indicata tettoia nella planimetria catastale.

Le finiture del locale tecnico posto al piano seminterrato, presentano pavimenti in cemento industriale, copertura piana pavimentata, pareti in parte in cemento armato a vista ed in parte intonacate e tinteggiate, porta esterna in metallo. Presenti impianti elettrico ed idrico-antincendio.

Le finiture dell'unità immobiliare posta al piano terra presentano pavimenti in ceramica, pareti sia tinteggiate che in metallo e vetro in continuità con gli infissi, controsoffitti in cartongesso tinteggiati, a varia conformazione e posizionati a quote diverse, rivestimenti e pavimenti dei servizi igienici, degli spogliatoi e della cucina in ceramica.

Tale bene è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico-sanitario con approvvigionamento dall'acquedotto comunale, impianto di climatizzazione estate/inverno, impianto a gas metano con caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria per uso cucina e scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria per i servizi igienici. Ad oggi utenze non attive.

Sul resede esclusivo sono presenti: porzione di tettoia con struttura in metallo e copertura in doghe di legno con sovrastante pannello trasparente impermeabile; pannello in metallo e doghe di legno per schermare i cassonetti dei rifiuti e pergolato con struttura in metallo e copertura inclinata in doghe di legno, permeabile.

Stato di manutenzione e disponibilità

L'autorimessa, si trova in buono stato di manutenzione. Alla data dell'ultimo sopralluogo risulta libera. Si precisa che tale bene è ad oggi interdetto e non utilizzato a parcheggio, in seguito al D.P.R. 151/2011, è soggetto ai controlli periodici di prevenzione incendi essendo compreso nella categoria 75/A dell'allegato 1 dello stesso decreto, come si evince dal verbale di sopralluogo relativo al Rinnovo del C.P.I. del 2024 (all.6.41.1). Inoltre, si precisa che su tale bene trovasi impianti tecnologici vari a favore dei rispettivi proprietari e/o BCNC.

Il locale tecnico si trova in buono stato di manutenzione e vi sono installate le apparecchiature dell'impianto idrico-antincendio in funzione alla data dei sopralluoghi.

L'unità immobiliare posta al piano terra, si trova in buono stato di manutenzione, eccetto la zona cucina che presenta parti del controsoffitto mancanti. Alla data dell'ultimo sopralluogo il bene risulta libero.

Identificazione catastale

All'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione le unità immobiliari di cui sopra sono correttamente intestate alla ditta con sede in Montaione, codice fiscale 05354800483 in proprietà per 1/1 e geometricamente rappresentate nel

Foglio di Mappa 47 dalla particella 363, dai seguenti subalterni:

- **sub.524**, via Comiti snc, piano S1, categoria C/6 (*autorimessa*), classe 4, consistenza mq 603, superficie catastale totale mq 633, rendita catastale € 2.242,25, classamento e rendita proposti (d.m.701/94), in seguito alla Variazione del 09/07/2024 Pratica n.FI0101662 in atti dal 09/07/2024 Divisione-Ampliamento (n.101662.1/2024), (allegato 2.17).

La planimetria catastale ultima in atti, del 09/07/2024 protocollo n.FI0101662, corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.18).

- **sub.525**, via Comiti snc, piano S1, categoria C/2 (*locali di deposito, magazzini*), classe 5, consistenza mq 19, superficie catastale totale mq 25, rendita catastale € 75,56, classamento e rendita proposti (d.m.701/94), in seguito alla Variazione del 09/07/2024 Pratica n.FI0101662 in atti dal 09/07/2024 Divisione-Ampliamento (n.101662.1/2024) (allegato 2.19).

La planimetria catastale ultima in atti, del 09/07/2024 protocollo n.FI0101662, corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.20).

- **sub.509**, via Comiti snc, piano T, categoria C/1 (*negozio*), classe 4, consistenza mq 262, superficie catastale totale mq 256, rendita catastale € 5.439,53, in seguito alla Variazione del 29/06/2016 Pratica n. FI0093406 in atti dal 29/06/2016 Aggiornamento Planimetrico (n.27171.1/2016), con annotazione "*correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. fi0105193/2007 - classamento e rendita non rettificati (d.m.701/94)*" (allegato 2.21).

La planimetria catastale ultima in atti, del 14/03/2007 protocollo n.FI0105193, (allegato 2.22), non corrisponde allo stato dei luoghi in particolare presenti pilastrini in metallo per infissi sulla parete prospiciente l'androne d'ingresso, pannello in vetro e metallo a schermare l'accesso all'antibagno, diversa conformazione della parete tra la zona servizi igienici e sala ristoro, porzione di tettoia sul resede esclusivo e non presenti due porte esterne laterali. Inoltre alcune altezze risultano maggiori rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale.

Ai fini della conformità catastale dovrà essere presentata pratica catastale all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze -Territorio, considerando quanto indicato nel paragrafo "Situazione urbanistico-edilizia".

Beni comuni non censibili (BCNC): si rimanda al relativo paragrafo.

Confini sub.524: parti a comune, proprietà , proprietà
salvo se altri o migliori confini.

Confini sub.525: proprietà - su più lati, salvo se altri o
migliori confini.

Confini sub.509: parti a comune su più lati, proprietà
salvo se altri o migliori confini.

Titolo di proprietà e provenienza

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute alla società
in piena proprietà in seguito all'atto rogato
Giovanni Cerbioni, notaio in Lastra a Signa, del 26 giugno 2014 repertorio
n.337, raccolta n.253, registrato a Firenze 1 in data 30 giugno 2014 al
n.10863/1T, modifica denominazione sociale
' (allegato 3.1).

Successivamente, per il riconoscimento di beni comuni e costituzione di
servitù, è stato rogato atto ricognitivo notaio Vincenzo Vettori, con
autenticazione di firma del 27 febbraio 2025 repertorio n.59.358 e del 20
marzo 2025 repertorio n.59.398 raccolta n.20.571, registrato a Firenze il 28
marzo 2025 al n.12629 serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate,
Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15 aprile 2025 al Registro Particolare
n.2291, n.2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302,
2303 e in data 17 aprile 2025 al Registro Particolare n.2392 e n.2393 a cui si
rimanda (allegato da 3.7).

Servitù a favore e contro

Con l'atto ricognitivo di cui sopra (allegato 3.7) sono state riconosciute le
seguenti servitù contro sull'unità immobiliare sub.524:

- servitù di alloggio e manutenzione con relativo accesso/passaggio per tali
fini delle pompe per l'impianto idrico-antincendio a servizio dell'intero
complesso, a favore dei subb. 6, 7, 500, 502, 511 e 526 e dei beni comuni non
censibili subb.1, 514, 515 e 516, trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare
di Volterra in data 17/04/2025 al Registro Particolare n.2393;
- servitù di accesso/passaggio, di sosta e di parcheggio con qualsiasi mezzo a
favore dei subb. 6, 7, 502 e 511, trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare

di Volterra in data 15/04/2025 al Registro Particolare n.2292. Dall'atto di cui sopra si riporta:” *Resta inteso che l'unità immobiliare identificata dal sub. 500 (fondo dominante) gode unicamente di servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo a carico del sub. 524 (fondo servente), di contro la proprietà del sub. 500 non dovrà sopportare alcuna spesa di manutenzione ordinaria e straordinaria inerente il fondo servente*”;

- servitù di alloggio e manutenzione, con relativo accesso/passaggio per tali fini, degli impianti di climatizzazione e relativi impianti tecnologici ivi collocati a favore della galleria (sub.514 BCNC), trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15/04/2025 al Registro Particolare n.2293;

- servitù di accesso/passaggio per la manutenzione dell'impianto fotovoltaico sub.526, trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15/04/2025 al Registro Particolare n.2299;

- servitù (sul resede del sub.524) di alloggio della strumentazione dell'impianto fotovoltaico (contatori di scambio e di produzione posti sul resede) a servizio della galleria sub.514 (o precisamente di tutte le parti comuni alimentate dalla fornitura elettrica contraddistinta dal POD IT00E41718550) con relativa servitù di accesso/passaggio per la manutenzione, trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15/04/2025 al Registro Particolare n.2301.

Su tale bene trovasi anche parti ed impianti tecnologici vari a favore dei rispettivi proprietari e/o BCNC, come indicato nello stesso atto.

Sull'unità immobiliare sub.525 sono state riconosciute le seguenti servitù contro (allegato 3.7):

- servitù di alloggio e manutenzione, con relativo accesso/passaggio per tali fini, dell'impianto idrico-antincendio e dei relativi quadri elettrici e strumentazioni varie, a servizio dell'intero complesso, a favore dei subb. 6, 7, 500, 502, 511 e 526 e dei BCNC subb. 1, 514, 515 e 516, trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 17/04/2025 al Registro Particolare n.2392. Dall'atto di cui sopra si riporta: “*Si precisa al proposito che le unità*

immobiliari identificate dai subb. 7 ‘

sono esonerate da ogni spesa di gestione al riguardo”;

- servitù di alloggio della strumentazione dell'impianto fotovoltaico (inverter, quadri elettrici e sistema di monitoraggio posti sulla copertura del

sub.525) a servizio della galleria, quale bene comune non censibile identificato dal sub.514 (o precisamente di tutte le parti comuni alimentate dalla fornitura elettrica contraddistinta dal POD IT00E41718550) con relativa servitù di accesso/passaggio per la manutenzione, trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15/04/2025 al Registro Particolare n.2301.

Al momento della vendita del lotto verranno ad esistenza ex art.1062 c.c le seguenti servitù a favore delle unità immobiliari, subb.524, 525 e 509 (fondi dominanti) sui seguenti subalterni, già gravati da servitù a favore di altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio e pertanto dovranno essere costituite:

- servitù di accesso/passaggio, di sosta e di parcheggio con qualsiasi mezzo sui subb. 506 e 507 (fondi serventi, alla data della perizia di proprietà);

- servitù di passaggio, di sosta e di parcheggio con qualsiasi mezzo sulla particella 454 del FM 47 (fondo servente alla data della perizia di proprietà).

Inoltre, dovranno essere costituite servitù contro:

- sul sub.524 (fondo servente):

- di passaggio, di sosta e di parcheggio con qualsiasi mezzo a favore dei subb.10, 505, 506, 507, 508, 513, 520, 521, 522, 523 e della particella 454 del FM 47 (fondi dominanti alla data della perizia di proprietà);

- di alloggio impianti di climatizzazione e relative strumentazioni a favore dei subb. 513, 520, 521, 522 e 523 ((fondi dominanti alla data della perizia di proprietà);

- di accesso/passaggio a favore dell'impianto fotovoltaico, posto su porzione della copertura dell'edificio a servizio del sub.10 (fondo dominante alla data della perizia di) ai fini della manutenzione.

- sul sub.525 (fondo servente):

- servitù di alloggio impianto idrico-antincendio, quadri elettrici e strumentazioni e relativa servitù di accesso per la manutenzione a favore dei subb.10, 505, 506, 507, 508, 513, 520, 521, 522, 523 e della particella 454 del FM 47 (fondi dominanti alla data della perizia di).

Situazione urbanistico-edilizia

Gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia, D.I.A. presentata in data 17 febbraio 2007 protocollo n. 1488, pratica edilizia n.36 anno 2007, D.I.A. n. 25 del 09 marzo 2007 per "*Variante alla Concessione Edilizia n.42/2005 e DIA n.079/2006*" (allegati 6.15, 6.15.1,6.15.2, 6.15.3, 6.15.4, 6.15.5, 6.15.6, 6.15.7 e 6.15.8), ultima pratica relativa alle unità immobiliari poste al piano seminterrato in oggetto, non rappresentano correttamente lo stato dei luoghi dei beni.

Per l'autorimessa, che costituisce in parte viabilità di uscita dal piano seminterrato ed in parte spazio a parcheggio con legittimati nove posti auto (all.6.15.8), si rilevano difformità in particolare sporgenze interne oltre ad una maggiore altezza interna, non compresa nella tolleranza costruttiva, applicabile ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente.

Pertanto, dovrà essere presentata al Comune di Montaione idonea pratica di sanatoria.

L'espletamento della pratica sopra indicata comporta costi relativi agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici ed al pagamento di eventuali contributi, oblazioni, sanzioni e diritti di segreteria vigenti sommariamente indicati in circa **€ 6.000,00 (Euro seimila/00)**.

Inoltre, si precisa che per tale unità immobiliare è stata presentata attestazione di agibilità in data 20 marzo 2007 protocollo n.2422, attestazione di agibilità n.9 del 28 marzo 2007 (allegato 6.17).

A completezza, si segnala che dal Verbale di Sopralluogo eseguito dal tecnico incaricato per il rinnovo del certificato di prevenzione incendi (allegato 6.41.1) si evince che l'autorimessa è interdetta al pubblico e non utilizzata, pertanto per consentire l'utilizzo del parcheggio all'interno dell'autorimessa ai fini della normativa antincendio dovrà essere presentata idonea pratica e se necessari eventuali interventi e/o opere di adeguamento per la conformità alla normativa vigente, i cui costi non sono stati considerati in quanto la prevenzione incendi non rientra tra le competenze professionali della sottoscritta.

Per l'unità immobiliare ad uso locale tecnico posta al piano seminterrato, si rileva in particolare una diversa configurazione della parete destra, rispetto alla porta di accesso.

Pertanto, dovrà essere presentata al Comune di Montaione idonea pratica di sanatoria.

L'espletamento di quanto sopra comporta costi relativi all'onorario dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici ed al pagamento di eventuali contributi, oblazioni, sanzioni e diritti di segreteria vigenti, sommariamente indicati in circa **€ 4.000,00 (Euro quattromila/00)**.

Inoltre, si precisa che per tale unità immobiliare è stata presentata attestazione di agibilità in data 20 marzo 2007 protocollo n.2422, attestazione di agibilità n.9 del 28 marzo 2007 (allegato 6.17).

Dalla comparazione dello stato dei luoghi con lo stato rappresentato negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. presentata in data 17 febbraio 2007 protocollo n. 1488, pratica edilizia n.36 anno 2007, D.I.A. n. 25 del 09 marzo 2007 per "*Variante alla Concessione Edilizia n.42/2005 e DIA n.079/2006*" (allegati 6.15, 6.15.1, 6.15.2, 6.15.3, 6.15.4, 6.15.5, 6.15.6, 6.15.7 e 6.15.8), ultima pratica relativa all'unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra, si rilevano difformità in particolare presenti pannello in metallo e vetro per separare la sala ristoro dall'antibagno, controsoffitto in cartongesso con altezze e conformazione variabili.

Dal confronto delle altezze indicate e/o desumibili graficamente nella Tavola 11 "Stato di Progetto – Sezioni" (allegato 6.15.7), si rilevano altezze sopra e sotto la trave a vista maggiori, non rientranti nella tolleranza costruttiva consentita ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente come anche l'altezza esterna.

Inoltre, rispetto agli elaborati grafici di cui alla Denuncia di Inizio Attività Edilizia presentata in data 15/06/2010 protocollo n. 0004944, pratica edilizia n.86 anno 2010, D.I.A. n.72 del 05/07/2010 per "*Variante alla DIA n.110 del 02/11/2007*" (allegati 6.34, 6.34.1, 6.34.2 e 6.34.3), si rilevano difformità consistenti in particolare per la presenza di porzione di tettoia con struttura in metallo, copertura a doghe di legno con pannello impermeabile, con diversa conformazione, minore consistenza ed altezza del "*gazebo trasparente e permeabile*" previsto, oltre alla presenza di "pergolato" sul resede esclusivo, pergolato non consentito dalle Norme Tecniche di Attuazione vigenti nella zona in oggetto (allegato 4.2).

Ai fini della conformità urbanistico-edilizia, dovrà essere rimosso il pergolato ed anche la tettoia considerando che per quest'ultima la rimozione risulta

economicamente vantaggiosa rispetto al ripristino del “gazebo legittimato” come da pratica edilizia di cui sopra, anche per l’attuale stato manutentivo. Pertanto, dovrà essere presentata al Comune di Montaione idonea pratica di sanatoria con opere di adeguamento comportanti la rimozione della tettoia e del pergolato.

L’espletamento della pratica sopraindicata oltre a quella catastale comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di eventuali contributi, oblazioni, sanzioni e diritti di segreteria vigenti, oltre ai costi relativi alla rimozione della tettoia e del pergolato, sommariamente indicati in circa € **20.000,00 (Euro ventimila/00)**.

Inoltre, si precisa che per tale unità immobiliare, è stata presentata attestazione di agibilità in data 20 marzo 2007 protocollo n.2422, attestazione di agibilità n.9 del 28 marzo 2007 (allegato 6.17).

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso autorimessa, posta al piano seminterrato, con accesso carrabile da via Comiti tramite rampa e resede a comune (BCNC identificato catastalmente dal sub.1) ed accesso pedonale sia da via Comiti che da via dell’Artigianato tramite beni a comune non censibili ai piani terra e seminterrato identificati catastalmente dai subb. 1,515 e 516.

Sotto l’aspetto edilizio-urbanistico legittimo tale bene è in parte destinato a “spazio a parcheggio” ed in parte a “viabilità di uscita” dal piano seminterrato, su via dell’Artigianato, separata dall’entrata posta su via Comiti, a servizio del centro commerciale. Ad oggi, tale unità è interdetta e non utilizzata a parcheggio in quanto soggetta ai controlli di prevenzione incendi, come meglio indicato nei paragrafi sopra.

Tale unità è composta da unico locale, della superficie lorda di circa mq 622, con annesso resede esclusivo della superficie di circa mq 106, compresa la lamiera forata con sostegni verticali in metallo per alloggio impianti di climatizzazione.

Unità immobiliare identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 sub. 524**.

Si precisa che tale bene è gravato da servitù, tra cui anche di parcheggio, a favore di terzi ed altre servitù contro ed a favore dovranno essere costituite al momento della vendita, come indicato nel paragrafo sopra e nell'atto ricognitivo a cui si rimanda (all.3.7).

- Unità immobiliare ad uso locale tecnico per l'impianto idrico-antincendio a servizio dell'edificio posta al piano seminterrato, avente accesso carrabile da via Comiti tramite rampa e resede a comune (BCNC identificato catastalmente dal sub.1) e successiva servitù di accesso a favore sul sub.524. A tale unità si accede pedonalmente sia da via Comiti che da via dell'Artigianato tramite beni a comune non censibili ai piani terra e seminterrato identificati catastalmente dai subb.1, 515 e 516 e successiva servitù di passo/accesso sul sub.524. Tale unità è composta da unico locale della superficie lorda di circa mq 25.

Unità identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 sub. 525.**

Si precisa che tale unità immobiliare è gravata da servitù a favore di terzi ed altre servitù contro ed a favore dovranno essere costituite al momento della vendita, come indicato nel paragrafo sopra e nell'atto ricognitivo a cui si rimanda (all.3.7).

- Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra avente accesso da via Comiti ed anche da via dell'Artigianato, sia esternamente tramite resede e percorrenze a comune (BCNC identificato catastalmente dal sub.515) che internamente da successivo androne d'ingresso a comune (BCNC identificato catastalmente dal sub.514).

Unità immobiliare, della superficie lorda di circa mq 272, composta da sala ristoro, cucina, antibagno, due servizi igienici di cui uno per disabili, disimpegno, spogliatoio, wc con doccia e magazzino, dotata di vetrine interne prospicienti l'androne di ingresso ed esterne sul fronte e sul lato dell'edificio, con buona visibilità dalla strada pubblica.

Annessi al bene due resedi esclusivi della superficie complessiva di circa mq 108, di cui uno adiacente all'unità in oggetto e l'altro staccato, accessibile dal resede e percorrenze esterne a comune (BCNC identificato catastalmente dal sub.515).

Sul resede esclusivo staccato dal bene è presente pergolato, mentre sul resede esclusivo adiacente è presente porzione di tettoia impermeabile; ai fini

della conformità urbanistico-edilizia è prevista la rimozione per quanto esposto nel relativo paragrafo a cui si rimanda.

Unità immobiliare identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 sub. 509.**

Si precisa che per tale unità immobiliare al momento della vendita dovranno essere costituite servitù varie a favore, come indicato nel paragrafo sopra e nell'atto ricognitivo a cui si rimanda (all.3.7).

Fa parte del lotto anche l'impianto fotovoltaico della potenza nominale di 19,6 kWp, posto su porzione della copertura dell'edificio a servizio della "Galleria". Per l'impianto fotovoltaico si rimanda alla perizia redatta dal CTU ing. Francesco Capaccioli depositata in data 11 gennaio 2017 e successivo aggiornamento in data 07 maggio 2026.

LOTTO E

Lotto costituito da:

- unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra avente accesso sia da via Comiti che da via dell'Artigianato tramite beni comuni non censibili e successivo androne di ingresso interno a comune ed anche con ingresso esterno di servizio dal resede e percorrenze a comune (allegato 1: foto da n.83 a n.88);
- area urbana posta al piano terra con accesso da via Comiti tramite servitù a favore sul bene comune non censibile identificato catastalmente dal sub.1 (allegato 1: foto n.89 e n.90).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Le finiture del negozio presentano pavimenti in ceramica, controsoffitto inclinato in cartongesso tinteggiato, a diversa altezza e conformazione, pareti sia tinteggiate che in metallo e vetro in continuità con gli infissi, pavimenti e rivestimento del servizio igienico in ceramica.

Tale bene è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario e di climatizzazione estate/inverno autonomo.

Ad oggi utenze non attive.

Le finiture dell'area urbana presentano prevalentemente pavimentazione in grigliato di plastica con finitura a prato.

Stato di manutenzione e disponibilità

L'unità immobiliare ad uso negozio si trova in buono stato di manutenzione.

Alla data dell'ultimo sopralluogo risulta libera da persone ed occupata da materiale relativo all'unica attività presente all'interno del centro commerciale.

L'area urbana, si trova in buono stato di manutenzione.

Alla data dell'ultimo sopralluogo risulta libera.

Identificazione catastale

All'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione le unità immobiliari di cui sopra sono correttamente intestate alla ditta con sede in Montaione, codice fiscale

05354800483 in proprietà per 1/1 e geometricamente rappresentate nel **Foglio di Mappa 47** dalle seguenti particelle:

- **particella 363 sub.520**, via Comiti n.12, piano T, categoria C/1 (*negozio*), classe 4, consistenza mq 66, superficie catastale totale mq 70, rendita catastale € 1.370,26, classamento e rendita non rettificati (d.m.701/94), in seguito alla Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie (allegato 2.23).

La planimetria catastale ultima in atti, del 28/11/2007 protocollo n.FI0411753 (allegato 2.24), non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto non presente la porzione di parete a confine con il BCNC sub.514, ma un maggior spazio.

Ai fini dello stato di diritto dovrà essere ripristinata la porzione di parete a confine con il sub.514, in quanto il maggior spazio acquisito è relativo al bene a comune con altre proprietà, anche se costituisce una "zona morta" in quanto non accessibile da questo.

- **particella 454**, via Samminiatese, piano T, categoria area urbana (*F/1*), consistenza mq 15, in seguito alla Divisione del 19/09/2005 Pratica n. FI0202940, in atti dal 19/09/2005, Divisione (n.18883.1/2005), (allegato 2.25) ed è rappresentata nell'elaborato planimetrico del 09/04/2025 protocollo FI0081641 e descritta nell'elenco dei subalterni assegnati (allegato 2.3).

Si precisa che la recinzione presente sui confini non sempre corrisponde fedelmente alla particella catastale.

Beni comuni non censibili (BCNC): si rimanda al relativo paragrafo.

Confini sub.520: parti a comune su più lati,

salvo se altri o migliori confini.

Confini p.lla 454: parti a comune su più lati, p.lla 400, salvo se altri o migliori confini.

Titolo di proprietà e provenienza

L'unità immobiliare ad uso negozio in oggetto è pervenuta alla società **in piena proprietà** in seguito all'atto rogato Giovanni Cerbioni, notaio in Lastra a Signa, del 26 giugno 2014 repertorio n.337, raccolta n.253, registrato a Firenze 1 in data 30 giugno 2014 al n.10863/1T, modifica denominazione sociale da
" (allegato 3.1).

La particella 454 del Foglio di Mappa 47 è pervenuta alla

(ora

.) in seguito all'atto di compravendita, a scopo di rettifica dei confini del 16 maggio 2006 rogato Stella Bartoletti, notaio in Certaldo, repertorio n. 23184, raccolta n.8255, registrato a Empoli il 31 maggio 2006 al n.2752 serie1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare Sezione staccata di Volterra in data 06 giugno 2006 al registro particolare 3467 (allegato 3.6).

Successivamente, per il riconoscimento di beni comuni e di servitù, è stato rogato atto ricognitivo notaio Vincenzo Vettori, con autenticazione di firma del 27 febbraio 2025 repertorio n.59.358 e del 20 marzo 2025 repertorio n.59.398 raccolta n.20.571, registrato a Firenze il 28 marzo 2025 al n.12629 serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15 aprile 2025 al Registro Particolare n.2291, n.2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301,2302,2303 e in data 17 aprile 2025 al Registro Particolare n.2392 e n.2393, a cui si rimanda (allegato da 3.7).

Servitù a favore e contro

Con l'atto ricognitivo di cui sopra (allegato 3.7) sull'area urbana (particella 454) in oggetto è stata costituita servitù contro di accesso/passaggio, di sosta e di parcheggio con qualsiasi mezzo a favore dei subalterni 6, 7, 502 e 511, trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15/04/2025 al Registro Particolare n.2292 e servitù a favore della particella 454 di passaggio

con qualsiasi mezzo sul BCNC sub.1, trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15/04/2025 al Registro Particolare n.2303.

Al momento della vendita del lotto, verranno ad esistenza ex art.1062 c.c le seguenti servitù a favore dei beni in oggetto (sub.520 e particella 454, fondi dominanti) sui seguenti subalterni, già gravati da servitù a favore di altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio e pertanto dovranno essere costituite:

- servitù di alloggio di impianto idrico-antincendio, quadri elettrici e strumentazioni varie sul sub. 525 (fondo servente, alla data della perizia di proprietà) e relativa servitù di accesso per la manutenzione;

- servitù di alloggio impianto pompe antincendio sul resede del bene immobile sub.524 (fondo servente, alla data della perizia di proprietà .) e relativa servitù di accesso;

- servitù di accesso/passaggio, di sosta e di parcheggio con qualsiasi mezzo sui subb. 506, 507 e 524 (fondi serventi, alla data della perizia di proprietà);

Inoltre a favore del sub.520 (fondo dominante) servitù di alloggio impianti di climatizzazione e relative strumentazioni elettriche sul sub.524 (fondo servente alla data della perizia di proprietà .) e

relative servitù di accesso, invece servitù contro per la particella 454 (fondo servente) di accesso/passaggio, di sosta e di parcheggio con qualsiasi mezzo a favore dei subb.10, 505, 506, 507, 508, 509, 513, 521, 522, 523, 524 e 525 (fondi dominanti alla data della perizia di proprietà).

Situazione urbanistico-edilizia

Nella Tavola 3 "Stato di Progetto – Piano Terra" di cui alla Denuncia di Inizio Attività Edilizia presentata al Comune di Montaione in data 25 luglio 2007 protocollo n. 6217, pratica edilizia n.137 anno 2007, DIA n. 84 del 14 agosto 2007 per *"Attestazione di Conformità in Sanatoria per modifiche ad un fabbricato ad uso commerciale e/o artigianale"* (allegati 6.21, 6.21.1, 6.21.2, 6.21.3 e 6.21.4), ultima pratica relativa all'unità immobiliare ad uso commerciale, lo spazio adiacente tra i bagni a comune ed il perimetro esterno dell'edificio è stato attribuito in parte al bene in oggetto e la restante parte all'unità immobiliare identificata dal sub.511 della particella 363 del F.M.47, di

altra proprietà.

Alla data di presentazione della suddetta pratica edilizia, il subalterno 511 era già stato venduto a terzi con atto del 22/03/2007 rogato Giovanni Donnini, notaio in Fucecchio, repertorio n.26813, fascicolo n.3797, con i relativi BCNC e senza tale spazio, pertanto non può essere attribuito all'unità immobiliare sub.511 senza un trasferimento di diritti reali e neppure all'unità immobiliare in oggetto in quanto facente parte del BCNC a comune anche con il subalterno 511, di altra proprietà.

Ai fini dello stato di diritto dovrà essere ripristinata la porzione di parete a divisione con il BCNC sub.514.

Dal confronto con la Tavola 4 "Stato di Progetto – Prospetti" di cui alla D.I.A. sopra indicata (all.6.21.4) si rileva una maggiore altezza esterna rispetto a quanto desumibile graficamente non compresa nella tolleranza costruttiva consentita, ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente.

Si precisa inoltre che nella pratica edilizia di cui sopra non è presente elaborato grafico relativo alle sezioni e nella sua attuale conformazione l'unità in oggetto non è interessata dalle linee di sezioni di cui alla Tavola 11 "Stato di Progetto – Sezioni" relativa alla DIA n.25 del 2007 (all.6.15.7).

Pertanto, dovrà essere presentata al Comune di Montaione, idonea pratica di sanatoria con opere di adeguamento comportanti il ripristino della parete come sopra detto.

L'espletamento della pratica sopraindicata, comporta costi relativi agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici ed al pagamento di eventuali contributi, oblazioni, sanzioni e diritti di segreteria vigenti, oltre al costo per la rimessa in pristino della parete sommariamente indicati in circa **€ 10.000,00 (Euro diecimila/00)**.

Inoltre, si precisa che per tale unità immobiliare, nella configurazione attuale non è presente attestazione di agibilità.

Area urbana (p.lla 454) inserita nel "Piano di Lottizzazione Comiti-Bardinaio", come indicato nell'atto di compravendita a scopo di rettifica dei confini rogato notaio Stella Bartoletti 16/05/2006 rep.23184/8255 (allegato 3.6).

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra avente accesso sia da via Comiti che da via dell'Artigianato tramite beni comuni non censibili identificati dai subb.1,515 e 516 e successivo androne di ingresso interno a comune (BCNC identificato catastalmente dal sub.514) ed anche con ingresso di servizio esterno dal resede e percorrenze a comune (BCNC identificato catastalmente dal sub.515). Tale bene, della superficie lorda di circa mq 70, è composto da negozio, servizio igienico, guardaroba e ripostigli.

Unità immobiliare identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 sub. 520.**

Per tale unità immobiliare al momento della vendita dovranno essere costituite servitù a favore, come indicato nel paragrafo sopra e nell'atto ricognitivo a cui si rimanda (all.3.7).

- Area urbana posta al piano terra con accesso da via Comiti tramite servitù a favore sul bene comune non censibile identificato catastalmente dal sub.1, della superficie catastale di mq 15, di forma irregolare.

Unità immobiliare identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 454.**

Si precisa che su tale particella insistono servitù a favore e contro ed altre servitù a favore e contro dovranno essere costituite al momento della vendita, come indicato nel paragrafo sopra e nell'atto ricognitivo a cui si rimanda (all.3.7).

LOTTO F

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso negozio posta al piano terra avente accesso sia da via Comiti che da via dell'Artigianato tramite beni comuni non censibili e successivo androne di ingresso interno a comune ed anche con ingresso di servizio esterno, dal resede e percorrenze a comune (allegato 1: foto da n.91 a n.96).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Le finiture di tale unità immobiliare presentano pavimenti in ceramica, controsoffitto in cartongesso prevalentemente inclinato tinteggiato, pareti sia

tinteggiate che in metallo e vetro in continuità con gli infissi, ed è dotata di impianto elettrico e di climatizzazione estate/inverno autonomi. Tale bene è privo di servizio igienico esclusivo ma con servizi igienici a comune con altre unità immobiliari. Ad oggi utenze attive.

Stato di manutenzione e disponibilità

Il bene in oggetto, si trova in buono stato di manutenzione.

Alla data dell'ultimo sopralluogo risulta locato alla _____ con sede in _____ mediante contratto di locazione del 10 settembre 2009 registrato a San Miniato in data 18 settembre 2009 al N. 1945 Serie 3, con inizio dal 01/10/2009 e *“con durata di anni sei, tacitamente rinnovata per eguale periodo”* e successive scrittura privata del 01 luglio 2013 per riduzione del canone di locazione a *“causa dell'avvento della crisi economica”* e modifica contratto di locazione a partire dal 23 aprile 2013 per accorpamento del sub. 517 al sub.518 della particella 363 del F.M. 47 (all.3.8).

Identificazione catastale

All'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione l'unità immobiliare in oggetto è correttamente intestata ad _____ con sede in Montaione, codice fiscale _____ in proprietà per 1/1 e geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 sub. 521**, via Comiti n.12, piano T, categoria C/1 (*negozio*), classe 4, consistenza mq 111, superficie catastale totale mq 105, rendita catastale € 2.304,53, classamento e rendita non rettificati (d.m.701/94), in seguito alla Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie (allegato 2.26).

Per la continuità storico-catastale si precisa che il sub. 521 deriva dalla fusione dei subb. 517 e 518 ed originario sub.510 (allegati 2.26.1 e 2.26.2).

La planimetria catastale ultima in atti, del 23/04/2013 protocollo n.FI0128804 (allegato 2.27), non corrisponde fedelmente allo stato dei luoghi, in particolare presenti elementi in cartongesso con funzione di espositori per vetrina.

Tale circostanza non determina modifica alla rendita catastale ai sensi della circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 protocollo n.36607.

Beni comuni non censibili (BCNC): si rimanda al relativo paragrafo.

Confini: parti a comune su più lati, proprietà, salvo se altri o migliori confini.

Titolo di proprietà e provenienza

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla società

in piena proprietà in seguito all'atto rogato Giovanni Cerbioni, notaio in Lastra a Signa, del 26 giugno 2014 repertorio n.337, raccolta n.253, registrato a Firenze 1 in data 30 giugno 2014 al n.10863/1T, modifica denominazione sociale da” (allegato 3.1).

Successivamente, per il riconoscimento di beni comuni e di servitù, è stato rogato atto ricognitivo notaio Vincenzo Vettori, con autenticazione di firma del 27 febbraio 2025 repertorio n.59.358 e del 20 marzo 2025 repertorio n.59.398 raccolta n.20.571, registrato a Firenze il 28 marzo 2025 al n.12629 serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15 aprile 2025 al Registro Particolare n.2291, n.2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301,2302,2303 e in data 17 aprile 2025 al Registro Particolare n.2392 e n.2393 (allegato da 3.7) a cui si rimanda.

Servitù a favore

Al momento della vendita di tale unità immobiliare, verranno ad esistenza ex art.1062 c.c le seguenti servitù a favore della stessa unità immobiliare (sub.521 fondo dominante) sui seguenti subalterni, già gravati da servitù a favore di altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio e pertanto dovranno essere costituite:

- servitù di alloggio di impianto idrico-antincendio, quadri elettrici e strumentazioni varie sul sub. 525 (fondo servente, alla data della perizia di proprietà) e relativa servitù di accesso per la manutenzione;

- servitù di alloggio impianto pompe antincendio sul resede del bene immobile sub.524 (fondo servente, alla data della perizia di proprietà .) e relativa servitù di accesso;

- servitù di accesso/passaggio, di sosta e di parcheggio con qualsiasi mezzo sui subb. 506, 507, 524 e sulla particella 454 del FM 47 (fondi serventi, alla data della perizia di proprietà .);

- servitù di alloggio impianti di climatizzazione e relative strumentazioni elettriche sul sub.524 (fondo servente alla data della perizia di proprietà .) e relative servitù di accesso.

Situazione urbanistico-edilizia

Dalla comparazione dello stato dei luoghi con lo stato rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Segnalazione Certificata Inizio Attività presentata in data 14/03/2013 protocollo n.0001771, pratica edilizia n.37 anno 2013, S.C.I.A. n.26 del 14/03/2013 (6.37, 6.37.1, 6.37.2, 6.37.3 e 6.37.4), ultima pratica relativa a tale unità si rileva che non è presente la porta tra i due magazzini.

Si precisa che nella pratica edilizia di cui sopra non sono indicate le altezze interne, non presenti elaborati grafici relativi alle sezioni ed ai prospetti e nelle altre pratiche edilizie tale bene non è interessato dalle linee di sezione.

Rispetto agli elaborati grafici delle pratiche edilizie in cui sono rappresentati i prospetti, in particolare nella Tavola 4 "Stato di Progetto – Prospetti" allegata alla DIA n. 84 del 14 agosto 2007 (allegato 6.21.5) e nella Tavola 10 "Stato di Progetto – Prospetti" allegata alla DIA n.25 del 09/03/2007 (allegato 6.15.6) si rileva una maggiore altezza esterna rispetto a quanto desumibile graficamente, non compresa nella tolleranza costruttiva consentita ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente.

Pertanto, dovrà essere presentata al Comune di Montaione idonea pratica di sanatoria.

L'espletamento della pratica sopra indicata comporta costi relativi agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici ed al pagamento di eventuali contributi, oblazioni, sanzioni e diritti di segreteria vigenti, sommariamente indicati in circa **€ 12.000,00 (Euro dodicimila/00)**.

Inoltre, si precisa che per tale unità è stata presentata attestazione di agibilità in data 20 marzo 2007 protocollo n.2422, attestazione di agibilità n.9 del 28 marzo 2007 (allegato 6.17).

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra, avente accesso sia da via Comiti che da via dell'Artigianato tramite beni comuni non censibili identificati catastalmente dai subb.1, 515 e 516 e successivo androne di ingresso interno a comune (BCNC identificato catastalmente dal sub.514) ed anche con ingresso di servizio esterno, dal resede e percorrenze a comune (BCNC identificato catastalmente dal sub.515), ed è composta da negozio con vetrine su due lati all'interno della galleria, due cabine prova oltre a due magazzini ed è priva di servizio igienico esclusivo ma con servizi igienici a comune con altre unità immobiliari (BCNC identificato catastalmente dal sub.514). Tale bene ha una superficie lorda complessiva di circa mq 125, compresa la superficie lorda dei magazzini di circa mq 40.

Unità immobiliare identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 sub. 521.**

Si precisa che per tale unità immobiliare dovranno essere costituite servitù a favore al momento della vendita, come indicato nel paragrafo sopra e nell'atto ricognitivo a cui si rimanda (all.3.7).

LOTTO G

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso ufficio commerciale posta al piano terra con accesso sia da via Comiti che da via dell'Artigianato tramite beni comuni non censibili e successivo androne di ingresso interno a comune (allegato 1: foto da n.97 a n.100).

Fa parte di tale lotto un terreno identificato dalla particella 352 del Foglio di Mappa 47, che dovrà essere ceduto al Comune di Montaione, come si evince dall'atto del 25 settembre 2003 rep.19358/6088 (allegato 3.3) e di cui si riporta: *"destinato a futura cessione all'Amministrazione Comunale"*, già all'epoca adibito a strada e parcheggio pubblico.

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Le finiture dell'unità immobiliare ad uso ufficio commerciale presentano pavimenti in ceramica, controsoffitto in cartongesso tinteggiato ad altezze variabili ed anche travi a vista, pareti sia tinteggiate che in metallo e vetro in continuità con gli infissi. Tale bene è dotata di impianto elettrico e di climatizzazione estate/inverno autonomi. Non presente servizio igienico esclusivo ma con servizi igienici a comune con altre unità immobiliari. Ad oggi utenze non attive.

Le finiture del terreno presentano pavimentazione in asfalto in quanto adibito a strada e parcheggio pubblico.

Stato di manutenzione e disponibilità

L'unità immobiliare posta all'interno del centro commerciale, si trova in buono stato di manutenzione.

Alla data dell'ultimo sopralluogo risulta libera da persone ed occupata da materiale relativo all'unica attività presente all'interno del centro commerciale.

Identificazione catastale

All'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione l'unità immobiliare in oggetto è correttamente intestata alla ditta con sede in Montaione, codice fiscale in proprietà per 1/1 ed è geometricamente rappresentata nel

Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 sub. 523 via Comiti n.12, piano T, categoria A/10 (ufficio), classe U, consistenza vani 1, superficie catastale totale mq 40, rendita catastale € 369,27, classamento e rendita non rettificati (d.m.701/94), in seguito alla Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie (allegato 2.28).

Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che il sub 523 deriva dal sub.519 (allegato 2.5.1), ed originario sub.512, entrambi di maggiore consistenza.

La planimetria catastale ultima in atti, del 23/04/2013 protocollo n.FI0128805 (allegato 2. 29), non indica correttamente le altezze interne. Tale circostanza

non determina modifica alla rendita catastale ai sensi della circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 protocollo n.36607.

Beni comuni non censibili (BCNC): si rimanda al relativo paragrafo.

Confini: parti a comune, proprietà . su più lati, salvo se altri o migliori confini.

All'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Terreni del Comune di Montaione il terreno è intestato con sede in Montaione,

in proprietà per 1/1 ed è identificato nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 352**, qualità Uliveto, classe 3, superficie mq 450, reddito dominicale € 0,70 e reddito agrario € 0,70, in seguito al Tipo Mappale del 03/03/1992 in atti dal 04/03/1992 (n.134.1/1992) (allegati 2.30 e 2.31).

Titolo di proprietà e provenienza

I beni in oggetto sono pervenuti alla società RL in **piena proprietà** in seguito all'atto rogato Giovanni Cerbioni, notaio in Lastra a Signa, del 26 giugno 2014 repertorio n.337, raccolta n.253, registrato a Firenze 1 in data 30 giugno 2014 al n.10863/1T, modifica denominazione sociale da " (allegato 3.1).

Si precisa che il terreno identificato catastalmente dalla particella 352 del Foglio di Mappa 47 dovrà essere ceduto al Comune di Montaione, come si evince dall'atto del 25 settembre 2003 rep.19358/6088 (allegato 3.3) e di cui si riporta: "*destinato a futura cessione all'Amministrazione Comunale*", già all'epoca adibito a strada e parcheggio pubblico.

Successivamente, per il riconoscimento di beni comuni e di servitù, è stato rogato atto ricognitivo notaio Vincenzo Vettori, con autenticazione di firma del 27 febbraio 2025 repertorio n.59.358 e del 20 marzo 2025 repertorio n.59.398 raccolta n.20.571, registrato a Firenze il 28 marzo 2025 al n.12629 serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15 aprile 2025 al Registro Particolare n.2291, n.2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301,2302,2303 e in data 17 aprile 2025 al Registro Particolare n.2392 e n.2393 (allegato da 3.7), a cui si rimanda.

Servitù a favore e contro

Al momento della vendita del lotto verranno ad esistenza ex art.1062 c.c. le seguenti servitù a favore dell'unità immobiliare sub.523 (fondo dominante) sui seguenti subalterni, già gravati da servitù a favore di altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio e pertanto dovranno essere costituite:

- servitù di alloggio di impianto idrico-antincendio, quadri elettrici e strumentazioni varie sul sub. 525 (fondo servente, alla data della perizia di proprietà) e relativa servitù di accesso per la manutenzione;
- servitù di alloggio impianto pompe antincendio sul resede del bene immobile sub.524 (fondo servente, alla data della perizia di proprietà) e relativa servitù di accesso;
- servitù di accesso/passaggio, di sosta e di parcheggio con qualsiasi mezzo sui subb. 506, 507 e 524 e sulla particella 454 del FM 47 (fondi serventi, alla data della perizia di proprietà);
- servitù di alloggio impianti di climatizzazione e relative strumentazioni elettriche sul sub.524 (fondo servente alla data della perizia di proprietà) e relative servitù di accesso.

Situazione urbanistico-edilizia

La Segnalazione Certificata Inizio Attività presentata in data 14/03/2013 protocollo n.0001771, pratica edilizia n.37 anno 2013, S.C.I.A. n.26 del 14/03/2013 (6.37, 6.37.1, 6.37.2, 6.37.3 e 6.37.4), è l'ultima pratica relativa a tale unità. In tale pratica edilizia non sono presenti le sezioni, rappresentate nella "TAV. 11 Stato di Progetto - Sezioni" di cui alla DIA n.25 del 2007 (allegato 6.15.7), all'epoca tale unità immobiliare era di maggiore consistenza. Rispetto a tale elaborato grafico, avendo eseguito saggi nell'unità commerciale a confine (sub.522) e considerando l'andamento continuo della falda di copertura, si desumono altezze sotto la copertura maggiori di quanto deducibile graficamente, non rientranti nella tolleranza costruttiva consentita ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente.

Pertanto, dovrà essere presentata al Comune di Montaione idonea pratica di sanatoria.

L'espletamento della pratica di cui sopra comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici sia quelli

relative al pagamento di eventuali contributi, oblazioni, sanzioni e diritti di segreteria vigenti, sommariamente indicati in circa € 8.000,00 (Euro ottomila/00).

Inoltre, si precisa che per tale unità immobiliare, nella configurazione attuale non è presente attestazione di agibilità.

Per il terreno identificato dalla particella 352 del Foglio di Mappa 47, da cedere al Comune di Montaione, la sottoscritta ha inviato in data 02 settembre 2025 al Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Montaione, per posta elettronica "Richiesta di Chiarimenti" in merito sia all'individuazione del Piano di Utilizzo che ha dato origine a tale particella che alla cessione della stessa ed alla possibilità di applicare l'art.31, comma 21 della Legge n.448 del 23/12/1998 (allegato 8.1), che si riporta: *"In sede di revisione catastale, è data facoltà agli enti locali, con proprio provvedimento, di disporre l'accorpamento al demanio stradale delle porzioni di terreno utilizzate ad uso pubblico, ininterrottamente da oltre venti anni, previa acquisizione del consenso da parte degli attuali proprietari"*, a cui è seguita risposta telefonica da parte del Dirigente e successiva risposta per posta elettronica in data 25 ottobre 2025 da parte di un tecnico del Comune di Montaione, che si riporta: *"A prescindere da quale piano di utilizzo abbia dato origine alla particella, possiamo in questa sede confermare che lavoreremo per l'acquisizione della stessa a patrimonio comunale con nostra delibera e per la quale siamo recentemente cercando una collaborazione con un notaio per le trascrizioni di tutte quelle particelle catastali che presentano il solito tipo di problema"* (allegato 8.1).

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso ufficio commerciale posta al piano terra avente accesso sia da via Comiti che da via dell'Artigianato tramite beni comuni non censibili identificati catastalmente dai subb.1,515 e 516 e successivo androne di ingresso interno a comune (BCNC identificato catastalmente dal sub.514). Tale bene, della superficie lorda di circa mq 40, è composto da unico vano, privo di servizio igienico esclusivo ma con servizi igienici a comune con altre unità immobiliari (BCNC identificato catastalmente dal sub.514).

Unità immobiliare identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 363 sub. 523**.

Per tale unità immobiliare al momento della vendita dovranno essere costituite servitù a favore, come indicato nel paragrafo sopra e nell'atto ricognitivo a cui si rimanda (all.3.7).

Fa parte di tale lotto anche **la particella 352 del Foglio di Mappa 47** che dovrà essere ceduta al Comune di Montaione della superficie catastale di mq 450.

Criteri di stima per la valutazione

La stima dei beni è determinata con il criterio del più probabile valore di mercato ed il metodo sintetico-comparativo, sulla base dei prezzi di mercato per immobili simili in zona, utilizzando come parametro la superficie lorda ed applicando a questa i coefficienti di ragguaglio per determinare la superficie commerciale.

La superficie lorda, espressa in metro quadrato (mq), è calcolata a lordo delle pareti interne, dei pilastri, delle pareti perimetrali esterne, computate per metà le pareti a comune tra unità immobiliari, mentre la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie indicata è da considerarsi meramente funzionale alla determinazione del valore dell'immobile che, pur essendo ottenuto dal prodotto tra detta superficie ed un valore unitario al mq, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Si precisa che per le autorimesse è stato utilizzato come parametro il numero dei posti auto.

Il più probabile valore di mercato, determinato con i criteri di cui sopra, per le unità immobiliari è decurtato dal rispettivo costo sommariamente indicato per gli adempimenti relativi alla conformità urbanistico-edilizia e catastale oltre ai costi per la rimozione e/o per il ripristino e/o per le opere di adeguamento per i beni interessati, come indicato nei rispettivi paragrafi.

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si attribuisce ai rispettivi valori dei beni in oggetto, determinati con le modalità sopraindicate, un coefficiente di riduzione per

stabilire il rispettivo valore a base d'asta, differenziato in base alla vendita singola di ogni lotto, rispetto alla vendita dei beni in un unico lotto.

In particolare, si attribuisce un coefficiente di riduzione del 10% nel caso di vendita singola di ogni lotto, in quanto si deve tener conto di alcuni fattori che potrebbero influire negativamente sulla loro appetibilità e quindi non suscitare alcun interesse in possibili acquirenti come ad esempio il pagamento del prezzo in tempi immediati, nonché la circostanza che la vendita sia da considerarsi come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e del 15% nel caso di vendita dei beni in un lotto unico. L'attribuzione di un maggiore coefficiente di riduzione in caso di vendita di lotto unico, è dovuta dai minori costi che saranno sostenuti dalla procedura fallimentare in tale fattispecie rispetto alla vendita di ogni singolo lotto oltre ad una più rapida transazione.

Determinazione del più probabile valore di mercato

Per quanto sopra esposto e considerando:

- che le indagini effettuate sul mercato immobiliare nella zona in oggetto si sono rilevate alquanto difficoltose data la particolare natura dei beni, facenti parte del "centro commerciale", inquadrati all'interno di un ristretto mercato immobiliare, hanno confermato contrazioni nel numero delle transazioni, dilazione dei tempi di vendita degli immobili artigianali e commerciali;
- che, la zona di ubicazione dell'edificio, in cui sono posti i beni in oggetto, consente una facile accessibilità ed una buona visibilità dalla strada pubblica ed è dotata di parcheggi;
- che alcuni beni sono gravati da servitù, anche da costituire al momento della vendita del lotto di cui fanno parte, come indicato nei relativi paragrafi e nell'atto ricognitivo del 27/03/2025 repertorio n. 59.358 e del 20/03/2025 repertorio n. 59.398 raccolta n. 20.571 (all.3.7). In particolare da servitù di parcheggio e/o da servitù di alloggio impianti a favore di terzi, tali da costituire un peso che limita la piena proprietà, il godimento e l'utilizzazione del bene, comportando una significativa incidenza sul suo valore;
- che, sulla base delle indagini effettuate sul mercato immobiliare in zona per beni simili, con analoghe caratteristiche, condizioni di uso e di manutenzione, dei valori reperiti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, delle quotazioni del

Borsino Immobiliare, degli annunci immobiliari recepiti dai siti telematici specifici, si ritiene di stimare per i beni in oggetto un valore al metro quadrato (mq) di superficie commerciale, eccetto per i beni ad uso autorimessa per i quali è stato stimato un valore a posto auto coperto, determinando quanto di seguito:

LOTTO A

- Unità immobiliare identificata nel F.M. 47 p.IIIa 363 sub. 505 -			
Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale (mq)
Unità in corso di costruzione PS1	mq circa 408	1	(408 x 1) = mq 408
Totale superficie commerciale			mq 408
Superficie commerciale (mq)		Valore €/mq	Valore totale
mq 408		€/mq 350,00	€ 142.800,00
Arrotondamento per eccesso ad			€ 143.000,00
in lettere (Euro centoquarantatremila/00)			

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stimato in **€ 143.000,00 (Euro centoquarantatremila/00)**; a tale importo si deve detrarre il costo di cui al paragrafo "Situazione urbanistico-edilizia" indicato in circa € 6.000,00, pertanto il più probabile valore di mercato del bene, al netto di tale costo, è di **€ 137.000,00 (Euro centotrentasettemila/00)**.

Per determinare il valore a base d'asta, si ritiene di attribuire al valore di cui sopra un coefficiente di riduzione del 10%.

Il bene viene stimato per un valore a base d'asta di € 123.300,00 arrotondato per difetto ad **€ 123.000,00 (Euro centoventitremila/00)**.

- Unità immobiliare identificata nel F.M. 47 p.IIIa 363 sub. 522 -			
Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale (mq)
Negozi PT	mq circa 21	1	(21 x 1) = mq 21

Locali accessori	mq circa 24	0,50	(24x0,50) = mq 12
Totale superficie commerciale			mq 33
Superficie commerciale (mq)		Valore €/mq	Valore totale
mq 33		€/mq 1.000,00	€ 33.000,00
in lettere (Euro trentatremila/00)			

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stimato in **€ 33.000,00 (Euro trentatremila/00)**; a tale importo si deve detrarre il costo di cui al paragrafo "Situazione urbanistico-edilizia" indicato in circa € 8.000,00, pertanto il più probabile valore di mercato del bene, al netto di tale costo, è di **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**.

Per determinare il valore a base d'asta, si ritiene di attribuire al valore di cui sopra un coefficiente di riduzione del 10%.

Il bene viene stimato per un valore a base d'asta di € 22.500,00 arrotondato per eccesso ad **€ 23.000,00 (Euro ventitremila/00)**.

Il più probabile valore di mercato del lotto A, al netto dei costi di cui sopra, viene stimato complessivamente in € (137.000,00+25.000,00) = **€ 162.000,00 (Euro centosessantaduemila/00)**.

Il valore a base d'asta del lotto A viene stimato complessivamente in € (123.000,00+23.000,00) = **€ 146.000,00 (Euro centoquarantaseimila/00)**.

LOTTO B			
- Unità immobiliare identificata nel F.M. 47 p.lla 363 sub. 506 -			
Destinazione d'uso	Posti auto (N)	Valore posto auto coperto	Valore totale
Autorimessa PS1	N.3	€ 10.000,00	(€10.000x3) = € 30.000,00
in lettere (Euro trentamila/00)			

Ai fini della determinazione del valore di mercato di tale unità immobiliare si deve considerare che per lo "spazio a parcheggio" sono legittimati tre posti

auto e relative aree di manovra ed accesso e che il bene è gravato da servitù di accesso/passaggio, di sosta e di parcheggio con qualsiasi mezzo a favore di terzi (precisamente dei subb.6,7,502 e 511) ed analoga servitù dovrà essere costituita al momento della vendita a favore di altri beni facenti parte dell'edificio come indicato nel relativo paragrafo e nell'atto ricognitivo (all.3.7). Tale servitù esaurisce la quasi totalità dell'utilità dell'area stessa, comportando un peso che limita fortemente la flessibilità e l'utilizzazione del bene con significativa incidenza sul suo valore.

In considerazione di quanto sopra, si ritiene di determinare il valore di mercato dell'autorimessa in base al numero dei posti auto e pertanto si determina il valore di mercato di un posto auto coperto in € 10.000,00 comprensivo dell'incidenza delle aree di manovra ed accesso.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stimato in **€ 30.000,00 (Euro trentamila/00)**; a tale importo si deve detrarre il costo di cui al paragrafo "Situazione urbanistico-edilizia" indicato in circa € 6.000,00, pertanto il più probabile valore di mercato del bene, al netto di tale costo, è di **€ 24.000,00 (Euro ventiquattromila/00)**.

Essendo il bene gravato da servitù di parcheggio a favore di terzi, in base ai fruitori ad oggi, si determina il valore di mercato del bene gravato da servitù di parcheggio a favore di terzi in base alla probabilità di fruizione in € 4.800,00 arrotondato per eccesso ad **€ 5.000,00 (Euro cinquemila/00)**.

Per determinare il valore a base d'asta, si ritiene di attribuire al valore di cui sopra un coefficiente di riduzione del 10%.

Il bene gravato da servitù di parcheggio a favore di terzi viene stimato per un valore a base d'asta di € 4.500,00 arrotondato per eccesso ad **€ 5.000,00 (Euro cinquemila/00)**.

- Unità immobiliare identificata nel F.M. 47 p.IIa 363 sub. 513 -			
Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale (mq)
Negozio PT	mq circa 185	1	(185 x 1) = mq 185
Totale superficie commerciale			mq 185

Superficie commerciale (mq)	Valore €/mq	Valore totale
mq 185	€/mq 1.100,00	€ 203.500,00
Arrotondamento per eccesso ad		€ 204.000,00
in lettere (Euro duecentoquattromila/00)		

Il più probabile valore di mercato del bene è stimato in **€ 204.000,00 (Euro duecentoquattromila/00)**; a tale importo si deve detrarre il costo di cui al paragrafo "Situazione urbanistico-edilizia", indicato in circa € 15.000,00, pertanto il più probabile valore di mercato del lotto, al netto di tale costo, è di **€ 189.000,00 (Euro centottantanovemila/00)**.

Per determinare il valore a base d'asta, si ritiene di attribuire al valore di cui sopra un coefficiente di riduzione del 10%.

Il bene viene stimato per un valore a base d'asta di € 170.100,00 arrotondato per difetto ad **€ 170.000,00 (Euro centosettantamila/00)**.

Il più probabile valore di mercato del lotto B, al netto dei costi di cui sopra, viene stimato complessivamente in € (5.000,00+189.000,00) = **€ 194.000,00 (Euro centonovantaquattromila/00)**.

Il valore a base d'asta del lotto B viene stimato complessivamente in € (5.000,00+170.000,00) = **€ 175.000,00 (Euro centosettantacinquemila/00)**.

LOTTO C

- Unità immobiliare identificata nel F.M. 47 p.lla 363 sub. 507 -			
Destinazione d'uso	Posti auto (N)	Valore posto auto coperto	Valore totale
Autorimessa PS1	N.6	€ 10.000,00	(€10.000 x 6) = € 60.000,00
in lettere (Euro sessantamila/00)			

Ai fini della determinazione del valore di mercato di tale unità immobiliare si deve considerare che per lo "spazio a parcheggio" sono legittimati sei posti auto e relative aree di manovra ed accesso e che il bene è gravato da servitù di accesso/passaggio, di sosta e di parcheggio con qualsiasi mezzo a favore

di terzi (precisamente dei subb.6,7,502 e 511) ed analoga servitù dovrà essere costituita al momento della vendita a favore di altri beni facenti parte dell'edificio come indicato nel relativo paragrafo e nell'atto ricognitivo (all.3.7). Tale servitù esaurisce la quasi totalità dell'utilità dell'area stessa, comportando un peso che limita fortemente la flessibilità e l'utilizzazione del bene con significativa incidenza sul suo valore.

In considerazione di quanto sopra si ritiene di determinare il valore di mercato di un posto auto coperto in € 10.000,00 comprensivo dell'incidenza delle aree di manovra ed accesso.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stimato in **€ 60.000,00 (Euro sessantamila/00)**; a tale importo si deve detrarre il costo di cui al paragrafo "Situazione urbanistico-edilizia" indicato in circa € 7.000,00, pertanto il più probabile valore di mercato del bene, al netto di tale costo, è di **€ 53.000,00 (Euro cinquantatremila/00)**.

Essendo il bene gravato da servitù di parcheggio a favore di terzi, in base ai fruitori ad oggi, si determina il valore di mercato del bene gravato da servitù di parcheggio a favore di terzi in base alla probabilità di fruizione, in € 10.600,00 arrotondato per eccesso ad **€ 11.000,00 (Euro undicimila/00)**.

Per determinare il valore a base d'asta, si ritiene di attribuire al valore di cui sopra un coefficiente di riduzione del 10%.

Il bene gravato da servitù di parcheggio a favore di terzi viene stimato per un valore a base d'asta di € 9.900,00 arrotondato per eccesso ad **€ 10.000,00 (Euro diecimila/00)**.

- Unità immobiliare identificata nel F.M. 47 p.IIa 363 sub. 508 -			
Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale (mq)
Magazzino PS1	mq circa 102	1	(102 x 1) = mq 102
Resede esclusivo	mq circa 28	0,10	(28x0,10) = mq 2,80
Totale superficie commerciale			mq 104,80
Superficie commerciale (mq)		Valore €/mq	Valore totale
mq 104,80		€/mq 480,00	€ 50.304,00
Arrotondamento per difetto ad			€ 50.000,00
in lettere (Euro cinquantamila/00)			

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stimato in **€ 50.000,00 (Euro cinquantamila/00)**; a tale importo si deve detrarre il costo di cui al paragrafo "Situazione urbanistico-edilizia" indicato in circa € 7.000,00, pertanto il più probabile valore di mercato del bene, al netto di tale costo, è di **€ 43.000,00 (Euro quarantatremila/00)**.

Considerando che l'immobile è gravato da servitù di alloggio e manutenzione, con relativo accesso/passaggio per tali fini, per celle frigorifero e relativi impianti tecnologici a favore del sub.511 di altra proprietà e strumentazioni impianto fotovoltaico identificato dal sub.526 di proprietà della

non oggetto di perizia, come indicato nel relativo paragrafo e nell'atto ricognitivo (all.3.7), si ritiene di attribuire un coefficiente di riduzione del 40% al valore sopra, in base sia all'incidenza della superficie asservita alle celle frigorifero e alla strumentazione relativa all'impianto fotovoltaico non facente parte del lotto sia alla limitazione di flessibilità e di utilizzazione della superficie residua, determinando in € 25.800,00 arrotondato per eccesso ad **€ 26.000,00 (Euro ventiseimila/00)** il valore di mercato del bene gravato da servitù di alloggio celle frigorifero ed impianti a favore di terzi.

Per determinare il valore a base d'asta, si ritiene di attribuire al valore di cui sopra un coefficiente di riduzione del 10%.

Il bene gravato da servitù di alloggio, manutenzione, per celle frigorifero ed impianti e relativo accesso/passaggio a favore di terzi, viene stimato per un valore a base d'asta di € 23.400,00 arrotondato per difetto ad **€ 23.000,00 (Euro ventitremila/00)**.

- Unità immobiliare identificata nel F.M. 47 p.Ila 363 sub. 10 -			
Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale (mq)
Ufficio commerciale P1	mq circa 682	1	(682 x 1) = mq 682
Terrazzo e scala esclusivi	mq circa 20	0,30	(20 x 0,30) = mq 6
Totale superficie commerciale			mq 688

Superficie commerciale (mq)	Valore €/mq	Valore totale
mq 688	€/mq 750,00	€ 516.000,00
in lettere (Euro cinquecentosedicimila/00)		

Il più probabile valore di mercato del bene è stimato in **€ 516.000,00 (Euro cinquecentosedicimila/00)**; a tale importo si deve detrarre il costo di cui al paragrafo "Situazione urbanistico-edilizia", in circa € 37.000,00, pertanto il più probabile valore di mercato del lotto, al netto di tale costo, è di **€ 479.000,00 (Euro quattrocentosettantanovemila/00)**.

Per determinare il valore a base d'asta, si ritiene di attribuire al valore di cui sopra un coefficiente di riduzione del 10%.

Il bene viene stimato per un valore a base d'asta di € 431.100,00 arrotondato per difetto ad **€ 431.000,00 (Euro quattrocentotrentunmila/00)**.

- Impianto fotovoltaico a servizio dell'unità immobiliare identificata nel F.M. 47 p.IIIa 363 sub. 10 -

Il valore di stima dell'impianto è stato determinato dall'ingegnere Francesco Capaccioli in **€ 5.500,00 (Euro cinquemilacinquecento/00)** e per un valore a base d'asta di **€ 5.000,00 (Euro cinquemila/00)**.

Il più probabile valore di mercato del lotto C viene stimato complessivamente in € (11.000,00 + 26.000,00 + 479.000,00 + 5.500,00) = **€ 521.500,00 (Euro cinquecentoventunmilacinquecento/00)**.

Il valore a base d'asta del lotto C viene stimato complessivamente in € (10.000,00 + 23.000,00 + 431.000,00 + 5.000,00) = **€ 469.000,00 (Euro quattrocentosessantanovemila/00)**.

LOTTO D			
- Unità immobiliare identificata nel F.M. 47 p.IIIa 363 sub. 524 -			
Destinazione d'uso	Posti auto (N)	Valore posto auto coperto	Valore totale

Autorimessa PS1	N.9	€ 10.000,00	(€10.000x 9) = € 90.000,00
in lettere (Euro novantamila/00)			

Ai fini della determinazione del valore di mercato di tale bene si deve considerare che in parte costituisce viabilità di uscita dal piano seminterrato a servizio del centro commerciale e pertanto tale spazio deve essere libero e non utilizzabile a parcheggio, ed in parte destinato a "spazio per parcheggio" con legittimati nove posti auto con aree di manovra e di accesso, ed è gravato da servitù di accesso/passaggio, di sosta e di parcheggio con qualsiasi mezzo a favore di terzi (precisamente dei subb.6,7,502 e 511), analoga servitù dovrà essere costituita, al momento della vendita dell'unità immobiliare, a favore di altri beni facenti parte dell'edificio come indicato nel relativo paragrafo e nell'atto ricognitivo (all.3.7). Tale servitù esaurisce la quasi totalità dell'utilità dell'area stessa, comportando un peso che limita la flessibilità e l'utilizzazione del bene con significativa incidenza sul valore.

In considerazione di quanto sopra si ritiene di determinare il valore di mercato di un posto auto coperto in € 10.000,00 comprensivo dell'incidenza delle aree di manovra ed accesso.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stimato in **€ 90.000,00 (Euro novantamila/00)**; a tale importo si deve detrarre il costo di cui al paragrafo "Situazione urbanistico-edilizia" indicato in circa € 6.000,00, pertanto il valore di mercato del bene, al netto di tale costo, è di **€ 84.000,00 (Euro ottantaquattromila/00)**.

Si precisa, che ad oggi lo spazio a parcheggio è interdetto e non utilizzato, per i motivi riportati nei paragrafi sopra a cui si rimanda, pertanto si ritiene di attribuire al valore di cui sopra un coefficiente di riduzione del 15%, determinando in € 71.400,00 arrotondato per difetto ad **€ 71.000,00 (Euro settantunmila/00)** il più probabile valore di mercato del bene.

Essendo il bene gravato da servitù di parcheggio a favore di terzi, in base ai fruitori ad oggi, si determina il valore di mercato del bene gravato da servitù di parcheggio a favore di terzi in base alla probabilità di fruizione, in € 14.200,00 arrotondato per difetto ad **€ 14.000,00 (Euro quattordicimila/00)**.

Si precisa che il bene è gravato anche da servitù di alloggio e manutenzione con relativo accesso/passaggio per tali fini, di impianti a favore di terzi, impianti collocati prevalentemente nel resede di pertinenza, pertanto si ritiene di non applicare nessun coefficiente di riduzione in quanto la stima dell'autorimessa è basata sul numero dei posti auto distribuiti all'interno della stessa e non presenti sul resede.

Per determinare il valore a base d'asta, si ritiene di attribuire al valore di cui sopra un coefficiente di riduzione del 10%.

Il bene gravato da servitù di parcheggio e di alloggio impianti a favore di terzi viene stimato per un valore a base d'asta di € 12.600,00 arrotondato per eccesso ad **€ 13.000,00 (Euro tredicimila/00)**.

- Unità immobiliare identificata nel F.M. 47 p.IIa 363 sub. 525 -			
Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale (mq)
Magazzino/locale tecnico PS1	mq circa 25	1,00	(25 x 1) = mq 25
Totale superficie commerciale			mq 25
Superficie commerciale (mq)		Valore €/mq	Valore totale
mq 25		€/mq 600,00	€ 15.000,00
in lettere (Euro quindicimila/00)			

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stimato in **€ 15.000,00 (Euro quindicimila/00)**; a tale importo si deve detrarre il costo di cui al paragrafo "Situazione urbanistico-edilizia" sommariamente indicato in circa € 4.000,00, pertanto il più probabile valore di mercato del bene, al netto di tale costo, è di **€ 11.000,00 (Euro undicimila/00)**.

Considerando che il bene costituisce la centrale idrico-antincendio a servizio dell'edificio ed è gravato da servitù di alloggio e manutenzione impianto idrico-antincendio con relativo accesso/passaggio, per tali fini a favore di terzi ed analoga servitù dovrà essere costituita al momento della vendita a favore di altri beni facenti parte dell'edificio come indicato nel relativo paragrafo e nell'atto ricognitivo (all.3.7), si ritiene di attribuire un coefficiente

di riduzione del 50% al valore sopra, in quanto la totalità della superficie del bene è asservita alla strumentazione degli impianti antincendi, impedendo l'utilizzazione del bene, determinando in € 5.500,00 arrotondato per eccesso ad **€ 6.000,00 (Euro seimila/00)** il valore di mercato del bene gravato da servitù di alloggio impianto idrico-antincendio a favore di terzi.

Per determinare il valore a base d'asta, si ritiene di attribuire al valore di cui sopra un coefficiente di riduzione del 10%.

Il bene, gravato da servitù di alloggio e manutenzione impianto idrico-antincendio e relativo accesso/passaggio, per tali fini a favore di terzi, è stimato per un valore a base d'asta di € 5.400,00 arrotondato per difetto ad **€ 5.000,00 (Euro cinquemila/00)**.

- Unità immobiliare identificata nel F.M. 47 p.IIIa 363 sub. 509 -			
Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale (mq)
Negozi PT	mq circa 194	1	(194 x 1) = mq 194
Locali accessori	mq circa 78	0,50	(78x0,50) = mq 39
Resede esclusivo	mq circa 108	0,10	(108x0,10)=mq10,8
Totale superficie commerciale			mq 243,80
Superficie commerciale (mq)		Valore €/mq	Valore totale
mq 243,80		€/mq 1.200,00	€ 292.560,00
Arrotondamento per eccesso ad			€ 293.000,00
in lettere (Euro duecentonovantemila/00)			

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è stimato in **€ 293.000,00 (Euro duecentonovantatremila/00)**; a tale importo si deve detrarre il costo di cui al paragrafo "Situazione urbanistico-edilizia" indicato in circa € 20.000,00, pertanto il più probabile valore di mercato del bene, al netto di tale costo, è di **€ 273.000,00 (Euro duecentosettantatremila/00)**.

Per determinare il valore a base d'asta, si ritiene di attribuire al valore di cui sopra un coefficiente di riduzione del 10%.

Il bene viene stimato per un valore a base d'asta di € 245.700,00 arrotondato per eccesso ad **€ 246.000,00 (Euro duecentoquarantaseimila/00)**.

- **Impianto fotovoltaico a servizio della “Galleria”** (identificata quale BCNC dal sub.514 della particella 363 del Foglio di Mappa 47 ed in particolare a servizio delle parti comuni alimentate dalla fornitura elettrica contraddistinta dal POD IT001E41718550) -

Il valore di stima dell'impianto è stato determinato dall' ing. Francesco Capaccioli in **€ 24.500,00 (Euro ventiquattromilacinquecento/00)** e per un valore a base d'asta di **€ 22.000,00 (Euro ventiduemila/00)**.

Il più probabile valore di mercato del lotto D viene stimato complessivamente in € (14.000,00+6.000,00+273.000,00+24.500,00) = **€ 317.500,00 (Euro trecentodiciasettemilacinquecento/00)**.

Il valore a base d'asta del lotto D viene stimato complessivamente in € (13.000,00 + 5.000,00 + 246.000,00 + 22.000,00) = **€ 286.000,00 (Euro duecentottantaseimila/00)**.

LOTTO E

- Unità immobiliare identificata nel F.M. 47 p.IIa 363 sub. 520 -

Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie (mq)
Negozi PT	mq circa 58	1	(58 x 1) = mq 58
Locali accessori	mq circa 12	0,50	(12x 0,50) = mq 6
Totale superficie commerciale			mq 64
Superficie commerciale (mq)		Valore €/mq	Valore totale
mq 64		€/mq 1.250,00	€ 80.000,00
in lettere (Euro ottantamila/00)			

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è stimato in **€ 80.000,00 (Euro ottantamila/00)**; a tale importo si deve detrarre il costo di cui al paragrafo “Situazione urbanistico-edilizia” indicato in circa € 10.000,00, pertanto il più probabile valore di mercato del bene, al netto di tale costo, è di **€ 70.000,00 (Euro settantamila/00)**.

Per determinare il valore a base d'asta, si ritiene di attribuire al valore di cui sopra un coefficiente di riduzione del 10%.

Il bene viene stimato per un valore a base d'asta in € **63.000,00** (Euro sessantatremila/00).

Si precisa che il valore al mq di stima dell'unità immobiliare in oggetto è comprensivo dell'incidenza dell'area urbana identificata dalla **particella 454 del F.M. 47**, facente parte del lotto, considerando anche che tale area è gravata da servitù di accesso/passaggio, di sosta e di parcheggio con qualsiasi mezzo a favore di terzi ed analoga servitù dovrà essere costituita al momento della vendita a favore di altri beni come indicato nel relativo paragrafo e nell'atto ricognitivo (all.3.7).

Il più probabile valore di mercato del lotto E viene stimato in € **70.000,00** (Euro settantamila/00).

Il valore a base d'asta del lotto E viene stimato in € **63.000,00** (Euro sessantatremila/00).

LOTTO F

- Unità immobiliare identificata nel F.M. 47 p.IIIa 363 sub. 521 -

Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale (mq)
Negozi PT	mq circa 85	1	(85 x 1) = mq 85
Magazzini PT	mq circa 40	0,50	(40x 0,50) = mq 20
Totale superficie commerciale			mq 105
Superficie commerciale (mq)		Valore €/mq	Valore totale
mq 105		€/mq 1.200,00	€ 126.000,00
in lettere (Euro centoventiseimila/00)			

Il più probabile valore di mercato del bene in stato di uso libero è stimato in € **126.000,00** (Euro centoventiseimila/00); a tale importo si deve detrarre il costo di cui al paragrafo "Situazione urbanistico-edilizia" indicato in circa € 12.000,00, pertanto il più probabile valore di mercato del lotto in stato di uso

libero, al netto di tale costo, è di € **114.000,00** (Euro **centoquattordicimila/00**).

Considerando che l'immobile in oggetto alla data dell'ultimo sopralluogo risulta locato a terzi, si ritiene di attribuire un coefficiente di correzione del 20% al valore sopra stimato, determinando in € 91.200,00 arrotondato per difetto ad € **91.000,00** (Euro **novantunmila/00**) il valore di mercato del bene locato.

Per determinare il valore a base d'asta, si ritiene di attribuire al valore di cui sopra un coefficiente di riduzione del 10%.

Il bene viene stimato in stato di uso libero, per un valore a base d'asta di € 102.600,00 arrotondato per eccesso ad € **103.000,00** (Euro **centotremila/00**).

Il bene viene stimato in stato di uso locato, per un valore a base d'asta di € 81.900,00, arrotondato per eccesso ad € **82.000,00** (Euro **ottantaduemila/00**).

Il più probabile valore di mercato del lotto F in stato di uso libero viene stimato in € **114.000,00** (Euro **centoquattordicimila/00**) ed in stato di uso locato in € **91.000,00** (Euro **novantunmila/00**).

Il valore a base d'asta del lotto F in stato di uso libero viene stimato in € **103.000,00** (Euro **centotremila/00**) ed in stato di uso locato in € **82.000,00** (Euro **ottantaduemila/00**).

LOTTO G

- Unità immobiliare identificata nel F.M. 47 p.IIIa 363 sub. 523 -

Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale (mq)
Ufficio Commerciale PT	mq circa 40	1	(40 x 1) = mq 40
Totale superficie commerciale			mq 40
Superficie commerciale (mq)		Valore €/mq	Valore totale
mq 40		€/mq 1.100,00	€ 44.000,00
in lettere (Euro quarantaquattromila/00)			

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è stimato in € **44.000,00 (Euro quarantaquattromila/00)**; a tale importo si deve detrarre il costo di cui al paragrafo "Situazione urbanistico-edilizia" indicato in circa 8.000,00, pertanto il più probabile valore di mercato del bene, al netto di tale costo, è di € **36.000,00 (Euro trentaseimila/00)**.

Per determinare il valore a base d'asta, si ritiene di attribuire al valore di cui sopra un coefficiente di riduzione del 10%.

Il bene viene stimato per un valore a base d'asta di € 32.400,00 arrotondato per difetto ad € **32.000,00 (Euro trentaduemila/00)**.

- Unità immobiliare identificata nel F.M. 47 p.lla 352 -			
Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale (mq)
Terreno <u>(da cedere al Comune)</u>	mq circa 450	1	(450 x 1) = mq 450
Totale superficie commerciale			mq 450
Superficie commerciale (mq)		Valore €/mq	Valore totale
mq 450		€/mq 0,00	€ 0,00
in lettere (Euro zero/00)			

Considerando che si tratta di un terreno da cedere all'Amministrazione Comunale, il valore del bene identificato dalla particella 352 del F.M. 47, oggetto di stima, ai fini della procedura fallimentare è pari ad € **0,00 (Euro zero/00)**.

Il più probabile valore di mercato del lotto G viene stimato complessivamente in € $(36.000,00+0,00) =$ € **36.000,00 (Euro trentaseimila/00)**.

Il valore a base d'asta del lotto G viene stimato complessivamente in € $(32.000,00+0,00) =$ € **32.000,00 (Euro trentaduemila/00)**.

Il più probabile valore di mercato complessivo dei lotti, al netto dei costi di cui al paragrafo "Situazione urbanistico-edilizia", viene stimato in € $(162.000,00+194.000,00+521.500,00+317.500,00+70.000,00+114.000,00 +$

36.000,00) = € **1.415.000,00** (Euro un milione **quattrocentoquindicimila/00**) considerando il lotto F in stato di uso libero, ed in € (162.000,00 + 194.000,00 + 521.500,00 + 317.500,00 + 70.000,00 + 91.000,00 + 36.000,00) = € **1.392.000,00** (Euro un milione **trecentonovantaduemila/00**) con il lotto F in stato di uso locato.

- **Nel caso di vendita in un lotto unico**, si ritiene di individuare il valore a base d'asta, applicando una riduzione del 15% sul più probabile valore di mercato del lotto unico, decurtato dai costi di cui al paragrafo "Situazione urbanistico-edilizia".

Pertanto, il valore a base d'asta per il lotto unico viene stimato in € 1.202.750,00 arrotondato per eccesso ad € **1.203.000,00** (Euro un milione **duecentotremila/00**), considerando il lotto F in stato di uso libero, ed in € 1.183.200,00 arrotondato per difetto ad € **1.183.000,00** (Euro un milione **centottantottantatremila/00**) con il lotto F in stato di uso locato.

RIEPILOGO VALUTAZIONE

LOTTO A
- Unità immobiliari F.M.47 p.IIa 363 subb.505 e 522 - Valore di mercato € 162.000,00 Valore a base d'asta € 146.000,00
LOTTO B
- Unità immobiliari F.M.47 p.IIa 363 subb.506 e 513 - Valore di mercato € 194.000,00 Valore a base d'asta € 175.000,00
LOTTO C
- Unità immobiliari F.M.47 p.IIa 363 subb.507, 508, 10 ed impianto fotovoltaico a servizio dell'ufficio sub.10 - Valore di mercato € 521.500,00 Valore a base d'asta € 469.000,00
LOTTO D
- Unità immobiliari F.M.47 p.IIa 363 subb.524, 525, 509 ed impianto fotovoltaico a servizio della "Galleria" - Valore di mercato € 317.500,00 Valore a base d'asta € 286.000,00

LOTTO E
Unità immobiliari F.M.47 p.Ila 363 sub.520 e p.Ila 454 - Valore di mercato € 70.000,00 Valore a base d'asta € 63.000,00
LOTTO F
Unità immobiliare F.M.47 p.Ila 363 sub.521 - Valore di mercato € 114.000,00 <u>in stato di uso libero</u> Valore di mercato € 91.000,00 <u>in stato di uso locato</u> Valore a base d'asta € 103.000,00 in stato di uso libero Valore a base d'asta € 82.000,00 in stato di uso locato
LOTTO G
Unità immobiliari F.M.47 p.Ila 363 sub.523 e p.Ila 352 - Valore di mercato € 36.000,00 Valore a base d'asta € 32.000,00

UNICO LOTTO
Valore di mercato € 1.415.000,00 (con lotto F in stato di uso libero) Valore di mercato € 1.392.000,00 (con lotto F in stato di uso locato) Valore a base d'asta € 1.203.000,00 (con lotto F in stato di uso libero) Valore a base d'asta € 1.183.000,00 (con lotto F in stato di uso locato)

La sottoscritta ritiene, con la presente relazione che si compone di n.83 pagine, n.9 allegati compresa la documentazione fotografica composta da n.120 fotografie, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Curatore e del Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento.

Empoli, 11 maggio 2026

Il C.T.U.

(arch. Mara Magnani)

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- **Allegato 1:** Documentazione fotografica composta da n.120 fotografie

- **Allegato 2:** Documentazione catastale

2.1 – Estratto Foglio di Mappa 47 particella 363

2.2 – Visura storica Catasto Terreni F.M. 47 p.IIIa 363

2.3 – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni del F.M. 47 p.IIIa 363

2.4 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M. 47 p.IIIa 363 sub.505

2.5 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M. 47 p.IIIa 363 sub.522

2.5.1 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M. 47 p.IIIa 363 ex sub.519

2.6 – Planimetria catastale sub.522 del 23/04/2013 protocollo n.FI0128805

2.7 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M. 47 p.IIIa 363 sub.506

2.8 – Planimetria catastale sub.506 del 04/07/2024 protocollo FI0099536

2.9 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M. 47 p.IIIa 363 sub.513

2.10 – Planimetria catastale sub.513 del 14/03/2007 protocollo FI0105193

2.11 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M. 47 p.IIIa 363 sub.507

2.12 – Planimetria catastale sub.507 del 03/07/2025 protocollo FI0098960

2.13 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M. 47 p.IIIa 363 sub.508

2.14 – Planimetria catastale sub.508 del 01/07/2024 protocollo FI0097567

2.15 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M. 47 p.IIIa 363 sub.10

2.16 – Planimetria catastale sub.10 del 18/07/2008 protocollo FI0333686

2.17 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M. 47 p.IIIa 363 sub.524

2.18 – Planimetria catastale sub.524 del 09/07/2024 protocollo FI0101662

2.19 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M. 47 p.IIIa 363 sub.525

2.20 – Planimetria catastale sub.525 del 09/07/2024 protocollo FI0101662

2.21 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M. 47 p.IIIa 363 sub.509

2.22 – Planimetria catastale sub.509 del 14/03/2007 protocollo FI0105193

2.23 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M. 47 p.IIIa 363 sub.520

2.24 – Planimetria catastale sub.520 del 28/11/2007 protocollo FI0411753

2.25 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M. 47 p.IIIa 454

2.26 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M. 47 p.IIIa 363 sub.521

2.26.1 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M. 47 p.IIIa 363 ex sub.517

2.26.2 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M. 47 p.IIIa 363 ex sub.518

2.27 – Planimetria catastale sub.521 del 23/04/2013 protocollo FI128804

2.28 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M. 47 p.IIIa 363 sub.523

2.29 – Planimetria catastale sub.523 del 23/04/2013 protocollo FI0128805

2.30 – Estratto Foglio di Mappa 47 particella 352

2.31 – Visura storica Catasto Terreni F.M. 47 p.IIIa 352

- Allegato 3: Atti di provenienza

3.1 - Atto rogato notaio Giovanni Cerbioni del 26/06/2014 repertorio n.337, raccolta n.253

3.2 - Atto rogato notaio Fabrizio Riccardo Frediani del 30/12/2010 repertorio n. 30.801, raccolta n.15.932.

3.3 – Atto rogato notaio Stella Bartoletti del 25/09/2003 repertorio n.19358, raccolta n.6088

3.4 - Dichiarazione di successione presentata in data 19/09/2003 registrata al n.25 vol.902

3.5 - Atto di compravendita rogato notaio Antonio Mosca del 19/03/1984 repertorio n.29.935, raccolta n. 8.592

3.6 - Atto di compravendita rogato notaio Stella Bartoletti del 16/05/2006 repertorio n. 23184, raccolta n.8255

3.7 - Atto ricognitivo rogato notaio Vincenzo Vettori, con autenticazione di firme del 27/02/2025 repertorio n.59.358 e del 20/03/2025 repertorio n.59.398 raccolta n.20.571

3.8 - Contratto di locazione

- Allegato 4: Estratti strumenti urbanistici vigenti

4.1 - Estratto Terza Variante Semplificata al Secondo Regolamento Urbanistico Comunale

4.2 - Estratto Norme Tecniche di Attuazione

4.3 - Estratto Regolamento Edilizio vigente

4.4 - Estratto Regolamento Edilizio del 2005 vigente all'epoca della realizzazione

- Allegato 5: Documentazione edilizia (opere di urbanizzazione)

5.1 - Convenzione edilizia rogata notaio Fabrizio Riccardo Frediani, del 08/02/1993 repertorio n.15.605, raccolta n. 6.204

5.1.1 – D.G.M. n.835 del 22/12/1992 approvazione definitiva Piano di Lottizzazione

5.2 - Variante al Piano di Lottizzazione approvata con Deliberazioni del Consiglio Comunale n.57 del 14/09/2000

5.3 - Variante al Piano di Lottizzazione approvata con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 42 del 27/06/2003

5.4 - Concessione Edilizia n.41 del 26/04/1993

5.5 - Denuncia di Inizio Attività presentata in data 09/05/2000 protocollo n. 5430, pratica 69 anno 2000, D.I.A. n. 43 del 28/05/2000

5.6 - Concessione Edilizia n.76 del 15/12/2003

5.7 - Collaudo delle opere di urbanizzazione del 28/10/2004

5.8 - Atto di Cessioni Gratuite rogato notaio Stella Bartoletti del 16/05/2006 repertorio n.23183, raccolta n.8254

Allegato 6: Documentazione edilizia (edificio)

6.1 - Denuncia di Inizio Attività presentata in data 05/01/2001 protocollo n. 000126, pratica n.03/2001, D.I.A. n. 14 del 25/01/2001

6.2 - Concessione Edilizia n.54 del 25/09/2001

6.2.1 - Relazione tecnica

6.2.2 - Tavola 4 Stato di Progetto pianta piano terra e copertura

6.2.3 - Tavola 5 Stato di Progetto pianta piano seminterrato

6.3 - Deposito pratica alla Regione Toscana, Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Firenze in data 06/05/2003 n. pratica 103519

6.4 - Voltura del 27/09/2004 della C.E. n.54/2001

6.5 - Proroga ultimazione lavori n.93 del 27/09/2004, n. 456 del R.G.

6.6 - Proroga ultimazione lavori n.87 del 20/09/2005, n. 442 del R.G.

6.7 - Certificato di collaudo statico del 18/10/2005

6.8 - Permesso di Costruire n.42 del 07/12/2005

6.8.1 - Relazione tecnica

6.8.2 – Estratto Tav. 9 Stato Modificato - pianta piano soppalco

6.8.3 - Tav.5 Stato Approvato - sezioni

6.8.4 - Tav.11 Stato Modificato - sezioni

6.9 - Comunicazione inizio lavori del 14/12/2005 protocollo n. 11207

6.10 - Attestazione di Agibilità/Abitabilità parziale presentata in data 14/12/2005 protocollo n.11208, n. 32 del 14/12/2005

6.11 - Denuncia Inizio Attività Edilizia presentata in data 16/06/2006 protocollo n.4838, pratica edilizia n.84 anno 2006, D.I.A. n. 79 del 06/07/2006

6.11.1 - Relazione tecnica

6.12- Certificato di collaudo depositato alla Regione Toscana, Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Firenze in data 04/07/2006

6.13 - Proroga ultimazione lavori n.120 del 27/09/2006, n. 486 del R.G.

6.14 - Autorizzazione Unica SUAP rilasciata in data 10/10/2006

6.14.1 - Parere del Comando Provinciale Vigili Del Fuoco del 03/10/2006

6.15 - Denuncia Inizio Attività Edilizia presentata in data 17/02/2007 protocollo n. 1488, pratica edilizia n.36 anno 2007, D.I.A. n. 25 del 09/03/2007

6.15.1 - Relazione tecnica

6.15.2 - Relazione A.S.L.

6.15.3 - Tav.7 Stato di Progetto - piano seminterrato

6.15.4 - Tav.8 Stato di Progetto - piano terra

6.15.5 - Tav.9 Stato di Progetto - piano soppalco e copertura

6.15.6 - Tav.10 Stato di Progetto - prospetti

6.15.7 - Tav.11 Stato di Progetto - sezioni

6.15.8 - Tav.20 Stato di Progetto - verifica superficie a parcheggio - verifica posti auto

6.16 - Comunicazione Inizio Lavori del 20/03/2007 protocollo 2421

6.17 - Attestazione di Agibilità Parziale presentata in data 20/03/2007 protocollo n.2422, attestazione di agibilità n.9 del 28/03/2007

6.18 - Parere favorevole di conformità rilasciato dal Comando Provinciale Vigili Del Fuoco di Firenze in data 26/03/2007

6.19 - Autorizzazione Unica SUAP rilasciata in data 21/04/2007

6.20 - Proroga ultimazione lavori n.101 del 04/07/2007 n. 414 del R.G.

6.21 - Denuncia Inizio Attività Edilizia presentata in data 25/07/2007 protocollo n. 6217, pratica edilizia n.137 anno 2007, DIA n. 84 del 14/08/2007 (attestazione di conformità in sanatoria)

6.21.1 - Relazione tecnica

6.21.2 -Tav.1 Stato Attuale – piano terra

6.21.3 - Tav.3 Stato di Progetto – piano terra

6.21.4 -Tav.5 Stato Sovrapposto – piano terra

6.21.5 - Tav.4 Stato Progetto – prospetti

6.22 - Denuncia Inizio Attività Edilizia presentata in data 13/10/2007 protocollo n. 8550, pratica edilizia n.181 anno 2007, D.I.A. n. 110 del 02/11/2007

6.22.1 - Tav.3 Stato di progetto - piano terra

6.23 - Denuncia Inizio Attività Edilizia presentata in data 02/07/2008 protocollo n. 5300, pratica edilizia n.124 anno 2008, D.I.A. n. 83 del 22/07/2008

6.23.1 - Relazione tecnica

6.23.2 - Tav.2 Stato Attuale - piano soppalco

6.23.3 - Tav.3 Stato di Progetto - piano soppalco

6.24 - Comunicazione di Inizio Lavori presentata in data 01/08/2008 protocollo n. 6141

6.25 - Comunicazione di Fine Lavori parziale presentata in data 08/08/2008 protocollo n. 6307

6.26 - Attestazione di Agibilità Parziale presentata in data 08/08/2008 protocollo n.6308, attestazione n.15 del 08/08/2008

6.27 - Denuncia Inizio Attività Edilizia presentata in data 25/10/2008 protocollo n. 8320, pratica edilizia n.184 anno 2008, D.I.A. n. 120 del 14/11/2008

6.28 - Comunicazione di Inizio Lavori presentata in data 24/11/2008 protocollo n. 9133

6.29 - Provincia di Firenze, Atto Dirigenziale n.825 del 10/03/2009

6.29.1 - Comunicazione Inizio Lavori presentata in data 18/04/2009 protocollo n. 3046 ed alla Provincia di Firenze

6.30 - Denuncia Inizio Attività Edilizia presentata in data 17/09/2009 protocollo n. 0007550, pratica edilizia n.162 anno 2009, D.I.A. n. 108 del 07/10/2009

6.30.1 - Relazione tecnica

6.30.2 – Tav.2 Stato di Progetto – piano terra

6.31 - Comunicazione di Inizio Lavori presentata in data 08/10/2009 protocollo n. 0008217

6.32 - Comunicazione di Fine Lavori presentata in data 10/10/2009 protocollo n. 0008292

6.33 - Denuncia Inizio Attività Edilizia presentata in data 27/10/2009 protocollo n. 8784, pratica edilizia n.183 anno 2009, D.I.A. n. 120 del 16/11/2009

6.33.1 - Comunicazione Fine Lavori presentata in data 20/11/2009 protocollo n. 0009612

6.34 - Denuncia Inizio Attività Edilizia presentata in data 15/06/2010 protocollo n. 0004944, pratica edilizia n.86 anno 2010, D.I.A. n. 72 del 05/07/2010

6.34.1 - Relazione tecnica

6.34.2 - Tav.3 Stato di Progetto – pianta piano terra

6.34.3 - Tav.4 Stato di Progetto – prospetti

6.35 - Segnalazione Certificata Inizio Attività presentata in data 09/02/2013 protocollo n. 0000965, pratica edilizia n.14 anno 2013, SCIA n. 11 del 09/02/2013

6.35.1 - Relazione tecnica

6.36 - Comunicazione di Inizio Lavori presentata in data 09/02/2013 protocollo n. 0000965

6.37 - Segnalazione Certificata Inizio Attività presentata in data 14/03/2013 protocollo n. 0001771, pratica edilizia n.37 anno 2013, SCIA n. 26 del 14/03/2013.

6.37.1 - Relazione tecnica

6.37.2 - Tav.1 Stato Approvato – pianta piano terra

6.37.3 - Tav. 2 Stato di Progetto – pianta piano terra

6.37.4 - Tav.3 Stato Sovrapposto – pianta piano terra

6.38 - Comunicazione di Fine Lavori presentata al Comune di Montaione con dichiarata la data del 15/03/2013 di fine lavori, priva di protocollo

6.39 - Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio

6.39.1 - Voltura dalla € alla società

inviata in data 26/11/2014

6.39.2 - Relazione Tecnica

6.40 - Autorizzazione per ampliamento della superficie di vendita in media struttura di vendita al dettaglio di prodotti alimentari, rilasciata in data 18/02/2015 N.01/2015/SUAP

6.41 - Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio

inviata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Firenze per posta elettronica certificata dal tecnico incaricato in data 26/11/2024 n. pratica 47748

6.41.1 - Verbale di Sopralluogo

Allegato 7: Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento

7.1 - Trascrizione Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra del 15/12/2015 registro particolare n.5980

Allegato 8: Richiesta chiarimenti particella 352 del F.M. 47

8.1 - Richiesta chiarimenti p.lla 352 F.M. 47 e relativa risposta

Allegato 9: Rettifica Particella 377 del F.M. 47

9.1 - Modello Unico Istanza

9.1.1 - Visure Storiche Catasto Terreni F.M. 47 p.lle 377 e 363

9.2 - Visura Storica Catasto Terreni F.M. 47 p.la 377

Il C.T.U.

(arch. Mara Magnani)