

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

Perizia del C.T.U. Ing. Del Punta Alessia, nella procedura di Liquidazione Giudiziale 6/2026

## SOMMARIO

|                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                                                           | 3  |
| Premessa.....                                                                                            | 3  |
| Descrizione .....                                                                                        | 3  |
| Lotto Unico.....                                                                                         | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                                                              | 3  |
| Titolarità .....                                                                                         | 3  |
| Confini .....                                                                                            | 4  |
| Consistenza .....                                                                                        | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                                                          | 4  |
| Dati Catastali.....                                                                                      | 6  |
| Precisazioni.....                                                                                        | 6  |
| Stato conservativo .....                                                                                 | 7  |
| Parti Comuni .....                                                                                       | 7  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                                                                | 7  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                              | 8  |
| Stato di occupazione.....                                                                                | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a San Miniato (PI) - Via dei Conciatori, 34, 56028, piano T-1 ..... | 8  |
| Provenienze Ventennali .....                                                                             | 8  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                                                           | 10 |
| Normativa urbanistica .....                                                                              | 11 |
| Regolarità edilizia.....                                                                                 | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                                                       | 14 |
| Stima / Formazione lotti .....                                                                           | 15 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                                                              | 17 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                                                                 | 17 |
| Schema riassuntivo Procedura 6/2026 .....                                                                | 18 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.175.000,00</b> .....                                            | 18 |

## INCARICO

---

Il sottoscritto Ing. Del Punta Alessia, con studio in Via Fiorentina 214/C - 56121 - Pisa (PI), email [ing.delpunta@gmail.com](mailto:ing.delpunta@gmail.com), PEC [alessia.delpunta@ingpec.eu](mailto:alessia.delpunta@ingpec.eu), veniva nominato C.T.U. e in data 18/02/2026 in seguito di richiesta di nomina del curatore presentata in data 16/02/2025.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a San Miniato (PI) - Via dei Conciatori, 34, 56028, piano T-1, frazione Ponte a Egola.

## DESCRIZIONE

---

Fabbricato industriale adibito a concereria. Il corpo di fabbrica ha forma ad "U" e si sviluppa quasi interamente su un solo piano fuori terra, con altezze variabili, ad eccezione di una porzione del lato sud-ovest, elevata a n.2 piani fuori terra. L'immobile è accessibile dalla pubblica via dei Conciatori mediante n.2 cancelli carrabili e n.1 cancello pedonale, attraverso ampio resede di pertinenza esclusiva. L'ingresso principale è posto in corrispondenza del braccio ovest, al piano terra, sono situati: ingresso, n.2 magazzini, il primo ampio locale per lo svolgimento delle attività industriali, da cui si accede a servizi igienici e n.3 depositi, il secondo ampio locale per lo svolgimento delle attività industriali. Il piano primo è accessibile da n.2 scale interne e vi sono ubicati locali accessori alle attività industriali quali uffici, archivio, refettorio, bagni, spogliatoi, medicheria. Al piano terra, accessibile dal resede di pertinenza esclusiva, sono inoltre presenti la centrale termica, ubicata nel corpo centrale del fabbricato e una cabina Enel in adiacenza al braccio est.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a San Miniato (PI) - Via dei Conciatori, 34, 56028, piano T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

In data 03/03/2026 è stato richiesto, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, il Certificato ipotecario speciale, protocollo n.LI 16651 del 03/03/2026, Certificato n. LI 18212/26.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto di liquidazione giudiziale, appartiene ai seguenti debitori:

- Conceria Nuova Grenoble S.r.l. (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: 01038650501  
Partita IVA: 01038650501

Via Dei Conciatori, 34/36  
56028 - San Miniato (PI)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Conceria Nuova Grenoble S.r.l. (Proprietà 1/1)

Società a responsabilità limitata.

## CONFINI

L'immobile confina a est con proprietà Conceria xxx a sud con via dei Conciatori, a ovest con proprietà xxxxx di xxxx e xxxx, con sede in San Miniato, a nord con proiezione sulla ferrovia, il tutto salvo se altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Opifici                               | 2840,00 mq       | 3000,00 mq       | 1            | 3000,00 mq               | 0,00 m  | T-1   |
| Resede                                | 2948,00 mq       | 2948,00 mq       | 0,05         | 147,40 mq                | 0,00 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 3147,40 mq               |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 3147,40 mq               |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per le dimensioni del resede è stato fatto riferimento alla particella catastale così come rappresentata nell'estratto di mappa e come indicato nella visura storica del terreno, al netto della superficie lorda edificata.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà                                                             | Dati catastali                                                                                    |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 02/07/1987 al 24/11/1998 | XXX<br>(PI), il 04/02/190, per la quota di 1/1 della piena proprietà. | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 13, Part. 25<br>Categoria D1<br>Rendita € 21.318,59<br>Piano T-1 |
| Dal 24/11/1998 al 12/10/2004 | XXXX<br>Croce sull'Arno, per la quota di 1/1 della piena proprietà.   | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 13, Part. 25<br>Categoria D1<br>Rendita € 21.318,59<br>Piano T-1 |
| Dal 12/10/2004 al 01/07/2007 | XXX                                                                   | Catasto <b>Fabbricati</b>                                                                         |

|                                            |                                                                                               |                                                                                                           |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | XXX<br>sull'Arno, per la quota di 1/1 della piena<br>proprietà.                               | Fg. 13, Part. 25<br>Categoria D1<br>Rendita € 21.318,59<br>Piano T-1                                      |
| Dal <b>01/02/2007</b> al <b>08/02/2007</b> | XXX Santa<br>Croce sull'Arno, per la quota di 1/1 della<br>piena proprietà.                   | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 13, Part. 25, Sub. 1<br>Categoria D1<br>Rendita € 23.286,00<br>Piano T-1 |
| Dal <b>08/02/2007</b> al <b>12/04/2007</b> | XXXX srl, con sede in<br>Santa Croce sull'Arno, per la quota di<br>1/1 della piena proprietà. | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 13, Part. 25, Sub. 1<br>Categoria D1<br>Rendita € 23.286,00<br>Piano T-1 |
| Dal <b>12/04/2007</b> al <b>05/09/2007</b> | XXX srl, con sede in<br>Santa Croce sull'Arno, per la quota di<br>1/1 della piena proprietà.  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 13, Part. 25, Sub. 1<br>Categoria D1<br>Rendita € 23.286,00<br>Piano T-1 |
| Dal <b>05/09/2007</b> al <b>20/02/2026</b> | XXX<br>San Miniato, per la quota di 1/1 della<br>piena proprietà.                             | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 13, Part. 25, Sub. 1<br>Categoria D1<br>Rendita € 23.286,00<br>Piano T-1 |

**Precisazioni alla cronistoria catastale:**

- 02/07/1987: dati derivanti da variazione del 02/07/1987 in atti dal 27/03/1999, registrazione di mod. 97 - classamento (n.947/1987), annotazioni: di stadio: rendita riferita al biennio 88/89;
- 24/11/1998: situazione degli intestati derivante da atto del 24/11/1998, Notaio Rosselli, pratica n. 175147 in atti dal 03/10/2000;
- 12/10/2004: situazione degli intestati derivante da atto del 12/10/2004, notaio Ruta Leonardo repertorio n. 107545, trasformazione societaria, nota presentata con modello unico n. 1991/2007 Reparto PI di Livorno in atti dal 26/02/2007;
- 01/02/2007: situazione degli intestati derivante da Ampliamento del 01/02/2007 pratica n. PI0018083 in atti dal 01/02/2007 Ampliamento (n.1133.1/2007);
- 08/02/2007 situazione degli intestati derivante da: atto del 08/02/2007, Notaio Ruta Leonardo, repertorio n. 118346, Compravendita, non introdotte volture dell'atto ai rogiti di Ruta in data 12.10.2004, rep. n. 107545, registrato ad Empoli il 19.10.2004 al n. 11321 di part., la società XXX srl è stata trasformata in società in nome collettivo assumendo la ragione sociale di XX di XX & C. snc, nota presentata con modello unico n. 1991.1/2007, reparti PI di Livorno in atti dal 23/02/2007;
- 12/04/2007: dati derivanti da variazione del classamento del 12/04/2007 pratica n. PI0073480;
- 05/09/2007: situazione degli intestati derivante da atto del 05/09/2007 notaio Rosselli Roberto, repertorio n. 32048, modifica di sede sociale, nota presentata con modello unico n. 10140.1/2007 reparto PI di Livorno in atti dal 17/09/2007;
- 20/02/2026: data visura storica per immobile.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 13     | 25    | 1    |                     | D1        |        |             |                      | 23286 € | T-1   |          |

### Corrispondenza catastale

Le lievi difformità riscontrate non incidono sulla rendita catastale, ma la planimetria dovrà essere aggiornata a seguito della regolarizzazione delle difformità edilizie descritte nei paragrafi successivi.

## PRECISAZIONI

Si segnala nota di trascrizione, presso la CC.RR.II. di Livorno del 21/05/1980 variata in data 29/06/2011 registro generale n. 4929, registro particolare n. 3483, con cui le parti coinvolte "hanno inteso rientrare in possesso di alcuni terreni che erano stati lasciati per destinare a sede stradale da servire al passaggio pedonale e carrabile di tutti i frontisti, la quale strada a seguito di delibera Comunale n. 77 del 23/02/1979 è stata declassificata per il tratto interessato dall'insediamento di saturazione dell'industria conciaria previsto dal P.R.G. in località Romaiano del Comune di San Miniato. Pertanto le parti hanno dichiarato di costituire una strada privata per consentire la continuità della vecchia via di Pulica."

All'allora proprietario Ciampalini Fabrizio veniva assegnata la particella 196 (ex 138/ 1/4) di mq 400 al foglio 13, poi confluita nell'odierna particella 25, mentre le quote di strada privata afferenti all'allora proprietario sono la 209 (ex 96/b) e 201 (ex 28/b). Dette particelle costituiscono la porzione di strada, via dei Conciatori, antistante il resede oggetto della presente. Le particelle costituenti la strada risultano comunque intestate al Comune di San Miniato.

Nell'atto di compravendita del terreno, trascritto a Livorno nel 1974 (non sono indicati giorno e mese), n. 2275 particolare, era invece indicato che "L'acquirente per se e suoi aventi causa a qualsiasi titolo si è impegnato a destinare a sede stradale e marciapiede tutta la superficie sulla quale insiste l'attuale strada di lottizzazione lungo tutto il lato sud delle particelle 93,96 e 28 dell'appezzamento di terreno sopra descritto, su tale sede avranno diritto di passaggio pedonale e carrabile con ogni sorta di veicoli oltre l'acquirente, gli aventi causa a qualsiasi titolo dai danti causa dell'attuale venditore e tutti gli altri aventi titolo. La vendita è stata fatta con tutte le accessioni, pertinenze e servitù, ed in particolare con la servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile con ogni sorta di veicolo sulle strisce di terreno destinate a strade quali risultano configurate nella convenzione con il Comune di San Miniato".

Non sono riportati gli estremi della convenzione e dalle risultanze della Conservatoria dei registri non risulta la trascrizione di detta convenzione, avendo interrogato l'archivio della conservatoria dal 1970, estendendo la ricerca anche al proprietario del terreno.

Le particelle su cui insiste la servitù sono esterne alla recinzione del fabbricato e di fatto si configurano come strada e marciapiede.

Come da nota di trascrizione del 21/05/1980 le parti hanno "inteso di rientrare in possesso di alcuni terreni che erano stati lasciati per destinare a sede stradale da servire al passaggio pedonale e carrabile di tutti i frontisti, la quale strada, a seguito di delibera Comunale n. 77 del 23/02/1979 è stata declassificata per il tratto interessato dall'insediamento di saturazione dell'industria conciaria."

Si segnala concessione di derivazione di acque pubbliche sotterranee a favore del Demanio Idrico, attraverso n.2 pozzi, per cui risultano canoni inevasi in riferimento agli anni 2024 e 2025 per un totale di €6.335,42, oltre sanzioni e interessi che saranno calcolati dall'ente al momento del pagamento.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile e il piazzale si trovano in un normale stato conservativo.

Si precisa che le opere di sostituzione della copertura e del controsoffitto in eternit hanno interessato solo il corpo est del fabbricato.

## PARTI COMUNI

---

Non risultano parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Si riporta quanto indicato nella nota di trascrizione del \_\_/\_\_/1974, n. 2275 particolare (nella trascrizione non è indicata nè data nè n. generale): "l'acquirente per se e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo si è impegnato a destinare a sede stradale e marciapiede tutta la superficie sulla quali insiste l'attuale strada di lottizzazione lungo tutto il lato sud delle particelle 93, 96 e 28 dell'appezzamento di terreno sopradescritto, su tale sede stradale avranno diritto di passaggio pedonale e carrabile con ogni sorta di veicoli oltre all'acquirente, gli aventi causa a qualsiasi titolo dei danti causa dell'attuale venditore e tutti gli altri aventi diritto. La vendita è stata fatta con tutte le accessioni pertinenze e servitù, ed in particolare con la servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile con ogni sorta di veicoli sulle strisce di terreno destinate a strade quali risultano configurate nella convenzione con il comune di San Miniato."

Si segnala nota di trascrizione, presso la CC.RR.II. di Livorno del 21/05/1980 variata in data 29/06/2011 registro generale n. 4929, registro particolare n. 3483, con cui le parti coinvolte "hanno inteso rientrare in possesso di alcuni terreni che erano stati lasciati per destinare a sede stradale da servire al passaggio pedonale e carrabile di tutti i frontisti, la quale strada a seguito di delibera Comunale n. 77 del 23/02/1979 è stata declassificata per il tratto interessato dall'insediamento di saturazione dell'industria conciaria previsto dal P.R.G. in località Romaiano del Comune di San Miniato. Pertanto le parti hanno dichiarato di costituire una strada privata per consentire la continuità della vecchia via di Pubblica." Come indicato in precedenza non è stata individuata la convenzione citata.

All'allora proprietario XXXX veniva assegnata la particella 196 (ex 138/ 1/4) di mq 400 al foglio 13, poi confluita nell'odierna particella 25, mentre le quote di strada privata afferenti all'allora proprietario sono la 209 (ex 96/b) e 201 (ex 28/b). Dette particelle costituiscono la porzione di strada, via dei Conciatori, antistante il resede oggetto della presente. Le particelle costituenti la strada risultano comunque comunque intestate al Comune di San Miniato.

Le particelle su cui insiste la servitù sono esterne alla recinzione del fabbricato e di fatto si configurano come strada e marciapiede.

Come da nota di trascrizione del 21/05/1980 le parti hanno "inteso di rientrare in possesso di alcuni terreni

che erano stati lasciati per destinare a sede stradale da servire al passaggio pedonale e carrabile di tutti i frontisti, la quale strada, a seguito di delibera Comunale n. 77 del 23/02/1979 è stata declassificata per il tratto interessato dall'insediamento di saturazione dell'industria conciaria."

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato con struttura portante in pilastri di cemento armato e fondazione a plinti. I tamponamenti esterni sono in pannelli prefabbricati, solai in laterocemento, la copertura con travi di cemento armato precompresso. Gli infissi esterni sono in alluminio, la pavimentazione dei locali accessori è in gres o simili, la pavimentazione dei locali adibiti alle lavorazioni delle pelli è di tipo cementizio. I rivestimenti di bagni-spogliatoi sono in gres o simili. Il resede risulta asfaltato ad eccezione di una porzione a nord, prospiciente la ferrovia, in cui è presente vegetazione incolta.

La porzione ovest e sud presenta ancora l'originaria copertura in eternit, mentre il manto della porzione a est è stato sostituito.

Non sono presenti documenti che attestino la conformità degli impianti, i lavori di adeguamento delle fognature, così come dichiarati con CILA protocollo n. 23143/2019 sono eseguiti sottotraccia ed entroterra, per cui non è possibile verificarne né la corretta esecuzione né il corretto funzionamento. L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico, al piano primo sono presenti spit per il riscaldamento/raffrescamento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA DEI CONCIATORI, 34, 56028, PIANO T-1**

L'immobile risulta libero.

Le attività industriali sono sospese, per tanto il capannone risulta libero. Sono però ancora presenti beni mobili afferenti all'attività industriale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà | Atti                           |                                             |               |             |
|------------------------------|-----------|--------------------------------|---------------------------------------------|---------------|-------------|
| Dal 26/04/1974 al 24/11/1998 | XX        | Compravendita                  |                                             |               |             |
|                              |           | Rogante                        | Data                                        | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |           | Gianaroli Giorgio, San Miniato | 26/04/1974                                  | 36236         | 3129        |
|                              |           | Trascrizione                   |                                             |               |             |
|                              |           | Presso                         | Data                                        | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |           | CC.RR.II.Livorno               | __/__/1974 Non sono indicate Giorno e mese. | Non presente  | 2275        |
|                              |           | Registrazione                  |                                             |               |             |
|                              |           | Presso                         | Data                                        | Reg. N°       | Vol. N°     |

|                                               |    |                                  |             |                      |                    |
|-----------------------------------------------|----|----------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                                               |    |                                  |             |                      |                    |
| Dal <b>24/11/1998</b> al<br><b>12/10/2004</b> | XX | <b>Conferimento in società</b>   |             |                      |                    |
|                                               |    | <b>Rogante</b>                   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                               |    | Rodelli Roberto, San Miniato     | 24/11/1998  | 17681                |                    |
|                                               |    | <b>Trascrizione</b>              |             |                      |                    |
|                                               |    | <b>Presso</b>                    | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                               |    | CC.RR.II.Livorno                 |             | 16983                | 9648               |
|                                               |    | <b>Registrazione</b>             |             |                      |                    |
|                                               |    | <b>Presso</b>                    | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                               |    |                                  |             |                      |                    |
| Dal <b>12/10/2004</b> al<br><b>08/02/2007</b> | XX | <b>Trasformazione di società</b> |             |                      |                    |
|                                               |    | <b>Rogante</b>                   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                               |    | Ruta Leonardo, Fucecchio         | 12/10/2004  | 107545               |                    |
|                                               |    | <b>Trascrizione</b>              |             |                      |                    |
|                                               |    | <b>Presso</b>                    | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                               |    | CC.RR.II.Livorno                 | 04/11/2004  | 20495                | 11321              |
|                                               |    | <b>Registrazione</b>             |             |                      |                    |
|                                               |    | <b>Presso</b>                    | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                               |    |                                  |             |                      |                    |
| Dal <b>08/02/2007</b>                         | XX | <b>Compravendita</b>             |             |                      |                    |
|                                               |    | <b>Rogante</b>                   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                               |    | Ruta Leonardo, Fucecchio         | 08/02/2007  | 118346               | 23839              |
|                                               |    | <b>Trascrizione</b>              |             |                      |                    |
|                                               |    | <b>Presso</b>                    | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                               |    | CC.RR.II.Livorno                 | 22/02/2007  | 3858                 | 1991               |
|                                               |    | <b>Registrazione</b>             |             |                      |                    |
|                                               |    | <b>Presso</b>                    | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                               |    |                                  |             |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Precisazioni alla provenienza ventennale:

- Nella nota di trascrizione della compravendita del 1974 non sono riportati nè la data della trascrizione nè il numero di registro generale. Detta compravendita aveva ad oggetto i terreni su cui successivamente è stato edificato l'immobile oggetto della presente, ovvero l'oggetto della compravendita risultava: Catasto terreni, Comune di San Miniato, al foglio 13 particelle: 93, 27, 25 (già 25/a), 28 (già 28/a) e 123 (già 95/a). Dalla documentazione catastale, visura storica dell'immobile censito al catasto terreni del Comune di San Miniato al foglio 13, particella 25 risulta variazione di ufficio del 12/07/1998 in atti dal 12/07/1988 (n.2.164/1988) Annotazioni di stadio: comprende i numeri 27, 93, 96, 28, 123, 196;
- Per la nota di trascrizione del conferimento in società, 1998, si riporta il quadro "D": "Dell'azienda conferita fa parte anche il seguente bene immobile: in Comune di San Miniato, frazione Ponte a Egola, via dei Conciatori 34/36, fabbricato industriale ad uso conceria delle pelli e relativo piazzale di pertinenza ....omissis il fabbricato è rappresentato al N.C.E.U. del Comune di San Miniato alla partita n.200012, in giusto conto della ditta proprietaria, foglio di mappa 13, particella 25, senza rendita catastale in quanto non classato. E' stato presentato il tipo mappale corredato di relativa denuncia di cambiamento n. 2707 del 22 maggio 1987 con il quale le originarie particelle 25 di mq 1225, 27 di mq 880, 93 di mq 1623, 96 di mq 100, 28 di mq 1880, 123 di mq 60 e 196 di mq 400 venivano fuse dando origine alla particella 25 di complessivi mq 6168 .... omissis ". Dalla visura catastale la fusione indicata nella nota di trascrizione è in atti dal 12/07/1998 come variazione d'ufficio;
- Nota di trascrizione della trasformazione di società, 2004, del patrimonio sociale fanno parte anche altri beni non oggetto della presente, manca la voltura catastale così come segnalato anche al capitolo "cronistoria catastale".

Al registro delle imprese e catastalmente risulta ragione sociale Conceria Nuova Grenoble srl con sede in San Miniato (PI), P.IVA. 01038650501, nella sentenza di Liquidazione Giudiziale è costituita la società Nuova Grenoble srl, con sede in San Miniato (PI), P.IVA 01038650501.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 03/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Livorno il 16/07/2025  
Reg. gen. 12633 - Reg. part. 2356  
Quota: 1/1  
Importo: € 440.500,00  
A favore di XXX  
Contro Conceria XXXX  
Capitale: € 440.257,84

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Livorno il 08/10/2025  
Reg. gen. 17612 - Reg. part. 12440

A favore di XXXXX spa  
Contro XXXXXXXX S.r.l.

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Livorno il 03/03/2026

Reg. gen. 3608 - Reg. part. 2473

A favore di Massa dei creditori

Contro XXXXXXXX S.r.l.

Dati derivanti da certificato ipotecario speciale protocollo n. LI 16651 del 03.03.2026.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato, tavola "2A", 2021, "Disciplina dei territori urbani e rurali", l'immobile ricade in zona "Aree produttive di consolidamento".

In base alla tavola "Qc1" "Carta delle Utoe, dei centri abitati e dei vincoli" (2019), ricade all'interno dell' "UTOE 1 - Città industriale", a nord del lotto oggetto della presente è indicato un reticolo idraulico di "Acque pubbliche" e a sud si segnala la vicinanza alla linea elettrica 132kv, pur essendo l'immobile esterno alla fascia di rispetto. Parte del lotto e del capannone stesso, ricadono all'interno della "Zona di rispetto ferrovia Firenze-Pisa". Si precisa che il vincolo della fascia di rispetto dalla ferrovia è successivo alla data di rilascio della concessione edilizia, in quanto la stessa fu rilasciata nel 1978 e la fascia di rispetto ferroviario è stata introdotta con il DPR 753/1980.

Infine il territorio in cui è edificato l'immobile oggetto della presente ricade, nell'ambito dei "Contesti paesistici locali" (Tavola 9.5, 2005) all'interno dell'area indicata come "insediamenti storici ed espansioni recenti di piana e fondovalle", "2-Piane" e in base alla Tavola 9.4 risulta nell'ambito di territorio "Paesaggi degradati V11 Ponte a Egola e l'area produttiva".

Si precisa che alla data di redazione della presente perizia è in corso l'aggiornamento e l'adozione di nuovi regolamenti edilizi e urbanistici e l'adozione del POC (Piano Operativo Comunale), la perizia si riferisce ai regolamenti attualmente vigenti.

Nell'atto di compravendita del terreno, trascritto a Livorno nel 1974 (non sono indicati giorno e mese), n. 2275 particolare, era indicato che "L'acquirente per se e suoi aventi causa a qualsiasi titolo si è impegnato a destinare a sede stradale e marciapiede tutta la superficie sulla quale insiste l'attuale strada di lottizzazione lungo tutto il lato sud delle particelle 93,96 e 28 dell'appezzamento di terreno sopra descritto, su tale sede avranno diritto di passaggio pedonale e carrabile con ogni sorta di veicoli oltre l'acquirente, gli aventi causa a qualsiasi titolo dai danti causa dell'attuale venditore e tutti gli altri aventi titolo. La vendita è stata fatta con tutte le accessioni, pertinenze e servitù, ed in particolare con la servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile con ogni sorta di veicolo sulle strisce di terreno destinate a strade quali risultano configurate nella convenzione con il Comune di San Miniato".

Non sono riportati gli estremi della convenzione e dalle risultanze della Conservatoria dei registri non risulta la trascrizione di detta convenzione, avendo interrogato l'archivio della conservatoria dal 1970, estendendo la ricerca anche al proprietario del terreno.

Le particelle su cui insiste la servitù sono esterne alla recinzione del fabbricato e di fatto si configurano come strada e marciapiede.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato risulta legittimato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 557/78, variante, protocollo 9239 del 14/09/1978, realizzazione di edificio industriale ad uso conceria, rilasciata a ditta "Fapelli";
- Concessione edilizia 160/80, protocollo 2789 del 7/03/1980, costruzione di cabina elettrica;
- Concessione edilizia n. 807/80, variante, protocollo 12990 del 17/11/1980, rilasciata in data 31/01/1981, variante alla concessione 557/78;
- Certificato d'uso n. 44/81, protocollo n. 95929 del 14/05/1981, rilasciato in data 24/10/1981, comprensivo di dichiarazione di ispezione;
- Autorizzazione realizzazione muro di cinta, pratica n. 249/86, protocollo n. 2951 del 18/02/1986 (confine ovest);
- Autorizzazione alla esecuzione dei lavori n. 1170/1987, protocollo n. 19705 del 28/10/1987, rilasciata al sig. Ciampalini Fabrizio per la costruzione di tettoia a sbalzo. (prospetto sud, lato dx);
- Autorizzazione Pratica n. 845 del 9/10/1990, protocollo 19154 del 09/10/1990, realizzazione di tettoia a sbalzo. (prospetto sud, lato dx);
- Pratica 562/96 protocollo n. 16171 del 3/07/1996, ripristino recinzione esistente lungo via dei Conciatori e parte sul confine ovest. (Riguarda inoltre realizzazione di pergolato prospetto sud lato sx , modifica scala interna);
- Pratica n.34/1997, protocollo n. 8985 del 22/04/1997 (Variante alla pratica 562/96);
- CILA protocollo n. 23143/2019, opere di manutenzione straordinaria per adeguamento impianto fognatura acque meteoriche di edificio industriale;
- Protocollo n. 26638/2022, manutenzione straordinaria per sostituzione della copertura e del controsoffitto in eternit (lato est del fabbricato), comunicazione di fine lavori del 22/09/2022;
- Protocollo n. 121/2023, rinnovo autorizzazione per installazione insegna pubblicitaria, autorizzazione n. 39/23 del 19/05/2023, rinnovo autorizzazione n.224/1997.

Precisazioni:

- Nella pratica di Certificato d'uso n. 44/81, viene fatto riferimento alla prima concessione edilizia n. 36 del 20/04/1978, non presente nel fascicolo. Sono invece presenti le successive n.2 varianti, ovvero 557/78 e 807/80.
- Risultano le seguenti pratiche edilizie, presentate ma NON rilasciate, relative alla realizzazione di vasca per deposito di acqua e realizzazione di spazio coperto:
  - Autorizzazione 1530/95, protocollo 23253 del 24/10/1995 per la realizzazione di vasca per deposito acqua. NON RILASCIATA;
  - Pratica 862/96 per realizzazione spazio coperto per carico e scarico merci – SOSPESA;
  - Pratica 346/1997, protocollo 9086 del 23/04/1997, (in riferimento alla pratica 1530/95 realizzazione spazio coperto), NON RILASCIATA.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

DIFFORMITA' RISCONTRATE:

Nei grafici allegati alla concessione edilizia non sono rappresentati i prospetti est, sia esterno che prospiciente sul resede interno.

#### ESTERNE:

- L'edificio, viste le quote dichiarate rispetto al confine, allo stato dei luoghi, risulta disallineato rispetto allo stato legittimo, oltre le tolleranze del 1% così come stabilito dal regolamento edilizio del Comune di San Miniato. La sagoma dell'edificio è invece conforme e rientrante nelle tolleranze. A nord non è presente la recinzione e stante la particella catastale la stessa comprende anche il terreno con declivio, ma non è stato possibile individuare con esattezza il confine;
- Risultano difformità prospettiche per quanto riguarda le finestre, in particolare, prospetto sud (lato sinistro guardando il fabbricato dalla strada), al piano terra è stata in parte tamponata la portafinestra trasformandola in finestra, le finestre del piano primo, allo stato dei luoghi, hanno tutte la stessa dimensione, mentre nello stato legittimo n.3 risultano di dimensioni inferiori; cabina enel prospetto sud, allo stato dei luoghi risulta più ampia l'apertura posta sopra la porta di ingresso;
- prospetto nord: è presente una porta, non rappresentata nel prospetto, ma presente nelle piante del fabbricato;
- prospetto ovest: è presente una finestra in più; è presente una piccola pensilina a protezione di n.2 finestre;
- prospetto ovest lato interno prospiciente il piazzale, risultano in posizione diversa le prime tre finestre contando dal lato strada. La presenza di numerosi macchinari e impianti non ha permesso di verificare se è stata realizzata l'ultima finestra prima del corpo centrale del fabbricato;
- prospetto est prospiciente il piazzale (non rappresentato nei grafici dello stato legittimo), rispetto alla pianta risultano difformi le misure di alcune finestre poste al piano primo;
- la pensilina posta sul prospetto sud (lato sinistro per chi guarda il fabbricato dalla strada) è stata tamponata ricavando il locale di ingresso. Allo stato dei luoghi la pensilina risulta di dimensioni inferiori rispetto a quanto rappresentato nello stato legittimo;
- la pensilina posta sul prospetto sud (lato destro per chi guarda il fabbricato dalla strada), risulta difforme in dimensioni e tipologia, rispetto allo stato legittimo;
- in corrispondenza del prospetto nord e del prospetto sud sono presenti manufatti prefabbricati, di cui n.2 chiusi e non accessibili;
- in corrispondenza del prospetto est è presente una pensilina realizzata con elementi metallici di cui non è stata reperita la pratica edilizia;
- Il muro di recinzione posto sul lato ovest risulta più alto rispetto a quanto dichiarato nello stato legittimo;
- La recinzione in corrispondenza del lato sud presenta n. 1 ingressi pedonali e n.2 ingressi carrabili, mentre nello stato legittimo sono presenti n.2 ingressi pedonali.

#### DIFFORMITA' INTERNE

##### PIANO PRIMO

Nei grafici dello stato legittimo non sono state inserite quote.

- nel locale "Attesa" e "ufficio" grande, sono stati posti in opera elementi divisorii in acciaio e vetro, al fine di ricavare più locali da adibire ad uffici.

##### PIANO TERRA

Sono presenti soltanto le quote esterne del fabbricato.

- E' stata tamponata la pensilina in corrispondenza dell'ingresso, così da modificare e ingrandire il locale di ingresso, demolendo la tramezzatura originaria che delimitava l'ingresso al fabbricato;
- nel corpo ovest del fabbricato, in particolare nella porzione indicata con la lettera "B" nello stato legittimo, è stata realizzata una tramezzatura a delimitazione dei macchinari;
- risulta difforme la suddivisione dei locali "deposito", "prodotti" e dei bagni posti al centro del fabbricato;
- nel corpo est del fabbricato, in particolare nella porzione indicata con la lettera "D" nello stato legittimo, sono state realizzate strutture per sorreggere i macchinari;
- le altezze interne risultano difformi oltre le tolleranze del 1% consentite dal regolamento edilizio del Comune

di San Miniato. Le altezze indicate nelle sezioni però non sono le altezze massime del fabbricato, ma l'intradosso e/o l'estradosso delle travi della struttura.

La mancanza di alcuni prospetti nei grafici dello stato legittimo e la presenza di molti macchinari all'interno e di impianti e strutture prefabbricate all'esterno non ha permesso ulteriori verifiche, poichè occludono la vista di porzioni di fabbricato.

Dovranno essere rimosse tutte le strutture esterne prefabbricate e rimossi gli infissi della pensilina in corrispondenza dell'ingresso al fabbricato, ripristinando la tramezzatura originaria, poichè si configurano come aumento di volume e inoltre le strutture prefabbricate esterne non rispettano le distanze dai confini e quelle sul prospetto nord ricadono all'interno della fascia di rispetto ferroviaria.

Le altre difformità sia prospettiche che interne possono essere sanate. Essendo la struttura portante realizzata con pilastri in cemento armato, le difformità delle aperture, eseguite sui tamponamenti, non incidono dal punto di vista strutturale. Le difformità delle altezze potranno essere sanate, fiscalizzando l'abuso o eventualmente realizzando controsoffitti, poichè le altezze non sono riferite all'altezza massima del fabbricato, ma all'intradosso o estradosso delle travi dei solai. Così come dovrà essere sanato il disallineamento del fabbricato. Per quanto riguarda la pensilina in corrispondenza del prospetto est pur risultando accatastata e rappresentata nella CILA protocollo n. 23143/2019, non è stata reperita la relativa pratica edilizia, per tanto dovrà essere rimossa ripristinando l'originale stato dei luoghi.

Viste le molteplici difformità, il disallineamento, e la mancanza di una visione completa del fabbricato a causa degli impianti e dei corpi accessori prefabbricati che occludono il fabbricato, non verranno indicate le spese per la regolarizzazione, ma verrà indicata una percentuale di deprezzamento, stante la minore appetibilità e la necessità di sanare e/o ripristinare le difformità. Il calcolo definitivo della sanzione sarà infatti determinato dall'ente e non è possibile effettuare una stima in questa sede.

Si precisa che il vincolo della fascia di rispetto dalla ferrovia è successivo alla data di rilascio della concessione edilizia, in quanto la stessa fu rilasciata nel 1978 e la fascia di rispetto ferroviario è stata introdotta con il DPR 753/1980.

In corrispondenza del lato nord non è presente una recinzione fissa, rispetto alla quale misurare la distanza del fabbricato dal confine, al fine di verificarne la corrispondenza con quanto dichiarato nelle pratiche edilizie, si precisa inoltre che è presente un declivio del terreno, con vegetazione incolta; dalle risultanze catastali dell'estratto di mappa il fabbricato è situato a una distanza compresa tra i 12 e i 10 m rispetto al limite della particella. Nelle pratiche edilizie è indicata come distanza dal confine, lato nord, 10 m.

Infine si segnala che alla data di redazione della presente perizia il Comune di San Miniato è in fase di adozione dei nuovi regolamenti, Edilizio, Urbanistico e del POC (Piano Operativo Comunale), strumenti che recepiranno anche le attuali normative del "Decreto Salva Casa", Legge n. 105/2024.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a San Miniato (PI) - Via dei Conciatori, 34, 56028, piano T-1  
San Miniato, frazione Ponte a Egola. Fabbricato industriale adibito a conceria. Il corpo di fabbrica ha forma ad "U" e si sviluppa quasi interamente su un solo piano fuori terra, con altezze variabili, ad eccezione di una porzione del lato sud-ovest, elevata a n.2 piani fuori terra. L'immobile è accessibile dalla pubblica via dei Conciatori mediante n.2 cancelli carrabili e n.1 cancello pedonale, attraverso ampio resede di pertinenza esclusiva. L'ingresso principale è posto in corrispondenza del braccio ovest, al piano terra, sono situati: ingresso, n.2 magazzini, il primo ampio locale per lo svolgimento delle attività industriali, da cui si accede a servizi igienici e n.3 depositi, il secondo ampio locale per lo svolgimento delle attività industriali. Il piano primo è accessibile da n.2 scale interne e vi sono ubicati locali accessori alle attività industriali quali uffici, archivio, refettorio, bagni, spogliatoi, medicheria. Al piano terra, accessibili dal resede di pertinenza esclusiva, sono inoltre presenti la centrale termica, ubicata ne corpo centrale e una cabina Enel in adiacenza al braccio est.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 25, Sub. 1, Categoria D1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.384.856,00

| Identificativo corpo                                                                                 | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Capannone<br>San Miniato (PI) - Via<br>dei Conciatori, 34,<br>56028, piano T-1 | 3147,40 mq               | 440,00 €/mq     | € 1.384.856,00     | 100,00%          | € 1.384.856,00 |
| Valore di stima:                                                                                     |                          |                 |                    |                  | € 1.384.856,00 |

Valore di stima: € 1.384.856,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia  | 10,00  | %    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 5,00   | %    |

**Valore finale di stima: € 1.175.000,00**

Valore di stima arrotondato così come disposto dal G.E..

La stima è eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri

perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione, nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione. I valori di stima e di riferimento sono quelli degli immobiliari di zona, raffrontati anche con i Borsini Immobiliari e con le "quotazioni Agenzia del Territorio" rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame. Le quotazioni in esame sono state valutate ponderando i dati ufficiali relativi alle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate relativi al secondo semestre del 2025 e il Borsino Immobiliare (consultazione luglio 2026) togliendo eventuali valori anomali e ottenendo i seguenti valori medi di mercato.

Valore medio "capannoni produttivi": 440,00 €/mq

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 15/07/2026

Il C.T.U.  
Ing. Del Punta Alessia

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a San Miniato (PI) - Via dei Conciatori, 34, 56028, piano T-1  
San Miniato, frazione Ponte a Egola. Fabbricato industriale adibito a conceria. Il corpo di fabbrica ha forma ad "U" e si sviluppa quasi interamente su un solo piano fuori terra, con altezze variabili, ad eccezione di una porzione del lato sud-ovest, elevata a n.2 piani fuori terra. L'immobile è accessibile dalla pubblica via dei Conciatori mediante n.2 cancelli carrabili e n.1 cancello pedonale, attraverso ampio resede di pertinenza esclusiva. L'ingresso principale è posto in corrispondenza del braccio ovest, al piano terra, sono situati: ingresso, n.2 magazzini, il primo ampio locale per lo svolgimento delle attività industriali, da cui si accede a servizi igienici e n.3 depositi, il secondo ampio locale per lo svolgimento delle attività industriali. Il piano primo è accessibile da n.2 scale interne e vi sono ubicati locali accessori alle attività industriali quali uffici, archivio, refettorio, bagni, spogliatoi, medicheria. Al piano terra, accessibili dal resede di pertinenza esclusiva, sono inoltre presenti la centrale termica, ubicata ne corpo centrale e una cabina Enel in adiacenza al braccio est.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 25, Sub. 1, Categoria D1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato del 2021, tavola "2A", "Disciplina dei territori urbani e rurali", l'immobile ricade in zona "Aree produttive di consolidamento". In base alla tavola "Qc1" "Carta delle Utoe, dei centri abitati e dei vincoli" (2019), ricade all'interno dell' "UTOE 1 - Città industriale", a nord del lotto oggetto della presente è indicato un reticolo idraulico di "Acque pubbliche" e a sud si segnala la vicinanza alla linea elettrica 132kv, pur essendo l'immobile esterno alla fascia di rispetto. Parte del lotto e del capannone stesso, ricadono all'interno della "Zona di rispetto ferrovia Firenze-Pisa". Si precisa che il vincolo della fascia di rispetto dalla ferrovia è successivo alla data di rilascio della concessione edilizia, in quanto la stessa fu rilasciata nel 1978 e la fascia di rispetto ferroviario è stata introdotta con il DPR 753/1980. Infine il territorio in cui è edificato l'immobile oggetto della presente ricade, nell'ambito dei "Contesti paesistici locali" (Tavola 9.5, 2005) all'interno dell'area indicata come "insediamenti storici ed espansioni recenti di piana e fondovalle", "2-Piane" e in base alla Tavola 9.4 risulta nell'ambito di territorio "Paesaggi degradati V11 Ponte a Egola e l'area produttiva". Si precisa che alla data di redazione della presente perizia è in corso l'aggiornamento e l'adozione di nuovi regolamenti edilizi e urbanistici e l'adozione del POC (Piano Operativo Comunale), la perizia si riferisce ai regolamenti attualmente vigenti. Nell'atto di compravendita del terreno, trascritto a Livorno nel 1974 (non sono indicati giorno e mese), n. 2275 particolare, era indicato che "L'acquirente per se e suoi aventi causa a qualsiasi titolo si è impegnato a destinare a sede stradale e marciapiede tutta la superficie sulla quale insiste l'attuale strada di lottizzazione lungo tutto il lato sud delle particelle 93,96 e 28 dell'apprezzamento di terreno sopra descritto, su tale sede avranno diritto di passaggio pedonale e carrabile con ogni sorta di veicoli oltre l'acquirente, gli aventi causa a qualsiasi titolo dai danti causa dell'attuale venditore e tutti gli altri aventi titolo. La vendita è stata fatta con tutte le accessioni, pertinenze e servitù, ed in particolare con la servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile con ogni sorta di veicolo sulle strisce di terreno destinate a strade quali risultano configurate nella convenzione con il Comune di San Miniato". Non sono riportati gli estremi della convenzione e dalle risultanze della Conservatoria dei registri non risulta la trascrizione di detta convenzione, avendo interrogato l'archivio della conservatoria dal 1970, estendendo la ricerca anche al proprietario del terreno. Le particelle su cui insiste la servitù sono esterne alla recinzione del fabbricato e di fatto si configurano come strada e marciapiede.

**Prezzo base d'asta: € 1.175.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO PROCEDURA 6/2026

### LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.175.000,00

| Bene N° 1 - Capannone   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |            |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Ubicazione:             | San Miniato (PI) - Via dei Conciatori, 34, 56028, piano T-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |            |
| Diritto reale:          | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Quota      | 1/1        |
| Tipologia immobile:     | Capannone<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 25, Sub. 1, Categoria D1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Superficie | 3147,40 mq |
| Stato conservativo:     | L'immobile e il piazzale si trovano in un normale stato conservativo. Si precisa che le opere di sostituzione della copertura e del controsoffitto in eternit hanno interessato solo il corpo est del fabbricato.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |
| Descrizione:            | San Miniato, frazione Ponte a Egola. Fabbricato industriale adibito a concereria. Il corpo di fabbrica ha forma ad "U" e si sviluppa quasi interamente su un solo piano fuori terra, con altezze variabili, ad eccezione di una porzione del lato sud-ovest, elevata a n.2 piani fuori terra. L'immobile è accessibile dalla pubblica via dei Conciatori mediante n.2 cancelli carrabili e n.1 cancello pedonale, attraverso ampio resede di pertinenza esclusiva. L'ingresso principale è posto in corrispondenza del braccio ovest, al piano terra, sono situati: ingresso, n.2 magazzini, il primo ampio locale per lo svolgimento delle attività industriali, da cui si accede a servizi igienici e n.3 depositi, il secondo ampio locale per lo svolgimento delle attività industriali. Il piano primo è accessibile da n.2 scale interne e vi sono ubicati locali accessori alle attività industriali quali uffici, archivio, refettorio, bagni, spogliatoi, medicheria. Al piano terra, accessibili dal resede di pertinenza esclusiva, sono inoltre presenti la centrale termica, ubicata ne corpo centrale e una cabina Enel in adiacenza al braccio est. |            |            |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |            |
| Stato di occupazione:   | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |            |