
TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia integrativa 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 52, 50

San Miniato (PI)



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 7 - Garage ubicato a San Miniato (PI), loc. Ponte a Elsa - Via Poggio a Isola 52.....	4
Bene N° 8 - Fabbricato in corso di costruzione ubicato a San Miniato (PI), loc. Ponte a Elsa - Via Poggio a Isola 52.....	4
Lotto 7.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Lotto 8.....	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini.....	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	11
Patti.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12



Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	15
Lotto 7	15
Lotto 8	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto 7	18
Lotto 8	18
Schema riassuntivo Fallimento 98/2015 - Gazzarrini Immobiliare s.r.l.....	19
Lotto 7	19
Lotto 8	19



INCARICO

All'udienza del 28/09/2018, la sottoscritta 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 nuovamente nominata C.T.U. e in data 04/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. A seguito della proroga concessa su richiesta della sottoscritta il termine per il deposito degli elaborati peritali corrisponde al 18 Febbraio 2019.

La presente perizia riguarda due unità immobiliari che erano state escluse dalla precedente perizia depositata in data 30 Ottobre 2017, in quanto le suddette u.i. risultavano già coinvolte dalla procedura esecutiva E.I. 400/2009, ora ricompresa nel fallimento.



PREMESSA

I beni oggetto della presente perizia sono:

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a San Miniato (PI), loc. Ponte a Elsa - Via Poggio a Isola 52
- **Bene N° 8** - Fabbricato in corso di costruzione ubicato a San Miniato (PI), loc. Ponte a Elsa - Via Poggio a Isola 52

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI), LOC. PONTE A ELSA - VIA POGGIO A ISOLA 52

Garage ubicato al piano seminterrato del "fabbricato C" del complesso condominiale di via Poggio a Isola 52 (il terzo da destra guardando il prospetto nord).

BENE N° 8 - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A SAN MINIATO (PI), LOC. PONTE A ELSA - VIA POGGIO A ISOLA 52

Fabbricato in corso di costruzione destinato alla realizzazione di quattro unità immobiliari abitative oltre relativo garage pertinenziale seminterrato, ubicato nell'ambito del complesso condominiale di via Poggio a Isola 52.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a San Miniato (PI), loc. Ponte a Elsa - Via Poggio a Isola 52

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione notarile depositata per l'E.I. 400/2009 (All. 1). è stata integrata per coprire il ventennio alla data di trascrizione del fallimento (All. 2). Inoltre sono stati predisposti l'estratto di mappa (All. 3) e le visure storiche aggiornate all'attualità (All. 4).



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 52, 50
San Miniato (PI)



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

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

CONFINI

Il garage confina a nord con corte a comune (sub , salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Garage	60,00 mq	1,00	60,00 mq	-1
Totale superficie convenzionale:			60,00 mq	
Superficie convenzionale complessiva:			60,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio Gazzarrini Gisella era proprietaria del mappale 156 sub 1.

Con denuncia di variazione 26 maggio 2004 n. 35833, prot. 110543, il mappale 156 sub 1 è stato frazionato generando, inter alia, il mappale 156 sub 5 "area urbana" di mq 8.480.

Con denuncia di variazione 26 maggio 2004 n. 35834, prot. 110563, il mappale 156 sub 5 è stato soppresso e in sua sostituzione è stato originato, inter alia, il mappale 156 sub 37 "area urbana" di mq 3.050.

Con denuncia di variazione 15 luglio 2004 n. 37653, prot. 133515, il mappale 156 sub 37 è stato soppresso e diviso nei mappali 156 sub 38 "area urbana" di mq 944 (e 156 sub 39).

Con denuncia di variazione 4 luglio 2006 n. 8948, prot. 77381, il mappale 156 sub 38, è stato soppresso originando, inter alia, il **mappale 156 sub 67** indicato nella sentenza di fallimento.

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	67		C6	2	47 mq	60 mq	235,45		
--	----	-----	----	--	----	---	-------	-------	--------	--	--

Corrispondenza catastale

Le certificazioni catastali in atti corrispondono a quanto elencato dalla sentenza di fallimento. Lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti (All. 5).

Si segnala che i mappali 156 sub 87 e sub 88 costituiscono beni comuni non censibili di pertinenza, fra gli altri, del mappale 67. A sua volta il mappale 156 sub 7 costituisce bene comune non censibile di pertinenza, fra gli altri, dei mappali 156 sub 87 e 88 (All. 6).

PATTI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare 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. 11).

Dalle informazioni assunte risulta 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'unità immobiliare si trova in buone condizioni di conservazione (All. 7).

PARTI COMUNI

I mappali 156 sub 87 e sub 88 costituiscono beni comuni non censibili di pertinenza, fra gli altri, del mappale 67 (All. 6).

A sua volta il mappale 156 sub 7 costituisce bene comune non censibile di pertinenza, fra gli altri, dei mappali 156 sub 87 e 88 (All. 6).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla certificazione ipotecaria e dalle ricerche effettuate non risultano trascritte servitù attive o passive a carico dell'unità immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In località Ponte a Elsa, Via Poggio a Isola 52, la piena proprietà di un grande garage posto al piano seminterrato del fabbricato "C".

L'accesso pedonale e carrabile dalla via Poggio ad Isola 52 avviene passando attraverso la viabilità condominiale costituita dai mappali 156 sub 7, sub 87 e sub 88.

L'unità immobiliare è dotata di una porta basculante in metallo rivestita in legno, con possibilità di apertura parziale per l'accesso solo pedonale. L'altezza utile interna è circa 240 cm.

Il pavimento è in gres, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. L'impianto elettrico è sotto traccia. E' presente un lavabo e un boiler per l'acqua calda.



STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il garage risultava utilizzato in assenza di titolo dalla famiglia di un socio della Gazzarrini srl con funzione pertinenziale rispetto alla sua abitazione.



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 Gazzarrini Gisella .

Per successione d

l

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 Gazzarrini Gisella.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle relazione notarile del Notaio Lucia Periccioli depositata per l'E.I. 400/2009 (All. 1) e dalla certificazione ipotecaria integrativa richiesta per coprire il ventennio fino al 18/11/2015 (All. 2), data di trascrizione della sentenza di fallimento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli a carico del Bene n°7:

- ipoteca volontaria iscritta il 18 luglio 2003 al n. 3066 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO SCARL (domiciliata in Castelfiorentino - piazza Giovanni XXIII n. 6) in forza di atto Cammuso 15 luglio 2003 a garanzia della complessiva somma di € 600.000,00 di cui € 300.000,00 per capitale;

- ipoteca volontaria iscritta il 20 luglio 2004 al n. 3388 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO SCARL (domiciliata come sopra) in forza di atto Cammuso 16 luglio 2004 a garanzia della complessiva somma di € 800.000,00 di cui € 400.000,00 per capitale;

- ipoteca volontaria iscritta il 16 luglio 2005 al n. 4144 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO SCARL (domiciliata come sopra) in forza di atto Cammuso 13 luglio 2005 a garanzia della complessiva somma di € 800.000,00 di cui € 400.000,00 per capitale;

- ipoteca volontaria iscritta il 1° luglio 2006 al n. 3542 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO SCARL (domiciliata come sopra) in forza di atto Cammuso 21 giugno 2006 a garanzia della complessiva somma di € 500.000,00 di cui € 250.000,00 per capitale;

- ipoteca giudiziale iscritta il giorno 8 agosto 2008 al n. 3505 a favore di CREDITO COOPERATIVO AREA PRATESE SCARL (domiciliata in Carmignano - via Pucci e Verdini, 16) in forza di decreto



ingiuntivo 7 agosto 2008 del Tribunale di Prato a garanzia della complessiva somma di € 200.000,00 di cui € 103.359,01 per capitale;

- ipoteca giudiziale iscritta il 6 ottobre 2008 al n. 4428 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VIGNOLE SOC. COOP. (domiciliata presso l'avv. Tommaso Stanghellini in Pistoia - via Cavour, 37) in forza di decreto ingiuntivo 2 ottobre 2008 del Tribunale di Pistoia a garanzia della complessiva somma di € 150.000,00 di cui € 80.404,24 per capitale;

- ipoteca giudiziale iscritta il 6 ottobre 2008 al n. 4429 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VIGNOLE SOC. COOP. (domiciliata presso l'avv. Tommaso Stanghellini in Pistoia - via Cavour, 37) in forza di decreto ingiuntivo 2 ottobre 2008 del Tribunale di Pistoia a garanzia della complessiva somma di € 90.000,00 di cui € 47.772,25 per capitale;

- ipoteca giudiziale iscritta il 24 dicembre 2008 al n. 5731 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA (domiciliata presso l'agenzia di Livorno - via dei Fulgidi, 12) in forza di decreto ingiuntivo 23 dicembre 2008 del Tribunale di Firenze a garanzia della complessiva somma di € 23.000,00 di cui € 15.955,74 per capitale;

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

- ipoteca giudiziale iscritta il 10 dicembre 2009 al n. 4798 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SIGNA SOC. COOP. (domiciliata presso lo studio legale Zingoni Toccaceli Sani in Empoli - via Lavagnini, 56) in forza di decreto ingiuntivo 19 novembre 2009 del Tribunale di Firenze a garanzia della complessiva somma di € 35.000,00 di cui € 24.344,13 per capitale;

-ipoteca giudiziale iscritta il 17 dicembre 2009 al n. 4909 a favore di (domiciliata presso l'avv. Fausto Giglioli in San Miniato - via T.Romagnola est, 469/A) in forza di decreto ingiuntivo 19 novembre 2009 del Tribunale di Pisa - Sezione Distaccata di Pontedera a garanzia della complessiva somma di € 15.000,00 di cui € 8.624,73 per capitale;

- Pignoramento notificato il 24 novembre 2009 e trascritto il giorno 27 successivo al 11600 di particolare a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO SOC. COOP. P.A.

- 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

Nella tavola 2.D (aggiornamento a Novembre 2018) del Vigente RU del Comune di San Miniato, il complesso condominiale è perimetrato in "aree periurbane".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare è stata realizzata nell'ambito del "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 52.

Il garage che costituisce il BENE n°7 è stato realizzato nell'ambito del comparto ZCV1 e fa parte del fabbricato contraddistinto con la lettera "C".

La costruzione dell'edificio è stata eseguita in forza di permesso a costruire n.814/2003 rilasciato dal Comune di San Miniato l'11/06/2004, successiva DIA in variante n. 817 del 13/10/2004 e permesso a costruire in sanatoria n. 502/2006 dell'11/07/2007.

L'attestazione di abitabilità del fabbricato è stata depositata presso il Comune di San Miniato in data 27/07/2007, con prot. 23282. All'attestazione sono allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti installati all'epoca nell'edificio.

Dalle verifiche metriche effettuate durante il sopralluogo la sottoscritta ha verificato la sostanziale conformità dell'unità immobiliare ai grafici dell'ultimo stato concesso sotto il profilo urbanistico, con piccole variazioni rientranti nelle tolleranze del 2%.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il garage fa parte della tabelle millesimali del Condominio di via Poggio a Isola 52 (All. 8).

Il regolamento condominiale viene depositato in allegato alla perizia (All. 9).

Dalla certificazione rilasciata dall'Amministratore alla data del 21 Gennaio 2019, risulta che la Gazzarrini Immobiliare srl ha un debito nei confronti del condominio, relativo al garage di cui al presente lotto, pari ad Euro 1.642,89 (All. 10.a)



LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Fabbricato in corso di costruzione ubicato a San Miniato (PI), loc. Ponte a Elsa - Via Poggio a Isola 52

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione notarile depositata per l'E.I. 400/2009 (All. 1) è stata integrata per coprire il ventennio alla data di trascrizione del fallimento (All. 2). Inoltre sono stati predisposti l'estratto di mappa (All. 3) e le visure storiche aggiornate all'attualità (All. 4).

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 52, 50
San Miniato (PI)

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

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

CONFINI

L'area scoperta pertinenziale, che circonda il fabbricato in corso di costruzione su quattro lati, confina confina a nord con Lazzeri Mario, ad est, sud e ovest con viabilità condominiale a comune (sub 7, bcnc) salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazioni	446,00 mq	1,00	446,00 mq	t-1
Grages seminterrati	244,00 mq	0,50	122,00 mq	-1
area scoperta	522,00 mq	0,05	26,10 mq	t
Totale superficie convenzionale:			594,10 mq	
Superficie convenzionale complessiva:			594,10 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio Gazzarrini Gisella era proprietaria del mappale 156 sub 1.

Con denuncia di variazione 26 maggio 2004 n. 35833, prot. 110543, il mappale 156 sub 1 è stato frazionato generando, inter alia, il mappale 156 sub 5 "area urbana" di mq 8.480.

Con denuncia di variazione 26 maggio 2004 n. 35834, prot. 110563, il mappale 156 sub 5 è stato soppresso e in sua sostituzione è stato originato, inter alia, il mappale 156 sub 37 "area urbana" di mq 3.050.

Con denuncia di variazione 15 luglio 2004 n. 37653, prot. 133515, il mappale 156 sub 37 è stato soppresso e diviso nei mappali 156 sub 38 e 156 sub 39 "area urbana" di mq 2.106.

Con denuncia di variazione 6 Maggio 2005 n. 4209, prot. 55402, il mappale 156 sub 39, è stato soppresso originando, inter alia, il mappale **156 sub 58, area urbana di 740 mq indicato nella sentenza di fallimento.**

Con denuncia di variazione del 17 Gennaio 2019 n. 892, prot. 3191, è stato accampionato il fabbricato in corso di costruzione esistente sulla particella, che ha così assunto l'**identificativo attuale, mappale 156 sub 90.**

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	90		F3						

Corrispondenza catastale

L'attuale mappale 156 sub 90 corrisponde alla consistenza del mappale 156 sub 58 indicato nella trascrizione della sentenza di fallimento. L'identificativo è variato a seguito dell'accampionamento del fabbricato in corso di costruzione esistente sulla particella (Cfr. Cronistoria catastale).

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico in atti (All. 6).

Si segnala che il mappale 156 sub 7 costituisce bene comune non censibile di pertinenza, fra gli altri, del mappale 156 sub 90.

PATTI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare 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. 11).

Dalle informazioni assunte risulta 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

I lavori di costruzione del fabbricato sono stati interrotti circa 10 anni fa; l'immobile si trova in condizioni di conservazione ordinarie per un manufatto di quella tipologia (All. 7).

PARTI COMUNI

Il mappale 156 sub 7 che corrisponde alla viabilità condominiale, costituisce bene comune non censibile di pertinenza, fra gli altri, del mappale 156 sub 90 (All. 6).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla certificazione ipotecaria e dalle ricerche effettuate non risultano trascritte servitù attive o passive a carico dell'unità immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In località Ponte a Elsa, Via Poggio a Isola 52, la piena proprietà di un fabbricato in corso di costruzione denominato "fabbricato D" nell'ambito del complesso condominiale.

L'accesso pedonale e carrabile dalla via Poggio ad Isola 52 avviene passando attraverso la viabilità condominiale costituita dal mappale 156 sub 7.

Il fabbricato è stato realizzato in muratura di laterizio con struttura in cemento armato. Il tetto è a capanna con copertura in tegole.

Il fabbricato è distribuito su due piani fuori terra oltre un piano seminterrato destinato ai garages (All. 6.a). Il fabbricato è stato progettato per ospitare quattro unità immobiliari abitative, due al piano terra (A e B) e due al piano primo (C e D), ognuna composta da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, una camera matrimoniale con terrazzo, una camera singola e un bagno. Tutti gli appartamenti hanno accesso diretto, mediante una scala interna di proprietà esclusiva, ad un garage pertinenziale ubicato al piano seminterrato.

Le unità A e B sono dotate di un resede pertinenziale che le circonda su due lati; le unità C e D hanno invece solo una striscia di resede esterno che consente l'accesso all'ingresso, ma sono dotate di un terrazzo anche in corrispondenza del soggiorno e hanno la possibilità di accedere al sotto tetto non abitabile mediante botola nel soffitto. L'accesso carrabile ai garages avviene mediante rampe ubicate nella porzione ovest del resede del fabbricato.

All'epoca dell'interruzione dei lavori erano state già ultimate le opere di realizzazione della struttura, della copertura, delle murature esterne e della maggior parte delle tramezzature interne. Il fabbricato si presenta al grezzo, mancano completamente intonaci, infissi, sottofondi, pavimentazioni, rivestimenti, impianti, infissi e le finiture di ogni livello.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato risulta 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

Per successione di detti beni sono passati ai figli

A 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 Gazzarrini Gisella.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle relazione notarile del Notaio Lucia Periccioli depositata per l'E.I. 400/2009 (All. 1) e dalla certificazione ipotecaria integrativa richiesta per coprire il ventennio fino al 18/11/2015 (All. 2), data di trascrizione della sentenza di fallimento, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli a carico del BENE n°8:

- ipoteca volontaria iscritta il 18 luglio 2003 al n. 3066 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO SCARL (domiciliata in Castelfiorentino - piazza Giovanni XXIII n. 6) in forza di atto Cammuso 15 luglio 2003 a garanzia della complessiva somma di € 600.000,00 di cui € 300.000,00 per capitale;

- ipoteca volontaria iscritta il 20 luglio 2004 al n. 3388 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO SCARL (domiciliata come sopra) in forza di atto Cammuso 16 luglio 2004 a garanzia della complessiva somma di € 800.000,00 di cui € 400.000,00 per capitale;

- ipoteca volontaria iscritta il 16 luglio 2005 al n. 4144 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO SCARL (domiciliata come sopra) in forza di atto Cammuso 13 luglio 2005 a garanzia della complessiva somma di € 800.000,00 di cui € 400.000,00 per capitale;

- ipoteca volontaria iscritta il 1° luglio 2006 al n. 3542 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO SCARL (domiciliata come sopra) in forza di atto Cammuso 21 giugno 2006 a garanzia della complessiva somma di € 500.000,00 di cui € 250.000,00 per capitale;

- ipoteca giudiziale iscritta il giorno 8 agosto 2008 al n. 3505 a favore di CREDITO COOPERATIVO AREA PRATESE SCARL (domiciliata in Carmignano - via Pucci e Verdini, 16) in forza di decreto ingiuntivo 7 agosto 2008 del Tribunale di Prato a garanzia della complessiva somma di € 200.000,00 di cui € 103.359,01 per capitale;

- ipoteca giudiziale iscritta il 6 ottobre 2008 al n. 4428 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VIGNOLE SOC. COOP. (domiciliata presso l'avv. Tommaso Stanghellini in Pistoia - via Cavour, 37) in forza di decreto ingiuntivo 2 ottobre 2008 del Tribunale di Pistoia a garanzia della complessiva somma di € 150.000,00 di cui € 80.404,24 per capitale;

- ipoteca giudiziale iscritta il 6 ottobre 2008 al n. 4429 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VIGNOLE SOC. COOP. (domiciliata presso l'avv. Tommaso Stanghellini in Pistoia - via Cavour, 37) in forza di decreto ingiuntivo 2 ottobre 2008 del Tribunale di Pistoia a garanzia della complessiva somma di € 90.000,00 di cui € 47.772,25 per capitale;

- ipoteca giudiziale iscritta il 24 dicembre 2008 al n. 5731 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA (domiciliata presso l'agenzia di Livorno - via dei Fulgidi, 12) in forza di decreto ingiuntivo 23 dicembre 2008 del Tribunale di Firenze a garanzia della complessiva somma di € 23.000,00 di cui € 15.955,74 per capitale;

- Trascrizione del 05/06/2009 al 5468 di particolare, di decreto di Ammissione al Concordato Preventivo in forza di Atto Giudiziario del Tribunale di Firenze del 25/03/2009, , contro Gazzarrini



Immobiliare a favore della Massa dei Creditori.

- ipoteca giudiziale iscritta il 10 dicembre 2009 al n. 4798 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SIGNA SOC. COOP. (domiciliata presso lo studio legale Zingoni Toccaceli Sani in Empoli - via Lavagnini, 56) in forza di decreto ingiuntivo 19 novembre 2009 del Tribunale di Firenze a garanzia della complessiva somma di € 35.000,00 di cui € 24.344,13 per capitale;

-ipoteca giudiziale iscritta il 17 dicembre 2009 al n. 4909 a favore di ETS IMPIANTI SRL (domiciliata presso l'avv. Fausto Giglioli in San Miniato - via T.Romagnola est, 469/A) in forza di decreto ingiuntivo 19 novembre 2009 del Tribunale di Pisa - Sezione Distaccata di Pontedera a garanzia della complessiva somma di € 15.000,00 di cui € 8.624,73 per capitale;

- Pignoramento notificato il 24 novembre 2009 e trascritto il giorno 27 successivo al 11600 di particolare a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO SOC. COOP. P.A.

- 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

Nella tavola 2.D (aggiornamento a Novembre 2018) del Vigente RU del Comune di San Miniato, il complesso condominiale è perimetrato in "aree periurbane".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le opere di realizzazione del fabbricato sono avvenute nell'ambito del "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 52.

Il fabbricato è stato realizzato nell'ambito del comparto ZCV1 e negli elaborati di progetto è contraddistinto dalla lettera "D".

La costruzione dell'edificio è stata iniziata in forza di permesso a costruire n.618/2004 del 21/06/2005. Il suddetto titolo è ormai decaduto.

Dalle verifiche metriche effettuate durante il sopralluogo la sottoscritta ha verificato la sostanziale conformità della struttura del fabbricato alle previsioni del permesso a costruire. Si precisa che le misure degli elaborati progettuali si riferiscono allo stato ultimato, pertanto il rilievo metrico all'attualità fornisce delle informazioni solo indicative.

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di San Miniato prima di procedere al completamento della costruzione sarà necessario provvedere alla presentazione di una comunicazione di fine lavori relativa al Permesso a costruire 618/2004, con indicazione delle opere effettivamente realizzate in forza di esso. Successivamente potrà essere presentata una SCIA o CILA per le realizzazioni dei lavori necessari all'ultimazione del fabbricato e infine la documentazione necessaria alla dichiarazione di abitabilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato fa parte della tabella millesimale del Condominio di via Poggio a Isola 52 (All. 8).

Il regolamento condominiale viene depositato in allegato alla perizia (All. 9).

Dalla certificazione rilasciata dall'Amministratore alla data del 21 Gennaio 2019, risulta che la Gazzarrini Immobiliare srl ha un debito nei confronti del condominio, relativo al fabbricato di cui al presente lotto, pari ad Euro 242,05 (All. 10.b).



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a San Miniato (PI), loc. Ponte a Elsa - Via Poggio a Isola 52
Garage ubicato al piano seminterrato del "fabbricato C" del complesso condominiale di via Poggio a Isola 52 (il terzo da destra guardando il prospetto nord).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 156, Sub. 67, Categoria C6
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, visto il prezzo di aggiudicazione all'asta di un altro garage dello stesso fabbricato venduto nel 2016, si valuta il Lotto 7 in ragione di 700 Euro/mq.

Pertanto:

$$\text{mq } 60,00 \times \text{€}/\text{mq } 700 = \text{€ } 42.000,00$$

In considerazione dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si applica un deprezzamento del valore stimato pari al 10%, pertanto:
 $\text{€ } 42.000,00 \times 0,9 = \text{€ } 37.800,00$

Si decurta dal valore stimato l'importo ad oggi degli oneri condominiali insoluti, pertanto:
 $37.800 - \text{€ } 1.672,89 = \text{€ } 36.127,00$

che si arrotondano ad Euro 36.000,00 (in lettere Euro Trentaseimila)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Garage San Miniato (PI), loc. Ponte a Elsa - Via Poggio a Isola 52	60,00 mq	1/1	
Valore di stima:			€ 36.000,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Fabbricato in corso di costruzione ubicato a San Miniato (PI), loc. Ponte a Elsa - Via Poggio a Isola 52
Fabbricato in corso di costruzione destinato alla realizzazione di quattro unità immobiliari abitative oltre relativo garage pertinenziale seminterrato, ubicato nell'ambito del complesso condominiale di via Poggio a Isola 52.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 156, Sub. 90, Categoria F3



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

Valore di stima del bene: € 429.000,00

Sulla base di quanto sopra esposto, considerando che il futuro acquirente dovrà sostenere tutte le spese necessarie l'ultimazione del fabbricato (per opere, materiali, adempimenti tecnici urbanistici e catastali) che si stimano in circa 750 Euro/mq, viste le quotazioni Omi e del Borsino Immobiliare Fimaa, visti gli atti di compravendita stipulati negli ultimi due anni relativi ad altre unità immobiliari dello stesso fabbricato, si valuta il Lotto 7 in ragione di 800 Euro/mq.

Pertanto:

mq 594,10 x €/mq 800 = € 475.280,00

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

€ 475.280,00 x 0.85 = € 403.988,00

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

403.988,00 - € 242,05 = € 403.745,95

che si arrotondano ad Euro 404.000,00 (in lettere Euro quattrocentoquattromila)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Fabbricato in Corso di costruzione San Miniato (PI) - Via Poggio a Isola 52	594,10 mq	1/1	
		Valore di stima:	€ 404.000,00

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 13/02/2019



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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. 1: Relazione notarile E.I 400/2009.
- ✓ All. 2: Certificazione ipotecaria integrativa
- ✓ All. 3: Estratto di mappa aggiornato.
- ✓ All. 4: Visure storiche aggiornate all'attualità.
- ✓ All. 5: Planimetria catastale mappale 156 sub 67
- ✓ All. 6: Elaborato planimetrico mappale 156
- ✓ All. 6.a: Tav. 2 permesso a costruire n.618/2004 del 21/06/2005

