
TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Dott. Agr. Benvenuti Irene, nel Fallimento 98/2015 - Gazzarrini Immobiliare s.r.l.



GAZZARRINI IMMOBILIARE S.R.L.

Codice fiscale: 01534780505

Partita IVA: 01534780505

Via Poggio a Isola, 50

San Miniato (PI)



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa.....	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola.....	7
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola.....	7
Bene N° 4 - PICCOLO FABBRICATO ubicato a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola.....	7
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola.....	7
Bene N° 6 - LOCALE DI DEPOSITO ubicato a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola.....	7
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Patti	10
Stato conservativo.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Lotto 2	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	17
Patti	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali	20
Lotto 3	21
Completezza documentazione ex art. 567	21
Titolarità	21
Confini	21
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali	22
Patti	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali	25
Lotto 4	26
Completezza documentazione ex art. 567	26
Titolarità	26
Confini	26
Consistenza	26
Cronistoria Dati Catastali	27
Dati Catastali	27
Precisazioni.....	27
Patti	28
Stato conservativo.....	28
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28

Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	29
Regolarità edilizia.....	30
Lotto 5.....	32
Completezza documentazione ex art. 567	32
Titolarità	32
Confini	32
Consistenza	32
Cronistoria Dati Catastali	32
Dati Catastali	33
Patti	33
Stato conservativo.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione	34
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	36
Vincoli od oneri condominiali	36
Lotto 6.....	37
Completezza documentazione ex art. 567	37
Titolarità	37
Confini	37
Consistenza	37
Cronistoria Dati Catastali	37
Dati Catastali	38
Patti	38
Stato conservativo.....	39
PARTI COMUNI.....	39
Servitù, censo, livello, usi civici.....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Stato di occupazione	39
Provenienze Ventennali.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	40
Regolarità edilizia.....	41
Vincoli od oneri condominiali	41

Stima / Formazione lotti	42
Lotto 1	42
Lotto 2	43
Lotto 3	44
Lotto 4	44
Lotto 5	45
Lotto 6	46
Riepilogo bando d'asta.....	48
Lotto 1	48
Lotto 2	48
Lotto 3	49
Lotto 4	49
Lotto 5	49
Lotto 6	50
Schema riassuntivo Fallimento 98/2015 - Gazzarrini Immobiliare s.r.l.....	51
Lotto 1	51
Lotto 2	51
Lotto 3	52
Lotto 4	52
Lotto 5	52
Lotto 6	53

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 16/03/2016, il sottoscritto Dott. Agr. Benvenuti Irene, con studio in Via Verga 6 - 56021 - Cascina (PI), email irenebenvenuti@gmail.com, PEC i.benvenuti@epap.conafpec.it, Tel. 347 9615506, Fax 050 46430, veniva nominato C.T.U. e in data 21/03/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 14 Aprile 2016 con un sopralluogo effettuato congiuntamente al curatore fallimentare, Dott. Francesco della Santina, ma sono state successivamente sospese su richiesta della curatela.

La sottoscritta ha ripreso il suo incarico nel Luglio 2017 come da comunicazione depositata dal Curatore Fallimentare in cancelleria in data 03/07/2017.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola (Coord. Geografiche: 43°41'06.0"N 10°53'47.8"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola (Coord. Geografiche: 43°41'01.7"N 10°53'49.0"E)
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola (Coord. Geografiche: 43°41'02.4"N 10°53'48.4"E)
- **Bene N° 4** - Piccolo fabbricato ubicato a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola (Coord. Geografiche: 43°41'04.9"N 10°53'50.0"E)
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola (Coord. Geografiche: 43°41'02.4"N 10°53'52.2"E)
- **Bene N° 6** - Locale di deposito ubicato a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola (Coord. Geografiche: 43°41'01.6"N 10°53'50.1"E)

Si precisa che la trascrizione della sentenza di fallimento include anche le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio 34, part. 156 sub 58, 156 sub 65 e 156 sub 67 le quali, d'accordo con il curatore, non costituiscono oggetto della presente perizia in quanto già coinvolte dalla procedura esecutiva 400/2009 del Tribunale di Pisa promossa dalla Banca di Credito Cooperativo di Cambiano.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA POGGIO A ISOLA

Terreno prevalentemente pianeggiante di circa 13.154 mq catastali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA POGGIO A ISOLA

Terreno declive con pendenze variabili di circa 2.910 mq catastali.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA POGGIO A ISOLA

Area urbana delimitata come posto auto scoperto all'interno del parcheggio condominiale di Via Poggio a Isola 52.

BENE N° 4 - PICCOLO FABBRICATO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA POGGIO A ISOLA

Fabbricato costituito da quattro unità immobiliari a destinazione magazzino/locale di deposito con un'area scoperta pertinenziale.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA POGGIO A ISOLA

Area scoperta asfaltata nei pressi del cancello di ingresso del Condominio di Via Poggio a Isola 52, al di sotto della quale è ubicato il depuratore condominiale.

BENE N° 6 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA POGGIO A ISOLA

Locale di deposito, interrato su tre lati, che ospita l'impianto autoclave del Condominio di via Poggio a Isola 52.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La certificazione ipotecaria depositata per l'E.I. 250/2013 è stata integrata per coprire il ventennio alla data di trascrizione del fallimento (All. 1.a - All. 1.b). Le visure catastali storiche depositate per l'E.I. 250/2013 sono state integrate per quelle particelle che hanno subito variazioni nel periodo intercorso dalla data delle suddette certificazioni fino ad oggi (All. 2.b - All. 2.c) . Inoltre sono stati predisposti gli estratti di mappa aggiornati all'attualità (All 3. e).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- Gazzarrini Immobiliare s.r.l. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 01534780505
Partita IVA: 01534780505
Via Poggio a Isola, 50
San Miniato (PI)

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

- Gazzarrini Immobiliare s.r.l. (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno confina ad est con via Poggio a isola, ad ovest e a nord con , a nord con salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	13.154,00 mq	13.154,00 mq	1,00	13.154,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				13.154,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				13.154,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio (All. 2.a - All. 2.b - All. 2.c) esistevano le unità immobiliare rappresentate al Catasto Fabbricati dalla particelle:

- 46 sub 2 graffata alla 348 sub 1
- 46 sub 3.

Con denuncia di variazione n°7981.1/1999 del 17/12/1999 prot. 75837 dalla particella 46 sub 2 graffata alla 348, sub 1, si sono originate, inter alia, le seguenti unità immobiliari:

- Particella 46 sub 4, graffata alla 348 sub 3
- Particella 46 sub 5, graffata alla 348 sub 4
- Particella 46 sub 6, graffata alla 348 sub 5
- Particella 46 sub 8, graffata alla 348 sub 7
- Particella 46 sub 9, graffata alla 348 sub 8
- Particella 46 sub 10, graffata alla 348 sub 9

Contestualmente, con denuncia di variazione n°7982.1/1999 del 17/12/1999 prot. 75849, dalla 46 sub 3 si sono originati le seguenti unità immobiliari:

- 46 sub 12
- 46 sub 13
- 46 sub 14

Con variazione d'ufficio protocollo PI0024188 del 16/02/2012, per allineamento degli identificativi di mappa, i mappali 348 sub 3, 348 sub 4, 348 sub 5, 348 sub 7, 348 sub 8 e 348 sub 9 sono stati soppressi e sostituiti come segue:

- Particella 46 sub 4, graffata alla 46 sub 19
- Particella 46 sub 5, graffata alla 46 sub 20
- Particella 46 sub 6, graffata alla 46 sub 21
- Particella 46 sub 8, graffata alla 46 sub 23
- Particella 46 sub 9, graffata alla 46 sub 24
- Particella 46 sub 10, graffata alla 46 sub 25

Si segnala che inoltre costituivano **beni comuni non censibili di pertinenza delle particelle sopra elencate**, i seguenti mappali:

- 46 sub 7, graffata alla 46 sub 22 (originatasi con denuncia di variazione n°7981.1/1999 e successiva variazione d'ufficio protocollo PI0024188)
- 46 sub 15, graffata alla 46 sub 26 (originatasi con denuncia di variazione n°3926/2000 in atti dal 30/06/2000 e successiva variazione d'ufficio protocollo PI0024188)

La rappresentazione catastale dei beni del Lotto 1 non era mai stata modificata a seguito della demolizione di buona parte degli edifici della ex Fornace (avvenuta nei primi anni 2000) pertanto la sottoscritta ha provveduto ad effettuare gli adempimenti necessari all'aggiornamento.

In particolare con tipo mappale PI0073777 del 16/10/2017, è stata variata la mappa catastale eliminando gli edifici non più esistenti.

Con successiva denuncia di variazione per demolizione parziale, prot. PI0074803 del 18/10/2017, sono stati soppressi tutti i subalterni preesistenti e sostituendoli gli attuali mappali:

46 sub 29

46 sub 30

46 sub 31

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	46	29		C2	3	9 mq	13 mq	25,1	t	
	34	46	30		C2	3	3 mq	4 mq	8,37	t	

	34	46	31		F1		13.137 mq				
--	----	----	----	--	----	--	-----------	--	--	--	--

Corrispondenza catastale

Le certificazioni catastali in atti (All. 2.a) **non corrispondono** a quanto elencato dalla sentenza di fallimento, poiché a tale data i beni del lotto 1 risultavano ancora rappresentati come se il complesso immobiliare della fornace non fosse stato demolito.

A seguito degli aggiornamenti catastali effettuati dalla sottoscritta i beni del lotto 1 hanno assunto la rappresentazione indicata nella tabella soprastante, comprensiva della consistenza dei beni comuni non censibili.

PATTI

Il terreno è gravato dalle pattuizioni della Convenzione Edilizia stipulata da Gazzarrini Immobiliare con il Comune di San Miniato con atto ai rogiti del notaio Cammuso del 27/09/2000, trascritto a Livorno il 20/10/2000 al n° 9998 di particolare (All. 7).

Dalle informazioni assunte risulta tuttavia che il **Comune di San Miniato abbia provveduto alla escussione della polizza fideiussoria** stipulata con la Banca di Cambiano a garanzia degli obblighi derivanti da tale convenzione.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso versa in uno stato di totale abbandono, coperto per la maggior parte da vegetazione spontanea arbustiva ed arborea.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla certificazione ipotecaria e dalle verifiche svolte non risultano trascritte a carico dei beni servitù attive o passive (All. 1.a - All. 1.b).

Si segnala che uno dei beni del lotto 1 è una cabina elettrica (mappale 46 sub 29), costruita ai tempi del funzionamento della fornace: l'edificio è di proprietà, ma la parte impiantistica è di proprietà Enel.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno è stato interessato fino ai primi anni duemila dalla presenza di una fornace destinata alla produzione di laterizi (All. 4).

Del suddetto complesso edilizio restano oggi due piccoli volumi (All. 3.a), una cabina elettrica in mattoni a faccia vista (mappale 46 sub 29) e un piccolo servizio igienico in muratura fatiscente (mappale 46 sub 30).

L'area è accessibile dalla Via Poggio a Isola.

Il terreno ha una giacitura pianeggiante per circa il 70% della sua superficie, mentre la restante porzione, ubicata sul lato ovest - dove un tempo sorgeva la cava di argilla utilizzata per la fornace - ha giacitura declive.

Circa la metà della superficie complessiva è interessata dalla presenza di solette di calcestruzzo che costituivano la pavimentazione del complesso della fornace, per la maggior parte oggi sconnesse e invase dalla vegetazione.

Si segnala la presenza di un rilevato di materiale inerte che occupa una superficie approssimativa di un migliaio di mq e ha un'altezza massima intorno ai 3 m, addossato alla porzione declive della particella

sul lato ovest, completamente colonizzato dalla vegetazione spontanea. Dalle informazioni assunte dai uno dei soci della Gazzarrini srl, risulta che tale materiale terroso è stato depositato *in situ* nell'ambito dei lavori di messa in sicurezza dalla frana avvenuta a carico delle particelle limitrofe in data 21/03/2009 (cfr. paragrafo sulla regolarità edilizia).

Nei pressi della cabina Elettrica è presente un pozzo che attinge ad una cisterna sotterranea, utilizzata ai tempi della fornace come accumulo idrico.

Lungo la via Poggio a Isola, la particella 46 è delimitata da muri di contenimento in mattoni a faccia vista, destinati a delimitare l'area di parcheggio pubblico in progetto che tuttavia non è mai stato ultimato.

La particella 46 è classificata dal CDU n° 142 rilasciato dal Comune di San Miniato in data 25/07/2017 (All. 5) come segue:

- parte in **Ambito del Territorio rurale**
- Ec "colline interne" (la maggior parte dell'area declive sul lato ovest)
- parte in **UTOE n°4 Borghi della Piana - Area soggetta a piano Attuativo** di cui
 - parte in "aree periurbane" (la maggior parte del terreno),
 - parte in "Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico - parcheggio pubblico esistente" (l'area destinata al parcheggio mai ultimato sulla via Poggio Isola),
 - parte in "Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico - Verde pubblico di progetto" (una porzione dell'area declive sul lato ovest).

Si precisa che, come confermato dal Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di San Miniato, la dicitura "area soggetta a Piano Attuativo" fa riferimento al piano ormai decaduto (cfr. paragrafo sulla regolarità edilizia), mentre per il terreno oggetto di stima al momento non è prevista alcuna potenzialità edificatoria.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno è nella disponibilità della società debitrice.

Al momento del sopralluogo la sottoscritta ha rilevato quanto in appresso:

- la presenza di una pompa all'interno della cisterna ubicata nei pressi della cabina elettrica, dalla quale si dipartiva una tubazione per addurre l'acqua al fabbricato esistente sulla limitrofa particella 851 di proprietà. Dalle informazioni assunte risulta che tale emungimento non risulti autorizzato da alcun accordo.
- la presenza di una rete di recinzione installata nei pressi del confine con la particella 851 di proprietà, ubicata in posizione non corrispondente alla linea di confine. In particolare la recinzione risultava traslata di circa 3,5 metri verso la proprietà, sottraendo al mappale 46 una striscia di circa 130 mq (sui quali ricade anche il piccolo fabbricato identificato al mappale 46 sub 30).

Il titolare di, informato delle due irregolarità rilevate, ha affermato che trattasi di situazioni provvisorie e che avrebbe provveduto alla rimozione della pompa e al corretto riposizionamento della recinzione.

Si ricorda che gli impianti presenti all'interno dell'edificio rappresentato dal mappale 46 sub 29, risultano di proprietà di Enel.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Al ventennio i beni erano di proprietà di (All. 2.b).

Per successione di apertasi il detti beni sono passati ai figli

, come da denuncia di successione registrata a San Miniato al

n°24 vol. 289 e trascritta a Livorno il 13/12/1996 al n. 8795 di particolare.

Gli eredi hanno venduto i beni a Gazzarrini Immobiliare S.r.l. con atto ai rogiti del Notaio Barone di San Miniato del 24/10/2000, trascritto a Livorno il 17/11/2000 al n°11006 di particolare. Tale atto è stato nuovamente trascritto il 17 Febbraio 2011 al n°1532 di particolare come accettazione tacita dell'eredità di (All. 1.c).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno aggiornate al 18/11/2015 (All. 1.a - All. 1.b), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli :

Oneri di cancellazione

- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di finanziamento in forza di atto Cammuso del 15/07/2003, iscritta a Livorno il 18/07/2003 al n°3066 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl, per la somma di Euro 600.000 di cui Euro 300.000 per capitale, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Cambiano (Castelfiorentino, Firenze) Società cooperativa a responsabilità limitata (Domicilio eletto in Castelfiorentino, Piazza Papa Giovanni XXIII, 6);

- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di finanziamento in forza di atto Cammuso del 13/07/2005, iscritta a Livorno il 16/07/2005 al n°4144 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl, per la somma di Euro 800.000 di cui Euro 400.000 per capitale, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Cambiano (Castelfiorentino, Firenze) Società cooperativa a responsabilità limitata (Domicilio eletto in Castelfiorentino, Piazza Papa Giovanni XXIII, 6);

- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di finanziamento in forza di atto Cammuso del 21/06/2006, iscritta a Livorno il 01/07/2006 al n°3542 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl, per la somma di Euro 500.000 di cui Euro 250.000 per capitale (Domicilio eletto in Castelfiorentino, Piazza Papa Giovanni XXIII, 6);

- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Prato del 07/08/2008, iscritta a Livorno il 08/08/2008 al n°3505 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl, per la somma di Euro 200.000 di cui Euro 103.359,01 per capitale, a favore di Credito Cooperativo Area Pratese soc. Coop. A.R.L (Domicilio eletto in Prato, Via Pucci e Verdini, 16);

- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia del 02/10/2008, iscritta a Livorno il 06/10/2008 al n°4428 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl e altri, per la somma di Euro 150.000 di cui Euro 80.404,24 per capitale, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Vignole Società Cooperativa (Domicilio eletto in Pistoia, C/o Avv. Tommaso Stanghellini, Via Cavour, 37);

- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia del 02/10/2008, iscritta a Livorno il 06/10/2008 al n°4429 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl e altri, per la somma di Euro 90.000 di cui Euro 47.772,25 per capitale, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Vignole Società Cooperativa (Domicilio eletto in Pistoia, C/o Avv. Tommaso Stanghellini, Via Cavour, 37);
- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 23/12/2008, iscritta a Livorno il 24/12/2008 al n°5731 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl e altri, per la somma di Euro 23.000 di cui Euro 15.955,74 per capitale, a favore di Cassa di Risparmio di Firenze spa (Domicilio eletto Livorno, C/o Agenzia CFR spa, Via Dei Fulgidi, 12);
- Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo in forza di Atto Giudiziario del Tribunale di Firenze del 25/03/2009, trascritto a Livorno il 05/06/2009 al 5468 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare a favore della Massa dei Creditori;
- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 19/11/2009, iscritta a Livorno il 10/12/2009 al n°4798 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl e altri, per la somma di Euro 35.000 di cui Euro 24.344,13 per capitale, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Signa soc. Coop. (Domicilio eletto Empoli, C/o Studio legale Zingoni Toccaceli Sani);
- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pontedera del 19/11/2009, iscritta a Livorno il 17/12/2009 al n°4909 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl, per la somma di Euro 15.000 di cui Euro 8.624,73 per capitale, a favore di (Domicilio eletto in San Miniato, via Toscoromagnola est 469/A);
- Trascrizione del 18/07/2013, n°6649 di particolare, del verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 05/07/2013, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Vignole Società Cooperativa contro Gazzarrini Immobiliare e altri;
- Trascrizione del 18/11/2015, n°10010 di particolare, della sentenza dichiarativa di fallimento del 23/09/2015, a favore della Massa dei Creditori del fallimento della società Gazzarrini Immobiliare s.r.l. contro Gazzarrini Immobiliare s.r.l.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il CDU n° 142 rilasciato dal Comune di San Miniato in data 25/07/2017 (All. 5) il terreno ricade nelle seguenti destinazioni:

- parte in **Ambito del Territorio rurale**
- Ec "colline interne" (la maggior parte dell'area declive sul lato ovest)
- parte in **UTOE n°4 Borghi della Piana - Area soggetta a piano Attuativo** di cui
 - parte in "aree periurbane" (la maggior parte del terreno),
 - parte in "Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico - parcheggio pubblico esistente" (l'area destinata al parcheggio mai ultimato sulla via Poggio Isola),
 - parte in "Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico - Verde pubblico di progetto" (una porzione dell'area declive sul lato ovest).

Si ricorda che, come confermato dal Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di San Miniato, la dicitura "area soggetta a Piano Attuativo" fa riferimento al piano ormai decaduto (cfr. paragrafo sulla regolarità edilizia), mentre per il terreno oggetto di stima al momento non è prevista alcuna potenzialità edificatoria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di San Miniato sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti il terreno oggetto del presente lotto:

- "Piano di Recupero ai sensi della L.R. n°59/80 sottozona G7 – Fornace di Ponte a Elsa – Località Ponte a Elsa", approvato con Delibera del Consiglio Comunale di San Miniato n°47 del 23/05/2000, con durata decennale. Il piano, **OGGI DECADUTO**, prevedeva la realizzazione di due comparti: ZCV1 a destinazione residenziale e ZCV2 a destinazione turistico-ricettiva, oltre ad alcune aree a verde pubblico e privato, e un'area di parcheggio sulla via Poggio a Isola.

- Progetto di ripristino del versante della ex Cava e sistemazione a verde dell'area di piano di recupero, di cui alla Concessione edilizia 99/207 rilasciata dal Comune di San Miniato il 12/07/2000.

- Concessione Edilizia 98/543 del 21/11/2000 con la quale ebbero inizio le opere di urbanizzazione per la realizzazione del Piano di Recupero. La comunicazione di inizio lavori venne presentata in data 9 Dicembre 2000. Durante le ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio edilizia del Comune di San Miniato non è stata reperita la relativa fine lavori.

Dalle informazioni fornitemi dal tecnico della società debitrice risulta che il capannone della ex fornace sia stato demolito nei primi anni 2000, senza la presentazione di una specifica pratica edilizia, nell'ambito della realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente concessione 98/543.

Dalle informazioni assunte risulta altresì che anche i muri di contenimento esistenti sulla via Poggio a Isola, a delimitazione del parcheggio pubblico mai ultimato, siano stati realizzati nell'ambito della medesima CE98/543.

In data 21/03/2009 si è verificato un movimento franoso a carico di particelle di proprietà limitrofe a quelle del lotto 1. La società debitrice, a causa delle difficoltà economiche sopraggiunte, non è stata in grado di realizzare le necessarie opere di ripristino e messa in sicurezza del fronte franoso, pertanto in data 14/09/2011 il Comune di San Miniato ha emesso un Verbale di Somma urgenza ai sensi dell'art. 176 del DPR 207/2010 per procedere all'immediata esecuzione dei lavori necessari. Dalle informazioni assunto da uno dei soci della Gazzarrini Immobiliare, risulta che il materiale inerte rilevato dalla sottoscritta all'interno del terreno di cui al presente lotto è stato depositato *in situ* nell'ambito della realizzazione delle suddette opere.

Non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia riguardante in maniera specifica la cabina elettrica (part. 46 sub 29) o il piccolo wc fatiscente (part. 46 sub 30) né documentazione utile a stabilirne l'epoca esatta di edificazione.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La certificazione ipotecaria depositata per l'E.I. 250/2013 è stata integrata per coprire il ventennio alla data di trascrizione del fallimento (All. 1.a - All. 1.b). Le visure catastali storiche depositate per l'E.I. 250/2013 sono state integrate per quelle particelle che hanno subito variazioni nel periodo intercorso dalla data delle suddette certificazioni fino ad oggi (All. 2.b - Al.2.c) . Inoltre sono stati predisposti gli estratti di mappa aggiornati all'attualità (All 3. e).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- Gazzarrini Immobiliare s.r.l. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 01534780505
Partita IVA: 01534780505
Via Poggio a Isola, 50
San Miniato (PI)

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

- Gazzarrini Immobiliare s.r.l. (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno confina a nord con Gazzarrini Immobiliare srl, ad ovest e a sud e ad est con salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	2.910,00 mq	2.910,00 mq	1,00	2.910,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2.910,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				2.910,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio (All. 2.a – All. 2.b – All. 2.c) esistevano le particelle 4 e 5 del foglio 49 e la particella 156 sub 1 del foglio 34.

Con frazionamento n. 56481 del 25/03/2004 le particelle 4 e 5 del foglio 49 del Catasto Terreni sono

state soppresse e sostituite dalle particelle **247**, 248, **249** e 250. Con variazione di ufficio prot. PI0069563 del 02/04/2004 , le particelle 248 e 250 sono state scorporate dal foglio di mappa 49 e inserite nell'adiacente foglio di mappa 34 assumendo rispettivamente i numeri 762 e 763.

Con tipo mappale n. 90689 del 06/05/2004 le particelle 762 e 763 del foglio 34 del Catasto Terreni sono state incorporate nella particella 156 che ha assunto la consistenza di mq 9040, corrispondente a porzione dell'area scoperta del mappale 156 sub 1 del Catasto Fabbricati.

Con denuncia di variazione n. 35833 del 26/05/2004, prot. PI0110543, il mappale 156 sub 1 del Catasto Fabbricati è stato soppresso e sostituito dai mappali 156 sub 4 e il 156 sub 5.

In pari data, con denuncia di variazione n. 35834, prot. PI0110563, dal mappale 156 sub 5 si sono originati, inter alia:

- mappale 156 sub 6 che successivamente, con denuncia di variazione n. 8948 del 04/07/2006, prot. PI0077381, ha generato il mappale **156 sub 71**.

- mappale 156 sub 37. Da questo con denuncia di variazione n. 37653 del 15/07/2004, prot. PI013515, il mappale 156 sub 37 si è frazionato generando, inter alia, il mappale 156 sub 39. Con denuncia di variazione n. 4209 del 06/05/2005, prot. PI0055402, il mappale 156 sub 39 si è frazionato generando, inter alia, il mappale 156 sub 57. Con denuncia di variazione 8949 del 4/07/2006, prot. PI0077381, il mappale 156 sub 57 si è frazionato originando, inter alia, il mappale 156 sub 72. Con variazione 93614 del 14/05/2007, prot. PI0093614, sono stati soppressi i mappali 156 sub 72 e sub 73 (originato per recupero situazione pregressa) originando, inter alia, il mappale 156 sub 74. Con variazione n. 1089 del 21/01/2011, prot. PI0011089, dal mappale 156 sub 74 si è originato, inter alia, il mappale **156 sub 86**, area urbana.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	156	71		F1		939 mq				
	34	156	86		F1		1 mq				

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
49	247				Seminativo arborato	3	1.590 mq	5,75	3,28	
49	249				Seminativo	3	380 mq	1,37	0,98	

Corrispondenza catastale

Le certificazioni catastali in atti (All. 2.a) corrispondono a quanto elencato dalla sentenza di fallimento.

Lo stato dei luoghi è conforme alla rappresentazione catastale dei beni.

PRECISAZIONI

Le particelle 247 e 156 sub 71 sono interessate dalla presenza di un muro a retta in cls realizzato per il contenimento di una frana avvenuta nel 2009.

PATTI

Il terreno è gravato dalle pattuizioni della Convenzione Edilizia stipulata da Gazzarrini Immobiliare con il Comune di San Miniato con atto ai rogiti del notaio Cammuso del 27/09/2000, trascritto a Livorno il 20/10/2000 al n° 9998 di particolare (All. 7).

Dalle informazioni assunte risulta tuttavia che il **Comune di San Miniato abbia provveduto alla escussione della polizza fideiussoria** stipulata con la Banca di Cambiano a garanzia degli obblighi derivanti da tale convenzione.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno, adiacente al complesso residenziale, risulta inerbito con vegetazione erbacea spontanea soggetta a sporadici sfalci.

PARTI COMUNI

Le particelle 156 sub 87, 156 sub 88, e 156 sub 7 sono beni comuni non censibili di pertinenza, fra le altre, della particella 156 sub 71.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla certificazione ipotecaria e dalle verifiche svolte non risultano trascritte a carico dei beni servitù attive o passive (All. 1.a - All. 1.b).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In località Ponte a Elsa, Via Poggio a Isola, la piena proprietà di un'area di terreno con giacitura generalmente declive e pendenze variabili, coperto da vegetazione spontanea prevalentemente erbacea (All. 3.b - All. 3.e).

L'appezzamento, nella porzione più scoscesa, è interessato in parte dalla presenza di un muro a retta di calcestruzzo armato di altezza circa 2.5 m, realizzato per il contenimento di una frana avvenuta sul versante della ex cava di argilla (All. 4).

L'accesso al terreno avviene passando attraverso la rampa asfaltata realizzata su parte dell'area urbana rappresentata dal mappale 156 sub 8 (Lotto 5), sempre di proprietà Gazzarrini immobiliare srl, passando attraverso la particella 144 del foglio 49, di proprietà di terzi. L'accesso è inoltre possibile passando attraverso le particelle 156 sub 87, 156 sub 88, e 156 sub 7 beni comuni non censibili di pertinenza, fra le altre, della particella 156 sub 71.

Le porzioni dell'appezzamento censite al catasto Terreni sono classificate dal CDU n° 142 rilasciato dal Comune di San Miniato in data 25/07/2017 (All. 5) come segue:

- Particella 247:

parte in Territorio rurale di cui parte in "Ambito del Territorio rurale - Ev "Elsa" e parte in "Ambito del Territorio rurale - Ec "colline interne"

parte in UTOE n°4 Borghi della Piana - Area soggetta a piano Attuativo - Aree periurbane

- Particella 249:

Territorio rurale - "Ambito del Territorio rurale - Ev "Elsa"

Le particelle 156 sub 71 e sub 86 non sono inclusa nel CDU in quanto aree urbane con superficie inferiore ai 5.000 mq.

Si precisa che, come confermato dal Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di San Miniato, la dicitura "area soggetta a Piano Attuativo" fa riferimento al piano ormai decaduto (cfr. paragrafo sulla regolarità edilizia), mentre per il terreno oggetto di stima al momento non è prevista alcuna potenzialità edificatoria.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno è nella disponibilità della società debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Al ventennio i beni erano di proprietà di (All. 2.b).

Per successione di apertasi il detti beni sono passati ai figli

, come da denuncia di successione registrata a San Miniato al

n°24 vol. 289 e trascritta a Livorno il 13/12/1996 al n. 8795 di particolare.

Con atto Barone 24/10/2000 trascritto a Livorno il 17/11/2000 al n. 11006 di particolare, i signori

hanno venduto i suddetti beni alla Gazzarrini Immobiliare srl. Detto atto è stato

nuovamente trascritto il 17 Febbraio 2011 al n° 1532 di particolare come manifestazione tacita di accettazione dell'eredità di (All. 1.c).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno aggiornate al 18/11/2015 (All. 1.a - All. 1.b), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli :

Oneri di cancellazione

- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di finanziamento in forza di atto Cammuso del 15/07/2003, iscritta a Livorno il 18/07/2003 al n°3066 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl, per la somma di Euro 600.000 di cui Euro 300.000 per capitale, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Cambiano (Castelfiorentino, Firenze) Società cooperativa a responsabilità limitata (Domicilio eletto in Castelfiorentino, Piazza Papa Giovanni XXIII, 6);

- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Prato del 07/08/2008, iscritta a Livorno il 08/08/2008 al n°3505 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl, per la somma di Euro 200.000 di cui Euro 103.359,01 per capitale, a favore di Credito Cooperativo Area Pratese soc. Coop. A.R.L (Domicilio eletto in Prato, Via Pucci e Verdini, 16);

- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia del 02/10/2008, iscritta a Livorno il 06/10/2008 al n°4428 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl e altri, per la somma di Euro 150.000 di cui Euro 80.404,24 per capitale, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Vignole Società Cooperativa (Domicilio eletto in Pistoia, C/o Avv. Tommaso Stanghellini, Via Cavour, 37);

- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia del 02/10/2008, iscritta a Livorno il 06/10/2008 al n°4429 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl e altri, per la somma di Euro 90.000 di cui Euro 47.772,25 per capitale, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Vignole Società Cooperativa (Domicilio eletto in Pistoia, C/o Avv. Tommaso Stanghellini, Via Cavour, 37);

- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 23/12/2008, iscritta a Livorno il 24/12/2008 al n°5731 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl e altri, per la somma di Euro 23.000 di cui Euro 15.955,74 per capitale, a favore di Cassa di Risparmio di Firenze spa (Domicilio eletto Livorno, C/o Agenzia CFR spa, Via Dei Fulgidi, 12);

- Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo in forza di Atto Giudiziario del Tribunale di Firenze del 25/03/2009, trascritto a Livorno il 05/06/2009 al 5468 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare a favore della Massa dei Creditori;

- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 19/11/2009, iscritta a Livorno il 10/12/2009 al n°4798 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl e altri, per la somma di Euro 35.000 di cui Euro 24.344,13 per capitale, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Signa soc. Coop. (Domicilio eletto Empoli, C/o Studio legale Zingoni Toccaceli Sani);

- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pontedera del 19/11/2009, iscritta a Livorno il 17/12/2009 al n°4909 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl, per la somma di Euro 15.000 di cui Euro 8.624,73 per capitale, a favore di (Domicilio eletto in San Miniato, via Toscoromagnola est 469/A);

- Trascrizione del 18/07/2013, n°6649 di particolare, del verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 05/07/2013, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Vignole Società Cooperativa contro Gazzarrini Immobiliare e altri;

- Trascrizione del 18/11/2015, n°10010 di particolare, della sentenza dichiarativa di fallimento del 23/09/2015, a favore della Massa dei Creditori del fallimento della società Gazzarrini Immobiliare s.r.l. contro Gazzarrini Immobiliare s.r.l.

NORMATIVA URBANISTICA

Le porzioni dell'appezzamento censite al catasto Terreni sono classificate dal CDU n° 142 rilasciato dal Comune di San Miniato in data 25/07/2017 (All. 5) come segue:

- Particella 247: parte in Territorio rurale di cui parte in "Ambito del Territorio rurale - Ev "Elsa" e parte in "Ambito del Territorio rurale - Ec "colline interne"

parte in UTOE n°4 Borghi della Piana - Area soggetta a piano Attuativo - Aree periurbane

- Particella 249:

Territorio rurale - "Ambito del Territorio rurale - Ev "Elsa"

Si precisa che, come confermato dal Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di San Miniato, la dicitura "area soggetta a Piano Attuativo" fa riferimento al piano ormai decaduto (cfr. paragrafo sulla regolarità edilizia), mentre per il terreno oggetto di stima al momento non è prevista alcuna potenzialità edificatoria.

Le particelle 156 sub 71 e 156 sub 86 non sono incluse nel CDU in quanto aree urbane con superficie inferiore ai 5.000 mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di San Miniato sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti il terreno oggetto del presente lotto:

- "Piano di Recupero ai sensi della L.R. n°59/80 sottozona G7 – Fornace di Ponte a Elsa – Località Ponte a Elsa", approvato con Delibera del Consiglio Comunale di San Miniato n°47 del 23/05/2000, con durata decennale. Il piano, **OGGI DECADUTO**, prevedeva la realizzazione di due comparti: ZCV1 a destinazione residenziale e ZCV2 a destinazione turistico-ricettiva, oltre ad alcune aree a verde pubblico e privato, e un'area di parcheggio sulla via Poggio a Isola.

- Progetto di ripristino del versante della ex Cava e sistemazione a verde dell'area di piano di recupero, di cui alla Concessione edilizia 99/207 rilasciata dal Comune di San Miniato il 12/07/2000.

- Permesso a Costruire 2010/144 del 30/09/2010 (per la costruzione di muri a retta di consolidamento di un fronte franoso) rilasciato su richiesta di Gazzarrini immobiliare in adempimento dell'ordinanza 5563 del 27/03/2009, emessa dal Comune di San Miniato a seguito della frana avvenuta in data 21/03/2009 a carico delle particelle di cui al presente lotto. A causa delle difficoltà economiche sopraggiunte, la società debitrice non è stata in grado di realizzare quanto previsto, pertanto in data 14/09/2011 il Comune di San Miniato ha emesso un Verbale di Somma urgenza ai sensi dell'art. 176 del DPR 207/2010 per procedere all'immediata esecuzione delle opere di cui al permesso 2010/144. I lavori sono stati consegnati in data 15/09/2011. Il muro in progetto (alto circa 2,5 m) è stato realizzato, in danno a Gazzarrini Immobiliare, su parte delle aree del presente lotto, e in particolare sul mappale 156 sub 71 e sul 247.

In data 27/07/2012 sono stati rilasciati i Certificati di Regolare Esecuzione delle opere.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le particelle 156 sub 71 e 156 sub 86 sono incluse all'interno della tabelle millesimali relative al SUPERCONDOMINIO (All. 6.a – All. 6.b)

La Gazzarrini Immobiliare srl alla data odierna, relativamente a queste due porzioni di area scoperta, ha nei confronti del condominio il seguente debito (All. 6.c):

- sub 71 Euro 508,70

- sub 86 Euro 239,44

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La certificazione ipotecaria depositata per l'E.I. 250/2013 è stata integrata per coprire il ventennio alla data di trascrizione del fallimento (All. 1.a - All. 1.b). Le visure catastali storiche depositate per l'E.I. 250/2013 sono state integrate per quelle particelle che hanno subito variazioni nel periodo intercorso dalla data delle suddette certificazioni fino ad oggi (All. 2.b - Al.2.c) . Inoltre sono stati predisposti gli estratti di mappa aggiornati all'attualità (All 3. e).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- Gazzarrini Immobiliare s.r.l. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 01534780505
Partita IVA: 01534780505
Via Poggio a Isola, 50
San Miniato (PI)

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

- Gazzarrini Immobiliare s.r.l. (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno confina ad est con via Poggio a isola, ad ovest e a nord con , a nord con salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio (All. 2.a – All. 2.b – All. 2.c) esistevano le particelle 4 e 5 del foglio 49 e la particella 156 sub 1 del foglio 34.

Con frazionamento n. 56481 del 25/03/2004 le particelle 4 e 5 del foglio 49 del Catasto Terreni sono state soppresse e sostituite dalle particelle 247, 248, 249 e 250.

Con variazione di ufficio prot. PI0069563 del 02/04/2004, le particelle 248 e 250 sono state scorporate dal foglio di mappa 49 e inserite nell'adiacente foglio di mappa 34 assumendo rispettivamente i numeri 762 e 763.

Con tipo mappale n. 90689 del 06/05/2004 le particelle 762 e 763 del foglio 34 del Catasto Terreni sono state incorporate nella particella 156 che ha assunto la consistenza di mq 9040, corrispondente a porzione dell'area scoperta del mappale 156 sub 1 del Catasto Fabbricati.

Con denuncia di variazione n. 35833 del 26/05/2004, prot. PI0110543, il mappale 156 sub 1 del Catasto Fabbricati è stato soppresso e sostituito dai mappali 156 sub 4 e il 156 sub 5. In pari data, con denuncia di variazione n. 35834, prot. PI0110563, dal mappale 156 sub 5 si è originato, inter alia il **mappale 156 sub 34**.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	156	34		F1		15 mq				

Corrispondenza catastale

Le certificazioni catastali in atti (All. 2.a) corrispondono a quanto elencato dalla sentenza di fallimento. Il bene è censito come area urbana ma più precisamente si tratta di uno spazio delimitato come posto auto all'interno del parcheggio scoperto condominiale. L'aggiornamento catastale per censire questa unità immobiliare nella categoria C/6, sarebbe possibile presentando una denuncia di variazione DOCA all'Agenzia del Territorio, con presentazione della planimetria e variazione dell'elaborato planimetrico.

Si segnala che il mappale 156 sub 36 costituisce bene comune non censibile di pertinenza, fra gli altri, del mappale 34. A sua volta il mappale 156 sub 7 costituisce bene comune non censibile di pertinenza, fra gli altri, del mappale 36.

PATTI

Il bene è gravato dalle pattuizioni della Convenzione Edilizia stipulata da Gazzarrini Immobiliare con il Comune di San Miniato con atto ai rogiti del notaio Cammuso del 27/09/2000, trascritto a Livorno il 20/10/2000 al n° 9998 di particolare (All. 7).

Dalle informazioni assunte risulta tuttavia che il **Comune di San Miniato abbia provveduto alla escussione della polizza fideiussoria** stipulata con la Banca di Cambiano a garanzia degli obblighi derivanti da tale convenzione.

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto si trova in uno stato conservativo ordinario.

PARTI COMUNI

Il mappale 156 sub 36 costituisce bene comune non censibile di pertinenza, fra gli altri, del mappale 156 sub 34. A sua volta il mappale 156 sub 7 costituisce bene comune non censibile di pertinenza, fra gli altri, del mappale 36.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla certificazione ipotecaria e dalle verifiche svolte non risultano trascritte a carico dei beni servitù attive o passive (All. 1.a - All. 1.b).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In Comune di San Miniato, frazione Ponte a Elsa – Via Poggio ad Isola, la piena proprietà di un'area urbana delimitata come posto auto all'interno del parcheggio scoperto del complesso condominiale di Via Poggio a Isola 52 (All. 3.b).

Il cortile è pavimentato in masselli autobloccanti ed il posto auto è individuato da strisce di vernice gialla (All. 4).

Si accede al posto auto da via Poggio a Isola attraverso le aree a comune del cortile condominiale rappresentate dai mappali 156 sub 7 e 156 sub 36, beni comuni non censibili.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è nella disponibilità della società debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Al ventennio i beni erano di proprietà di (All. 2.b).

Per successione di apertasi il detti beni sono passati ai figli

, come da denuncia di successione registrata a San Miniato al

n°24 vol. 289 e trascritta a Livorno il 13/12/1996 al n. 8795 di particolare.

Gli eredi hanno venduto i beni a Gazzarrini Immobiliare S.r.l. con atto ai rogiti del Notaio Barone di San Miniato del 24/10/2000, trascritto a Livorno il 17/11/2000 al n°11006 di particolare. Tale atto è stato nuovamente trascritto il 17 Febbraio 2011 al n°1532 di particolare come accettazione tacita dell'eredità di (All. 1.c).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno aggiornate al 18/11/2015 (All. 1.a - All. 1.b), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli :

Oneri di cancellazione

- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di finanziamento in forza di atto Cammuso del 15/07/2003, iscritta a Livorno il 18/07/2003 al n°3066 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl, per la somma di Euro 600.000 di cui Euro 300.000 per capitale, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Cambiano (Castelfiorentino, Firenze) Società cooperativa a responsabilità limitata (Domicilio eletto in Castelfiorentino, Piazza Papa Giovanni XXIII, 6);
- - Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Prato del 07/08/2008, iscritta a Livorno il 08/08/2008 al n°3505 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl, per la somma di Euro 200.000 di cui Euro 103.359,01 per capitale, a favore di Credito Cooperativo Area Pratese soc. Coop. A.R.L (Domicilio eletto in Prato, Via Pucci e Verdini, 16).
- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia del 02/10/2008, iscritta a Livorno il 06/10/2008 al n°4428 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl e altri, per la somma di Euro 150.000 di cui Euro 80.404,24 per capitale, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Vignole Società Cooperativa (Domicilio eletto in Pistoia, C/o Adv. Tommaso Stanghellini, Via Cavour, 37).
- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia del 02/10/2008, iscritta a Livorno il 06/10/2008 al n°4429 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl e altri, per la somma di Euro 90.000 di cui Euro 47.772,25 per capitale, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Vignole Società Cooperativa (Domicilio eletto in Pistoia, C/o Adv. Tommaso Stanghellini, Via Cavour, 37).
- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 23/12/2008, iscritta a Livorno il 24/12/2008 al n°5731 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl e altri, per la somma di Euro 23.000 di cui Euro 15.955,74 per capitale, a favore di Cassa di Risparmio di Firenze spa (Domicilio eletto Livorno, C/o Agenzia CFR spa, Via Dei Fulgidi, 12).
- Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo in forza di Atto Giudiziario del Tribunale di Firenze del 25/03/2009, trascritto a Livorno il 05/06/2009 al 5468 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare a favore della Massa dei Creditori.
- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 19/11/2009, iscritta a Livorno il 10/12/2009 al n°4798 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl e altri, per la somma di Euro 35.000 di cui Euro 24.344,13 per capitale, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Signa soc. Coop. (Domicilio eletto Empoli, C/o Studio legale Zingoni Toccaceli Sani).
- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pontedera del 19/11/2009, iscritta a Livorno il 17/12/2009 al n°4909 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl, per la somma di Euro 15.000 di cui Euro 8.624,73 per capitale, a favore di (Domicilio eletto in San Miniato, via Toscoromagnola est 469/A).
- Trascrizione del 18/07/2013, n°6649 di particolare, del verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 05/07/2013, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Vignole Società Cooperativa contro Gazzarrini Immobiliare e altri.
- Trascrizione del 18/11/2015, n°10010 di particolare, della sentenza dichiarativa di fallimento del 23/09/2015, a favore della Massa dei Creditori del fallimento della società Gazzarrini Immobiliare s.r.l. contro Gazzarrini Immobiliare s.r.l.

NORMATIVA URBANISTICA

La particella 156 sub 34 non è inclusa nel CDU in quanto area urbana con superficie inferiore ai 5.000 mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di San Miniato sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'area urbana oggetto del presente lotto:

- "Piano di Recupero ai sensi della L.R. n°59/80 sottozona G7 – Fornace di Ponte a Elsa – Località Ponte a Elsa", approvato con Delibera del Consiglio Comunale di San Miniato n°47 del 23/05/2000, con durata decennale. Il piano, OGGI DECADUTO, prevedeva la realizzazione di due comparti: ZCV1 a destinazione residenziale e ZCV2 a destinazione turistico-ricettiva, oltre ad alcune aree a verde pubblico e privato, e un'area di parcheggio sulla via Poggio a Isola.

- Concessione Edilizia 01/253 e successiva Variante in corso d'opera 2004/287 per l'edificazione del fabbricato B del comparto ZCV1. Dalle informazioni assunte dal tecnico della parte debitrice, risulta che il posto auto è stato realizzato nell'ambito di queste concessioni anche se gli elaborati grafici di progetto non riportano il tracciamento definitivo dei posti auto. Il tracciamento risulta corrispondente a quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico in atti del mappale 156.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'area urbana fa parte della tabelle millesimali sia del SUPERCONDOMINIO di Via Poggio a Isola sia di quelle relative al FABBRICATO B (All. 6.a – All. 6.b)

La Gazzarrini Immobiliare srl alla data odierna ha un debito con il condominio, relativo all'area urbana di cui al presente lotto, pari a Euro 365,62 (All. 6.c)

.

LOTTO 4

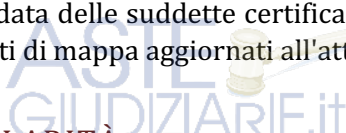
Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 4 – Piccolo fabbricato ubicato a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La certificazione ipotecaria depositata per l'E.I. 250/2013 è stata integrata per coprire il ventennio alla data di trascrizione del fallimento (All. 1.a - All. 1.b). Le visure catastali storiche depositate per l'E.I. 250/2013 sono state integrate per quelle particelle che hanno subito variazioni nel periodo intercorso dalla data delle suddette certificazioni fino ad oggi (All. 2.b - Al.2.c) . Inoltre sono stati predisposti gli estratti di mappa aggiornati all'attualità (All 3. e).



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- Gazzarrini Immobiliare s.r.l. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 01534780505
Partita IVA: 01534780505
Via Poggio a Isola, 50
San Miniato (PI)

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

- Gazzarrini Immobiliare s.r.l. (Proprietà 1/1)



CONFINI

Confini: a sud, ovest, est , a nord Gazzarrini immobiliare, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	18,00 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	0,00 m	
Locale di deposito	12,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	0,00 m	
Locale di deposito	12,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	0,00 m	
Locale di deposito	18,00 mq	24,00 mq	1,00	24,00 mq	0,00 m	
Cortile	70,00 mq	70,00 mq	0,05	3,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				79,50 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				79,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio (All. 2.a – All. 2.b – All. 2.c) i quattro locali di deposito e l'area scoperta pertinenziale erano porzione della particella 156 sub 1 del foglio 34 del Catasto Fabbricati.

Con frazionamento n. 56481 del 25/03/2004 le particelle 4 e 5 del foglio 49 del Catasto Terreni sono state soppresse e sostituite dalle particelle 247, 248, 249 e 250. Con variazione di ufficio prot. PI0069563 del 02/04/2004, le particelle 248 e 250 sono state scorporate dal foglio di mappa 49 e inserite nell'adiacente foglio di mappa 34 assumendo rispettivamente i numeri 762 e 763.

Con tipo mappale n. 90689 del 06/05/2004 le particelle 762 e 763 del foglio 34 del Catasto Terreni sono state incorporate nella particella 156 che ha assunto la consistenza di mq 9040, corrispondente a porzione dell'area scoperta del mappale 156 sub 1 del Catasto Fabbricati.

Con denuncia di variazione n. 35833 del 26/05/2004, prot. PI0110543, il mappale 156 sub 1 del Catasto Fabbricati è stato soppresso e sostituito dai mappali 156 sub 4 e il 156 sub 5.

Con denuncia di variazione n. 14140 del 10/11/2010, prot. PI 0201257, dal mappale 156 sub 4 si sono originati, inter alia, i mappali **156 sub 80**, **156 sub 81**, **156 sub 82**, **156 sub 83** e 156 sub 84 (Bcnc ai quattro subalterni precedenti).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	156	80		C2	3	18 mq	23 mq	50,2		
	34	156	81		C2	3	12 mq	14 mq	33,47		
	34	156	82		C2	3	12 mq	15 mq	33,47		
	34	156	83		C2	3	18 mq	24 mq	50,2		
	34	156	84		E						

Corrispondenza catastale

Le certificazioni catastali in atti (All. 2.a) corrispondono a quanto elencato dalla sentenza di fallimento.

Si segnala che il **mappale 156 sub 84**, non elencato dalla sentenza di fallimento, è un bene comune non censibile di pertinenza delle quattro unità immobiliari del presente lotto pertanto viene incluso nella stima.

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali dei beni.

PRECISAZIONI

Costituisce pertinenza delle quattro unità immobiliari del fabbricato, ancorché non elencato dalla sentenza dichiarativa di fallimento, il mappale 156 sub 84, bene comune non censibile.



PATTI

Il fabbricato è gravato dalle pattuizioni della Convenzione Edilizia stipulata da Gazzarrini Immobiliare con il Comune di San Miniato con atto ai rogiti del notaio Cammuso del 27/09/2000, trascritto a Livorno il 20/10/2000 al n° 9998 di particolare (All. 7).

Dalle informazioni assunte risulta tuttavia che il **Comune di San Miniato abbia provveduto alla escussione della polizza fideiussoria** stipulata con la Banca di Cambiano a garanzia degli obblighi derivanti da tale convenzione.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si trova complessivamente in pessime condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il mappale 156 sub 84, non elencato dalla sentenza di fallimento, è un bene comune non censibile che costituisce pertinenza a comune delle quattro unità immobiliari che costituiscono il fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla certificazione ipotecaria e dalle verifiche svolte non risultano trascritte a carico dei beni servitù attive o passive (All. 1.a - All. 1.b).

Si segnala che **l'accesso pedonale e carrabile a tutte e quattro le unità immobiliari del lotto 4 ed è possibile esclusivamente, e avviene di fatto, passando attraverso il mappale 156 sub 85.** Tale area urbana ha storicamente costituito la corte a comune attraverso la quale avere accesso, tra gli altri, al fabbricato di cui al presente lotto ed è stata di proprietà di Gazzarrini immobiliare srl fino al giugno 2014, quando è stata acquistata all'asta conseguente all'E.I. 400/2009, da uno dei proprietari dei fabbricati che hanno accesso attraverso di essa, come da decreto di trasferimento immobili trascritto a Livorno il 19/11/2014 al 10182 di particolare. Il decreto di trasferimento non contiene alcuna disposizione specifica relativa alle servitù.

A seguito della valutazione dello stato dei luoghi, dell'analisi della documentazione catastale, della provenienza dei beni e della lettura del suddetto decreto di trasferimento, risulta che i due beni *"attualmente divisi, sono stati posseduti dallo stesso proprietario, e che questi ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù"*. La sottoscritta pertanto reputa di tenere conto nella valutazione della possibilità di continuare ad accedere al fabbricato passando attraverso il mappale 156 sub 85, ritenendo che vi sia costituita una **servitù per destinazione del padre di famiglia**. La sottoscritta rimane a disposizione del Giudice per rivedere la valutazione del Lotto 4 qualora questa ipotesi non possa essere ritenuta valida.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In località Ponte a Elsa, Via Poggio a Isola, la piena proprietà di un fabbricato costituito da quattro unità immobiliari a destinazione magazzino/locale di deposito e di un'area scoperta pertinenziale a comune (All. 3.b - All. 3.c).

Il fabbricato, un tempo destinato a deposito per la calce utilizzata nel processo produttivo della fornace, si eleva di un solo piano fuori terra, è vetusto e versa in pessime condizioni di manutenzione (All. 4). La struttura è in muratura di laterizio intonacato al civile, ad esclusione del prospetto nord che risulta grezzo. L'intonaco è in pessime condizioni, con segni di ripresa approssimativa in più punti.

Il sub 80 ha una copertura inclinata in coppi e tegoli, mentre le altre unità hanno un tetto piano; si

osservano segni di infiltrazioni d'acqua sui soffitti.

Il sub 80 è suddiviso in due piccoli vani non comunicanti fra loro, uno accessibile mediante una porta in legno sul prospetto sud e uno mediante una porta di una in ferro e vetro sul prospetto nord.

Il sub 81, costituito da un unico vano, ha accesso carrabile mediante una porta basculante in acciaio zincato ubicata sul prospetto sud.

I sub 82 e 83 sono dotati di una rampetta di accesso carrabile in cls e di una porta in ferro e vetro a doppio battente sul prospetto sud. Il sub 82 è costituito da un unico vano, mentre il sub 83 è suddiviso in due spazi comunicanti fra loro, oltre ad essere dotato anche di una porta di accesso in legno sul prospetto nord. Al momento del sopralluogo la sottoscritta ha rilevato alcune tettoie precarie addossate al fabbricato, realizzate con materiali di recupero, che si reputano destinate alla demolizione e ininfluenti per il valore di stima.

L'accesso pedonale e carrabile dalla via Poggio ad Isola a tutte e quattro le unità immobiliari avviene passando attraverso il mappale 156 sub 85, oggi non più di proprietà di Gazzarrini immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il quattro locali di deposito sono utilizzati, in assenza di titolo opponibile, da alcuni dei soci della Gazzarrini con funzione pertinenziale rispetto alle loro abitazioni ubicate nei pressi del fabbricato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Al ventennio i beni erano di proprietà di (All. 2.b).

Per successione di apertasi il detti beni sono passati ai figli

, come da denuncia di successione registrata a San Miniato al

n°24 vol. 289 e trascritta a Livorno il 13/12/1996 al n. 8795 di particolare.

Gli eredi hanno venduto i beni a Gazzarrini Immobiliare S.r.l. con atto ai rogiti del Notaio Barone di San Miniato del 24/10/2000, trascritto a Livorno il 17/11/2000 al n°11006 di particolare. Tale atto è stato nuovamente trascritto il 17 Febbraio 2011 al n°1532 di particolare come accettazione tacita dell'eredità di (All. 1.c).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno aggiornate al 18/11/2015 (All. 1.a - All. 1.b), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli :

Oneri di cancellazione

- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di finanziamento in forza di atto Cammuso del 15/07/2003, iscritta a Livorno il 18/07/2003 al n°3066 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl, per la somma di Euro 600.000 di cui Euro 300.000 per capitale, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Cambiano (Castelfiorentino, Firenze) Società cooperativa a responsabilità limitata (Domicilio eletto in Castelfiorentino, Piazza Papa Giovanni XXIII, 6);

- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Prato del 07/08/2008, iscritta a

Livorno il 08/08/2008 al n°3505 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl, per la somma di Euro 200.000 di cui Euro 103.359,01 per capitale, a favore di Credito Cooperativo Area Pratese soc. Coop. A.R.L (Domicilio eletto in Prato, Via Pucci e Verdini, 16).

- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia del 02/10/2008, iscritta a Livorno il 06/10/2008 al n°4428 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl e altri, per la somma di Euro 150.000 di cui Euro 80.404,24 per capitale, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Vignole Società Cooperativa (Domicilio eletto in Pistoia, C/o Avv. Tommaso Stanghellini, Via Cavour, 37).

- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia del 02/10/2008, iscritta a Livorno il 06/10/2008 al n°4429 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl e altri, per la somma di Euro 90.000 di cui Euro 47.772,25 per capitale, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Vignole Società Cooperativa (Domicilio eletto in Pistoia, C/o Avv. Tommaso Stanghellini, Via Cavour, 37).

- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 23/12/2008, iscritta a Livorno il 24/12/2008 al n°5731 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl e altri, per la somma di Euro 23.000 di cui Euro 15.955,74 per capitale, a favore di Cassa di Risparmio di Firenze spa (Domicilio eletto Livorno, C/o Agenzia CFR spa, Via Dei Fulgidi, 12).

- Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo in forza di Atto Giudiziario del Tribunale di Firenze del 25/03/2009, trascritto a Livorno il 05/06/2009 al 5468 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare a favore della Massa dei Creditori.

- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 19/11/2009, iscritta a Livorno il 10/12/2009 al n°4798 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl e altri, per la somma di Euro 35.000 di cui Euro 24.344,13 per capitale, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Signa soc. Coop. (Domicilio eletto Empoli, C/o Studio legale Zingoni Toccaceli Sani).

- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pontedera del 19/11/2009, iscritta a Livorno il 17/12/2009 al n°4909 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl, per la somma di Euro 15.000 di cui Euro 8.624,73 per capitale, a favore di (Domicilio eletto in San Miniato, via Toscoromagnola est 469/A).

- Trascrizione del 18/07/2013, n°6649 di particolare, del verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 05/07/2013, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Vignole Società Cooperativa contro Gazzarrini Immobiliare e altri.

- Trascrizione del 18/11/2015, n°10010 di particolare, della sentenza dichiarativa di fallimento del 23/09/2015, a favore della Massa dei Creditori del fallimento della società Gazzarrini Immobiliare s.r.l. contro Gazzarrini Immobiliare s.r.l.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato che costituisce il presente lotto è stato edificato in epoca precedente al 1 settembre 1967.

Durante le ricerche presso l'Archivio Edilizia del Comune di San Miniato non è stata reperita alcuna pratica riguardante in maniera specifica il fabbricato che costituisce il presente lotto.

La sottoscritta ha verificato che lo stato attuale risulta conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti.

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.



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La certificazione ipotecaria depositata per l'E.I. 250/2013 è stata integrata per coprire il ventennio alla data di trascrizione del fallimento (All. 1.a - All. 1.b). Le visure catastali storiche depositate per l'E.I. 250/2013 sono state integrate per quelle particelle che hanno subito variazioni nel periodo intercorso dalla data delle suddette certificazioni fino ad oggi (All. 2.b - Al.2.c) . Inoltre sono stati predisposti gli estratti di mappa aggiornati all'attualità (All 3. e).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- Gazzarrini Immobiliare s.r.l. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 01534780505
Partita IVA: 01534780505
Via Poggio a Isola, 50
San Miniato (PI)

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

- Gazzarrini Immobiliare s.r.l. (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confini: ad est Via Poggio a Isola, a sud , ad ovest
salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	160,00 mq	160,00 mq	1,00	160,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				160,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				160,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio (All. 2.a – All. 2.b – All. 2.c) esistevano le particelle 4 e 5 del foglio 49 e la particella 156 sub 1 del foglio 34.

Con frazionamento n. 56481 del 25/03/2004 le particelle 4 e 5 del foglio 49 del Catasto Terreni sono state soppresse e sostituite dalle particelle 247, 248, 249 e 250.

Con variazione di ufficio prot. PI0069563 del 02/04/2004 , le particelle 248 e 250 sono state scorporate dal foglio di mappa 49 e inserite nell'adiacente foglio di mappa 34 assumendo rispettivamente i numeri 762 e 763.

Con tipo mappale n. 90689 del 06/05/2004 le particelle 762 e 763 del foglio 34 del Catasto Terreni sono state incorporate nella particella 156 che ha assunto la consistenza di mq 9040, corrispondente a porzione dell'area scoperta del mappale 156 sub 1 del Catasto Fabbricati.

Con denuncia di variazione n. 35833 del 26/05/2004, prot. PI0110543, il mappale 156 sub 1 del Catasto Fabbricati è stato soppresso e sostituito dai mappali 156 sub 4 e il 156 sub 5. In pari data, con denuncia di variazione n. 35834, prot. PI0110563, dal mappale 156 sub 5 si è originato, inter alia il mappale **156 sub 8**.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	156	8		F1		160 mq				

Corrispondenza catastale

Le certificazioni catastali in atti (All. 2.a) corrispondono a quanto elencato dalla sentenza di fallimento. Lo stato dei luoghi è conforme alla rappresentazione catastale.

PATTI

L'area è gravata dalle pattuizioni della Convenzione Edilizia stipulata da Gazzarrini Immobiliare con il Comune di San Miniato con atto ai rogiti del notaio Cammuso del 27/09/2000, trascritto a Livorno il 20/10/2000 al n° 9998 di particolare (All. 7).

Dalle informazioni assunte risulta tuttavia che **il Comune di San Miniato abbia provveduto alla escussione della polizza fideiussoria** stipulata con la Banca di Cambiano a garanzia degli obblighi derivanti da tale convenzione.

STATO CONSERVATIVO

L'area si trova in ordinarie condizioni di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla certificazione ipotecaria e dalle verifiche svolte non risultano trascritte a carico dei beni servitù attive o passive (All. 1.a - All. 1.b).

Si segnala che negli atti di compravendita delle unità immobiliari facenti parte del condominio è esplicitato che l'area e il vano presente al di sotto del mappale 156 sub 8 sono di proprietà, mentre gli impianti e i macchinari contenuti all'interno costituiscono beni condominiali.

Il regolamento condominiale ribadisce la proprietà comune ai condomini relativamente al depuratore e alle reti, collettori e impianti per la fognatura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In località Ponte a Elsa, Via Poggio a Isola, la piena proprietà di un'area scoperta al di sotto della quale si trova un depuratore a fanghi attivi, di proprietà del Condominio di Via Poggio a Isola, per il trattamento delle acque reflue (All. 3.b).

L'area si attesta direttamente sulla via Poggio a Isola, ha una superficie lorda di 160 mq catastali ed pavimentata asfalto (All. 4). Viene utilizzata abitualmente come parcheggio all'esterno del condominio.

La giacitura è pianeggiante ad esclusione di una rampa inclinata affiancata da una piccola aiuola, che permette di accedere alla particella limitrofa 144 del foglio 49, oggi di proprietà di terzi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'area scoperta, utilizzata come parcheggio occasionale, è nella disponibilità della società debitrice. Si ricorda la presenza nel sottosuolo del depuratore di proprietà condominiale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Al ventennio i beni erano di proprietà di (All. 2.b).

Per successione di apertasi il 19/4/1995 detti beni sono passati ai figli

, come da denuncia di successione registrata a San Miniato al n°24 vol. 289 e trascritta a Livorno il 13/12/1996 al n. 8795 di particolare.

Con atto Barone 24/10/2000 trascritto a Livorno il 17/11/2000 al n. 11006 di particolare, i signori hanno venduto detti beni alla Gazzarrini Immobiliare srl. Tale atto è stato nuovamente trascritto il 17 Febbraio 2011 a I n° 1532 di particolare come accettazione tacita dell'eredità di (All. 1.c).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno aggiornate al 18/11/2015 (All. 1.a - All. 1.b), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli :

Oneri di cancellazione

- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di finanziamento in forza di atto Cammuso del 15/07/2003, iscritta a Livorno il 18/07/2003 al n°3066 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl, per la somma di Euro 600.000 di cui Euro 300.000 per capitale, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Cambiano (Castelfiorentino, Firenze) Società cooperativa a responsabilità limitata (Domicilio eletto in Castelfiorentino, Piazza Papa Giovanni XXIII, 6);

- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Prato del 07/08/2008, iscritta a Livorno il 08/08/2008 al n°3505 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl, per la somma di Euro 200.000 di cui Euro 103.359,01 per capitale, a favore di Credito Cooperativo Area Pratese soc. Coop. A.R.L (Domicilio eletto in Prato, Via Pucci e Verdini, 16).

- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia del 02/10/2008, iscritta a Livorno il 06/10/2008 al n°4428 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl e altri, per la somma di Euro 150.000 di cui Euro 80.404,24 per capitale, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Vignole Società Cooperativa (Domicilio eletto in Pistoia, C/o Avv. Tommaso Stanghellini, Via Cavour, 37).

- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia del 02/10/2008, iscritta a Livorno il 06/10/2008 al n°4429 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl e altri, per la somma di Euro 90.000 di cui Euro 47.772,25 per capitale, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Vignole Società Cooperativa (Domicilio eletto in Pistoia, C/o Avv. Tommaso Stanghellini, Via Cavour, 37).

- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 23/12/2008, iscritta a Livorno il 24/12/2008 al n°5731 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl e altri, per la somma di Euro 23.000 di cui Euro 15.955,74 per capitale, a favore di Cassa di Risparmio di Firenze spa (Domicilio eletto Livorno, C/o Agenzia CFR spa, Via Dei Fulgidi, 12).

- Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo in forza di Atto Giudiziario del Tribunale di Firenze del 25/03/2009, trascritto a Livorno il 05/06/2009 al 5468 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare a favore della Massa dei Creditori.

- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 19/11/2009, iscritta a Livorno il 10/12/2009 al n°4798 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl e altri, per la somma di Euro 35.000 di cui Euro 24.344,13 per capitale, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Signa soc. Coop. (Domicilio eletto Empoli, C/o Studio legale Zingoni Toccaceli Sani).

- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pontedera del 19/11/2009, iscritta a Livorno il 17/12/2009 al n°4909 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl, per la somma di Euro 15.000 di cui Euro 8.624,73 per capitale, a favore di (Domicilio eletto in San Miniato, via Toscoromagnola est 469/A).

- Trascrizione del 18/07/2013, n°6649 di particolare, del verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 05/07/2013, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Vignole Società Cooperativa contro Gazzarrini Immobiliare e altri.

- Trascrizione del 18/11/2015, n°10010 di particolare, della sentenza dichiarativa di fallimento del 23/09/2015, a favore della Massa dei Creditori del fallimento della società Gazzarrini Immobiliare s.r.l. contro Gazzarrini Immobiliare s.r.l.

NORMATIVA URBANISTICA

La particelle 156 sub 8 non è inclusa nel CDU in quanto area urbana con superficie inferiore ai 5.000 mq.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle informazioni fornite dal tecnico della parte debitrice, risulta che il depuratore a fanghi attivi esistente al di sotto dell'area contraddistinta dal mappale 156 sub 8 è stato realizzato nell'ambito della Concessione Edilizia 98/543 con la quale hanno avuto inizio le opere di urbanizzazione per la realizzazione del Piano di Recupero.

Durante le ricerche effettuate presso l'ufficio Edilizia del Comune di San Miniato non è stata reperita la relativa comunicazione di fine lavori.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'area urbana fa parte della tabelle millesimali sia del SUPERCONDOMINIO di Via Poggio a Isola (All. 6.a – All. 6.b).

La Gazzarrini Immobiliare srl alla data odierna ha un debito con il condominio, relativo all'area urbana di cui al presente lotto, pari a Euro 323,49 (All. 6.c)

Si ricorda che l'area del mappale 156 sub 8 è di proprietà, mentre gli impianti contenuti al di sotto della stessa costituiscono beni condominiali.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** – Locale di deposito ubicato a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La certificazione ipotecaria depositata per l'E.I. 250/2013 è stata integrata per coprire il ventennio alla data di trascrizione del fallimento (All. 1.a - All. 1.b). Le visure catastali storiche depositate per l'E.I. 250/2013 sono state integrate per quelle particelle che hanno subito variazioni nel periodo intercorso dalla data delle suddette certificazioni fino ad oggi (All. 2.b – Al.2.c) . Inoltre sono stati predisposti gli estratti di mappa aggiornati all'attualità (All 3. e).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- Gazzarrini Immobiliare s.r.l. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 01534780505
Partita IVA: 01534780505
Via Poggio a Isola, 50
San Miniato (PI)

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

- Gazzarrini Immobiliare s.r.l. (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confini: a sud, est ed ovest Gazzarrini Immobiliare srl, salvo se altri salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	50,00 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				50,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				50,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio (All. 2.a – All. 2.b – All. 2.c) esistevano le particelle 4 e 5 del foglio 49 e la particella 156 sub 1 del foglio 34.

Con frazionamento n. 56481 del 25/03/2004 le particelle 4 e 5 del foglio 49 del Catasto Terreni sono state soppresse e sostituite dalle particelle 247, 248, 249 e 250.

Con variazione di ufficio prot. PI0069563 del 02/04/2004 , le particelle 248 e 250 sono state scorporate dal foglio di mappa 49 e inserite nell'adiacente foglio di mappa 34 assumendo rispettivamente i numeri 762 e 763.

Con tipo mappale n. 90689 del 06/05/2004 le particelle 762 e 763 del foglio 34 del Catasto Terreni sono state incorporate nella particella 156 che ha assunto la consistenza di mq 9040, corrispondente a porzione dell'area scoperta del mappale 156 sub 1 del Catasto Fabbricati.

Con denuncia di variazione n. 35833 del 26/05/2004, prot. PI0110543, il mappale 156 sub 1 del Catasto Fabbricati è stato soppresso e sostituito dai mappali 156 sub 4 e il 156 sub 5. In pari data, con denuncia di variazione n. 35834, prot. PI0110563, dal mappale 156 sub 5 si è originato, inter alia il sub 9, area urbana.

La rappresentazione catastale del bene non era mai stata aggiornata a seguito dell'edificazione del vano tecnico, pertanto la sottoscritta ha provveduto ad effettuare gli adempimenti necessari all'aggiornamento.

In particolare, con tipo mappale PI0073777 del 16/10/2017, è stata variata la mappa catastale rappresentando l'unità immobiliare come edificio seminterrato.

Con successiva denuncia di variazione per unità afferenti edificate su area urbana, prot. PI0075083 del 19/10/2017, è stata soppressa l'area urbana preesistente sostituendola con l'attuale **156 sub 89** di categoria C2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	156	89		C2	3	43 mq	50 mq	119,92		

Corrispondenza catastale

Le certificazioni catastali in atti (All. 2.a) **non corrispondono** a quanto elencato dalla sentenza di fallimento, poichè non era mai stata variata la rappresentazione catastale dell'area urbana a seguito dell'edificazione del vano tecnico.

A seguito degli aggiornamenti catastali effettuati dalla sottoscritta il bene ha assunto la rappresentazione indicata nella tabella soprastante.

Si precisa che la particella **156 sub 7** costituisce bene comune non censibile di pertinenza, fra le altre, della 156 sub 89.

PATTI

Il terreno è gravato dalle pattuizioni della Convenzione Edilizia stipulata da Gazzarrini Immobiliare con il Comune di San Miniato con atto ai rogiti del notaio Cammuso del 27/09/2000, trascritto a Livorno il 20/10/2000 al n° 9998 di particolare (All. 7).

Dalle informazioni assunte risulta tuttavia che il **Comune di San Miniato abbia provveduto alla escussione della polizza fideiussoria** stipulata con la Banca di Cambiano a garanzia degli obblighi derivanti da tale convenzione.

STATO CONSERVATIVO

Il locale di deposito si trova in ordinarie condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

La particella 156 sub 7 costituisce bene comune non censibile di pertinenza, fra le altre, della 156 sub 89.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla certificazione ipotecaria e dalle verifiche svolte non risultano trascritte a carico dei beni servitù attive o passive (All. 1.a - All. 1.b).

Negli atti di compravendita delle unità immobiliari facenti parte del condominio è esplicitato che l'area e il vano edificato sul mappale 156 sub 9 sono di proprietà, mentre gli impianti e i macchinari contenuti all'interno costituiscono beni condominiali ripartiti secondo le quote delle tabelle millesimali.

Il regolamento condominiale ribadisce la proprietà comune ai condomini relativamente alle reti, collettori e impianti per la fognatura e l'acqua potabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In località Ponte a Elsa, Via Poggio a Isola, la piena proprietà di un'area sulla quale insiste un vano tecnico, che ospita l'autoclave di proprietà del condominio (All. 3.b - All. 3.d).

Il vano tecnico ha una superficie lorda di 50 mq catastali e un'altezza utile di 2,25 m. La copertura in laterocemento è piana con una guaina bituminosa esterna. Il locale è interrato sui tre lati a confine con le particelle limitrofe del foglio 49. La struttura è in cls e la facciata risulta in continuità con il muro di recinzione dell'intero condominio. Internamente è dotato di una pavimentazione in gres mentre le pareti sono in cls grezzo (All. 4).

E' presente l'impianto elettrico realizzato fuori traccia con canalette in pvc. Il vano è accessibile mediante un portellone in acciaio verniciato, posto alla quota del cortile condominiale, ed è raggiungibile dalla via Poggio a Isola attraverso il mappale 156 sub 7, bene comune non censibile al sub 89 oltre che ad altri.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il vano, nella disponibilità della società debitrice, ospita l'autoclave di proprietà condominiale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Al ventennio i beni erano di proprietà di (All. 2.b).

Per successione di apertasi il detti beni sono passati ai figli

, come da denuncia di successione registrata a San Miniato al

n°24 vol. 289 e trascritta a Livorno il 13/12/1996 al n. 8795 di particolare.

Con atto Barone 24/10/2000 trascritto a Livorno il 17/11/2000 al n. 11006 di particolare, i signori hanno venduto detti beni alla Gazzarrini Immobiliare srl. Tale atto è stato nuovamente trascritto il 17 Febbraio 2011 a I n° 1532 di particolare come accettazione tacita dell'eredità di (All. 1.c).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno aggiornate al 18/11/2015 (All. 1.a - All. 1.b), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli :

Oneri di cancellazione

- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di finanziamento in forza di atto Cammuso del 15/07/2003, iscritta a Livorno il 18/07/2003 al n°3066 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl, per la somma di Euro 600.000 di cui Euro 300.000 per capitale, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Cambiano (Castelfiorentino, Firenze) Società cooperativa a responsabilità limitata (Domicilio eletto in Castelfiorentino, Piazza Papa Giovanni XXIII, 6);

- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Prato del 07/08/2008, iscritta a Livorno il 08/08/2008 al n°3505 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl, per la somma di Euro 200.000 di cui Euro 103.359,01 per capitale, a favore di Credito Cooperativo Area Pratese soc. Coop. A.R.L (Domicilio eletto in Prato, Via Pucci e Verdini, 16).

- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia del 02/10/2008, iscritta a Livorno il 06/10/2008 al n°4428 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl e altri, per la somma di Euro 150.000 di cui Euro 80.404,24 per capitale, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Vignole Società Cooperativa (Domicilio eletto in Pistoia, C/o Avv. Tommaso Stanghellini, Via Cavour, 37).

- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia del 02/10/2008, iscritta a Livorno il 06/10/2008 al n°4429 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl e altri, per la somma di Euro 90.000 di cui Euro 47.772,25 per capitale, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Vignole Società Cooperativa (Domicilio eletto in Pistoia, C/o Avv. Tommaso Stanghellini, Via Cavour, 37).

- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 23/12/2008, iscritta a Livorno il 24/12/2008 al n°5731 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl e altri, per la somma di Euro 23.000 di cui Euro 15.955,74 per capitale, a favore di Cassa di Risparmio di Firenze spa (Domicilio eletto Livorno, C/o Agenzia CFR spa, Via Dei Fulgidi, 12).

- Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo in forza di Atto Giudiziario del Tribunale di Firenze del 25/03/2009, trascritto a Livorno il 05/06/2009 al 5468 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare a favore della Massa dei Creditori.

- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 19/11/2009, iscritta a Livorno il 10/12/2009 al n°4798 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl e altri, per la somma di Euro 35.000 di cui Euro 24.344,13 per capitale, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Signa soc. Coop. (Domicilio eletto Empoli, C/o Studio legale Zingoni Toccaceli Sani).

- Ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pontedera del 19/11/2009, iscritta a Livorno il 17/12/2009 al n°4909 di particolare, contro Gazzarrini Immobiliare srl, per la somma di Euro 15.000 di cui Euro 8.624,73 per capitale, a favore di (Domicilio eletto in San Miniato, via Toscoromagnola est 469/A).

- Trascrizione del 18/07/2013, n°6649 di particolare, del verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 05/07/2013, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Vignole Società Cooperativa contro Gazzarrini Immobiliare e altri: grava su tutti i lotti.

- Trascrizione del 18/11/2015, n°10010 di particolare, della sentenza dichiarativa di fallimento del 23/09/2015, a favore della Massa dei Creditori del fallimento della società Gazzarrini Immobiliare s.r.l. contro Gazzarrini Immobiliare s.r.l.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle informazioni assunte dal tecnico della parte debitrice, risulta che il vano realizzato sul mappale 156 sub 89 è stato realizzato su richiesta di Acque spa. Presso l'Ufficio edilizia del Comune di San Miniato la sottoscritta non ha reperito alcun titolo abilitativo riguardante la realizzazione di detto vano.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio edilizia del Comune di San Miniato si reputa che non sussistano problemi per la sua sanabilità, tuttavia la certezza potrà aversi solo presentando la pratica edilizia e attendendo gli esiti dello specifico iter.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il vano fa parte della tabelle millesimali del SUPERCONDOMINIO di Via Poggio a Isola (indicato come sub 9, oggi sub 89) (All. 6.a – All. 6.b).

La Gazzarrini Immobiliare srl alla data odierna ha un debito con il condominio, relativo al bene di cui al presente lotto, pari a Euro 414,58 (All. 6.c)

Si ricorda che l'area e il vano presente al di sopra del mappale 156 sub 89 sono di proprietà, mentre gli impianti e i macchinari contenuti all'interno costituiscono beni condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In considerazione delle caratteristiche molto eterogenee di beni coinvolti nella procedura di fallimento, la sottoscritta ha suddiviso i beni pignorati in 6 lotti per facilitarne la commerciabilità.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola
Terreno prevalentemente pianeggiante di circa 13.154 mq catastali.
Identificato al catasto Fabbricati:
 - Fg. 34, Part. 46, Sub. 29, Categoria C2
 - Fg. 34, Part. 46, Sub. 30, Categoria C2
 - Fg. 34, Part. 46, Sub. 31, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Sulla base di quanto sopra esposto, tenuto conto della posizione dell'area adiacente alla strada e al tessuto urbanizzato, si valuta il terreno del Lotto 1 in ragione di 2 Euro/mq, comprensivo dell'incidenza dell'area destinata a parcheggio pubblico:

Pertanto:

mq 13.154 x €/mq 2,00 = € 26.308

In considerazione dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si applica un deprezzamento del valore stimato pari al 20%, pertanto:

€ 26.308 x 0,80 = € 21.046,40

che si arrotondano a Euro 21.000 (in lettere Euro Ventunomila)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola	13.154,00 mq				
Valore di stima:					€ 21.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola

Terreno declive con pendenze variabili di circa 2.910 mq catastali.
Identificato come segue:

Catasto Fabbricati:

- Fg. 34, Part. 156, Sub. 71, Categoria F1

- Fg. 34, Part. 156, Sub. 86, Categoria F1

Catasto Terreni

- Fg. 49, Part. 247, Qualità Seminativo arborato

- Fg. 49, Part. 249, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Sulla base di quanto sopra esposto, della posizione adiacente al condominio del quale porzione dell'appezzamento fa parte, della possibilità di utilizzare parte del terreno per la realizzazione di spazio verde ad uso privato, si valuta l'appezzamento del Lotto 2 in ragione del valore medio di 0,8 Euro/mq che tiene conto delle problematiche ma anche delle diverse potenzialità riconosciute all'interno del lotto. Pertanto:

$$\text{mq } 2.910 \times \text{€}/\text{mq } 0,8 = \text{€ } 2.328,00$$

Si decurta dal valore stimato l'importo ad oggi degli oneri condominiali insoluti, pertanto:

$$\text{€ } 2.328 - \text{€ } 750 = \text{€ } 1.578$$

In considerazione dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si applica un deprezzamento del valore stimato pari al 10%, pertanto:

$$\text{€ } 1.578 \times 0,9 = \text{€ } 1.420,20$$

che si arrotondano a Euro 1.400 (in lettere Euro millequattrocento)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola	2.910,00 mq				
Valore di stima:					€ 1.400,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola
Area urbana delimitata come posto auto scoperto all'interno del parcheggio condominiale di Via Poggio a Isola 52.
Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. 34, Part. 156, Sub. 34, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Sulla base di quanto sopra esposto, viste le quotazioni Omi e del Borsino Immobiliare Fimaa, si valuta il Lotto 3 in ragione di 300 Euro/mq che tengono conto delle spese necessarie all'aggiornamento catastale del bene:

Pertanto:

$\text{mq } 15 \times \text{€}/\text{mq } 300 = \text{€ } 4.500,00$

Si decurta dal valore stimato l'importo ad oggi degli oneri condominiali insoluti, pertanto:

$4.500 - \text{€ } 366,00 = \text{€ } 4.134,00$

che si arrotondano ad Euro 4.100,00 (in lettere Euro quattromilacenti)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Area urbana San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola	15,00 mq				
				Valore di stima:	€ 4.100,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** – Piccolo fabbricato ubicato a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola
Fabbricato costituito da quattro unità immobiliari a destinazione magazzino/locale di deposito con un area scoperta pertinenziale.
Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. 34, Part. 156, Sub. 80, Categoria C2

- Fg. 34, Part. 156, Sub. 81, Categoria C2

- Fg. 34, Part. 156, Sub. 82, Categoria C2

- Fg. 34, Part. 156, Sub. 83, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Sulla base di quanto sopra esposto, in considerazione delle pessime condizioni di manutenzione che renderebbero necessario un intervento di riqualificazione edilizia per portare il fabbricato in condizioni di ordinarietà, viste le quotazioni Omi e del Borsino Immobiliare Fimaa, si valuta il Lotto 4 in ragione di 450 Euro/mq, comprensivi dell'incidenza dell'area scoperta a comune.

Pertanto:

$$\text{mq } 79,50 \times \text{€}/\text{mq } 450 = \text{€ } 35.775,00$$

In considerazione dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si applica un deprezzamento del valore stimato pari al 15%, pertanto:

$$\text{€ } 35.775,00 \times 0.85 = \text{€ } 30.408,75$$

che si arrotondano a Euro 30.400 (in lettere Euro Trentamilaquattrocento)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Piccolo fabbricato San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola	79,50 mq				
				Valore di stima:	€ 30.400,00

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola
Area scoperta asfaltata nei pressi del cancello di ingresso del Condominio di Via Poggio a Isola 52.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. 34, Part. 156, Sub. 8, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Sulla base di quanto sopra esposto, valutata la posizione strategica che rende l'area un pratico parcheggio all'esterno dello spazio condominiale, in considerazione dei vincoli che insistono sul bene per l'esistenza di impianti di proprietà di terzi, viste le quotazioni Omi e del Borsino Immobiliare Fimaa, si valuta l'area in ragione di 50 Euro/mq.

Pertanto:

$$\text{mq } 160 \times \text{€}/\text{mq } 50 = \text{€ } 8.000,00$$

Si decurta dal valore stimato l'importo ad oggi degli oneri condominiali insoluti, pertanto:

$$€ 8.000,00 - € 325,00 = € 7.675$$

In considerazione dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si applica un deprezzamento del valore stimato pari al 10%, pertanto:

$$€ 7.675 \times 0.9 = € 6.907,5$$

che si arrotondano a Euro 6.900,00 (in lettere Euro seimilanovecento)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Area urbana San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola	160,00 mq				
Valore di stima:					€ 6.900,00

LOTTO 6

- Bene N° 6** – Locale di deposito ubicato a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola
Locale di deposito, interrato su tre lati, che ospita l'impianto autoclave del Condominio di via Poggio a Isola 52.
Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. 34, Part. 156, Sub. 89, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Sulla base di quanto sopra esposto, dei vincoli che insistono sul bene a causa dell'esistenza al suo interno di impianti condominiali, considerato il regime di quasi monopolio a cui sarà soggetta la vendita, si valuta il vano tecnico a corpo in ragione di Euro 5.000,00, già decurtato delle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica.

Si decurta dal valore stimato l'importo ad oggi degli oneri condominiali insoluti, pertanto:

$$€ 5.000,00 - € 415,00 = € 4.585,00$$

In considerazione dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si applica un deprezzamento del valore stimato pari al 10%, pertanto:

$$€ 4.585 \times 0.9 = € 4.126,50$$

che si arrotondano a Euro 4.150 (in lettere Euro quattromilacentocinquanta)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Locale di deposito San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola	50,00 mq				
Valore di stima:					€ 4.150,00

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.

Cascina, li 30/10/2017



Il C.T.U.
Dott. Agr. Benvenuti Irene

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **All. 1.a:** certificazione ipotecaria al 20/11/2013
- ✓ **All. 1.b:** integrazione certificazione ipotecaria al 18/11/2015
- ✓ **All. 1.c:** nota di trascrizione del 17/02/2011, n°1532 di particolare
- ✓ **All. 2.a:** Visura catastale nominativa di Gazzarrini Immobiliare srl alla data del 26/10/2017
- ✓ **All. 2.b:** Visure storiche catastali aggiornate al 5/12/2013
- ✓ **All. 2.c:** Visure storiche catastali delle particelle che hanno subito variazioni dal 05/12/2013
- ✓ **All. 3.a:** Elaborato planimetrico part. 46 e N° 2 Planimetrie catastali Lotto 1
- ✓ **All. 3.b:** Elaborato planimetrico part. 156 (Lotto 2, 3, 4, 5, 6)
- ✓ **All. 3.c:** N° 4 Planimetrie catastali Lotto 4
- ✓ **All. 3.d:** N° 1 Planimetria catastale Lotto 6
- ✓ **All. 3.e:** N° 1 Estratto di mappa a fogli affiancati (fogli 34 e 49)
- ✓ **All. 4:** Documentazione fotografica
- ✓ **All. 5:** Certificato destinazione urbanistica
- ✓ **All. 6.a:** Regolamento del condominio di Via Poggio a Isola 52
- ✓ **All. 6.b:** Tabelle millesimali del condominio di Via Poggio a Isola 52
- ✓ **All. 6.c:** Quote condominiali scadute al 24 Ottobre 2017
- ✓ **All. 7:** Convenzione edilizia 27/09/200, trascr. a Livorno 20/10/2000, n° 9998 part.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola
Terreno prevalentemente pianeggiante di circa 13.154 mq catastali.
Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 34, Part. 46, Sub. 29, Categoria C2

- Fg. 34, Part. 46, Sub. 30, Categoria C2

- Fg. 34, Part. 46, Sub. 31, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il CDU n° 142 rilasciato dal Comune di San Miniato in data 25/07/2017 il terreno ricade nelle seguenti destinazioni: - parte in "Ambito del Territorio rurale - Ec "colline interne" - parte in UTOE n°4 Borghi della Piana - Area soggetta a piano Attuativo di cui: parte in "aree periurbane", parte in "Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico - parcheggio pubblico esistente" parte in "Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico - Verde pubblico di progetto"

Si precisa che, come confermato dal Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di San Miniato, la dicitura "area soggetta a Piano Attuativo" fa riferimento al piano ormai decaduto, mentre per il terreno oggetto di stima al momento non è prevista alcuna potenzialità edificatoria.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola
Terreno declive con pendenze variabili di circa 2.910 mq catastali.
Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. 34, Part. 156, Sub. 71, Categoria F1

- Fg. 34, Part. 156, Sub. 86, Categoria F1

al catasto Terreni:

- Fg. 49, Part. 247, Qualità Seminativo arborato

- Fg. 49, Part. 249, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Le porzioni dell'appezzamento censite al catasto Terreni sono classificate dal CDU n° 142 rilasciato dal Comune di San Miniato in data 25/07/2017 come segue: - Particella 247: parte in Territorio rurale di cui parte in "Ambito del Territorio rurale - Ev "Elsa" e parte in "Ambito del Territorio rurale - Ec "colline interne" parte in UTOE n°4 Borghi della Piana - Area soggetta a piano Attuativo - Aree periurbane - Particella 249: Territorio rurale - "Ambito del Territorio rurale - Ev "Elsa" Si precisa che, come confermato dal Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di San Miniato, la dicitura "area soggetta a

Piano Attuativo" fa riferimento al piano ormai decaduto (cfr. paragrafo sulla regolarità edilizia), mentre per il terreno oggetto di stima al momento non è prevista alcuna potenzialità edificatoria. Le particelle 156 sub 71 e 156 sub 86 non sono incluse nel CDU in quanto aree urbane con superficie inferiore ai 5.000 mq.



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola
Area urbana delimitata come posto auto scoperto all'interno del parcheggio condominiale di Via Poggio a Isola 52.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 156, Sub. 34, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: La particella 156 sub 34 non è inclusa nel CDU in quanto area urbana con superficie inferiore ai 5.000 mq.



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Piccolo fabbricato ubicato a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola
Fabbricato costituito da quattro unità immobiliari a destinazione magazzino/locale di deposito con un area scoperta pertinenziale.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. 34, Part. 156, Sub. 80, Categoria C2

- Fg. 34, Part. 156, Sub. 81, Categoria C2

- Fg. 34, Part. 156, Sub. 82, Categoria C2

- Fg. 34, Part. 156, Sub. 83, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola
Area scoperta asfaltata nei pressi del cancello di ingresso del Condominio di Via Poggio a Isola 52 al di sotto della quale è ubicato il depuratore condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. 34, Part. 156, Sub. 8, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: La particelle 156 sub 8 non è inclusa nel CDU in quanto area urbana con superficie inferiore ai 5.000 mq.



LOTTO 6

- **Bene N° 6** – Locale di deposito ubicato a San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola
Locale di deposito, interrato su tre lati, che ospita l'impianto autoclave del Condominio di via Poggio a Isola 52.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 156, Sub. 89, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La particella 156 sub 8 non è inclusa nel CDU in quanto area urbana con superficie inferiore ai 5.000 mq.



SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 98/2015 - GAZZARRINI IMMOBILIARE S.R.L.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 46, Sub. 29, Categoria C2 - Fg. 34, Part. 46, Sub. 30, Categoria C2 - Fg. 34, Part. 46, Sub. 31, Categoria F1	Superficie	13.154,00 mq
Stato conservativo:	Il complesso versa in uno stato di totale abbandono, coperto per la maggior parte da vegetazione spontanea arbustiva ed arborea.		
Descrizione:	Terreno prevalentemente pianeggiante di circa 13.154 mq catastali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 156, Sub. 71, Categoria F1 - Fg. 34, Part. 156, Sub. 86, Categoria F1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 49, Part. 247, Qualità Seminativo arborato - Fg. 49, Part. 249, Qualità Seminativo	Superficie	2.910,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno, adiacente al complesso residenziale, risulta inerbito con vegetazione erbacea spontanea soggetta a sporadici sfalci.		
Descrizione:	Terreno declive con pendenze variabili di circa 2.910 mq catastali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Area urbana			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 156, Sub. 34, Categoria F1	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto si trova in uno stato conservativo ordinario.		
Descrizione:	Area urbana delimitata come posto auto scoperto all'interno del parcheggio condominiale di Via Poggio a Isola 52.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Piccolo fabbricato			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Piccolo fabbricato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 156, Sub. 80, Categoria C2 - Fg. 34, Part. 156, Sub. 81, Categoria C2 - Fg. 34, Part. 156, Sub. 82, Categoria C2 - Fg. 34, Part. 156, Sub. 83, Categoria C2	Superficie	79,50 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si trova complessivamente in pessime condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Fabbricato costituito da quattro unità immobiliari a destinazione magazzino/locale di deposito con un'area scoperta pertinenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	I quattro locali di deposito sono utilizzati da alcune dei soci della Gazzarrini Immobiliare srl, in assenza di titolo opponibile, con funzione pertinenziale rispetto alle loro abitazioni ubicate nei pressi del fabbricato.		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Area urbana	
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 156, Sub. 8, Categoria F1	Superficie	160,00 mq
Stato conservativo:	L'area si trova in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Area scoperta asfaltata nei pressi del cancello di ingresso del Condominio di Via Poggio a Isola 52, al di sotto della quale è ubicato il depuratore condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6

Bene N° 6 - Locale di Deposito			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale di deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 156, Sub. 89, Categoria C2	Superficie	50,00 mq
Stato conservativo:	Il locale di deposito si trova in ordinarie condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Locale di deposito, interrato su tre lati, che ospita l'impianto autoclave del Condominio di via Poggio a Isola 52.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		