
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Arch. Sainati Fabrizio, nel Fallimento 78/2017 XXXXXXXXX Srl in liquidazione

SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto n. 1	6
Lotto n. 2	12
Lotto n. 3	18
Lotto n. 4	24
Lotto n. 5	30
Lotto n. 6	44
Lotto n. 7	50
Lotto n. 8	59
Riepilogo bando d'asta.....	73
Schema riassuntivo.....	78

INCARICO

In data 06/12/2017, il sottoscritto Arch. Sainati Fabrizio, con studio in Via Santa Cecilia, 28 - 56127 - Pisa (PI), email f.sainati@awn.it, PEC fabrizio.sainati@archiworldpec.it, Tel. 050 541946, Fax 050 541946, veniva nominato C.T.U. e in data 11/12/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Fucecchio (FI) - Via Sicilia, 2-4 ang. viale Colombo, piano T-1
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Fucecchio (FI) - Viale Colombo, 220, piano T-1
- **Bene N° 3** - Fabbricato industriale ubicato a Fucecchio (FI) - Viale Colombo, 214-216
- **Bene N° 4** - Fabbricato industriale ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Puntone, piano T
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Puntone, piano T
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Puntone, piano T
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Puntone, piano T
- **Bene N° 8** - Fabbricato industriale ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Collettore
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Puntone
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Puntone
- **Bene N° 11** - Fabbricato agricolo ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Puntone, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA SICILIA, 2-4 ANG. VIALE COLOMBO, PIANO T-1

Fabbricato industriale in comune di Fucecchio (Firenze), località Ponte a Cappiano, via Sicilia 2-4 (angolo viale Colombo); all'immobile si accede direttamente dal viale Colombo tramite un ingresso pedonale e sia dalla via Sicilia che dal viale Colombo mediante cancelli aperti nella recinzione perimetrale, mentre non vi è alcuna separazione rispetto al capannone adiacente della stessa proprietà (v. lotto n. 2). L'edificio si sviluppa su due piani, ognuno di circa 900 mq con un'altezza utile interna di m. 3,25 al piano terra e un'altezza variabile in funzione della geometria della copertura al piano primo. Alle due estremità del capannone sono stati realizzati locali di servizio (ufficio, depositi, servizi igienici) mentre la parte centrale, provvista di montacarichi interno, è destinata alla produzione. Distaccata dal capannone, all'interno del resede di pertinenza che si estende su terreno di proprietà demaniale, si trova una cabina elettrica a servizio dell'attività.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIALE COLOMBO, 220, PIANO T-1

Fabbricato industriale in comune di Fucecchio (Firenze), località Ponte a Cappiano, viale Colombo 220; all'immobile si accede direttamente dal viale Colombo tramite un ingresso pedonale e mediante cancelli aperti nella recinzione perimetrale, mentre non vi è alcuna separazione rispetto al capannone adiacente in direzione nord-ovest, della stessa proprietà (v. lotto n. 1). L'edificio ha forma planimetrica a L e si sviluppa su due piani, ognuno di oltre 1.000 mq con un'altezza utile interna di m. 3,25 al piano terra e un'altezza variabile in funzione della geometria della copertura al piano primo. Lungo il confine sud-est del lotto è stata realizzata una tettoia avente funzione di deposito prodotti all'interno della quale è stato ricavato un vano con destinazione produttiva. I locali di servizio (uffici, depositi, servizi igienici) si trovano nella porzione che si affaccia sul viale Colombo e, al piano primo, all'estremità opposta del fabbricato; la parte centrale, provvista di montacarichi interno, è destinata alla produzione. Distaccata dal capannone, all'interno del resede di pertinenza, si trova una cabina elettrica di due piani a servizio dell'attività.

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIALE COLOMBO, 214-216

Fabbricato industriale in comune di Fucecchio (Firenze), località Ponte a Cappiano, viale Colombo 214-216; all'immobile si accede dal viale Colombo mediante cancelli carrabili aperti nella recinzione. L'edificio ha forma planimetrica rettangolare e si sviluppa su un unico piano ad eccezione di una piccola porzione verso viale Colombo che è suddivisa in due piani. L'area produttiva, avente un'altezza media di circa 6 metri, è suddivisa in due grandi vani per una lunghezza complessiva di oltre 60 metri e una larghezza interna costante del corpo di fabbrica di circa 12,50 metri. La porzione che si affaccia sul viale Colombo ospita locali di servizio (uffici, depositi, servizi igienici) su due piani.

All'estremità opposta rispetto al viale Colombo sorge in aderenza al capannone in esame un corpo di fabbrica a destinazione produttiva di altra proprietà; nell'area di pertinenza del suddetto corpo di fabbrica si trovano due una cabina elettriche comprese nella consistenza complessiva del capannone de quo.

BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Fabbricato industriale in comune di Fucecchio (Firenze), località Ponte a Cappiano, via del Puntone; all'immobile si accede dalla strada mediante un cancello carrabile aperto nella recinzione a comune con l'edificio adiacente, avente uguale destinazione e forma ma di diversa proprietà. L'edificio ha forma planimetrica rettangolare e si sviluppa su un unico piano avente un'altezza media di oltre 6 metri, una lunghezza complessiva di circa 25,40 metri e una larghezza interna pari a circa 17,50 metri. Lungo la facciata ovest sono stati ricavati in una stretta fascia alcuni locali tecnici e servizi igienici sovrastati da un ballatoio raggiungibile da una scala interna a rampa unica e da una esterna a due rampe a L. L'area produttiva è parzialmente suddivisa da alcuni setti che sostengono i bottali, oggi inutilizzati, destinati alla produzione conciaria.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di un edificio avente accesso da via del Puntone attraverso un giardino a comune che circonda l'intero fabbricato; l'immobile è costituito da tre abitazioni e da altrettanti locali a uso garage/cantina al piano sottostrada. All'unità immobiliare, al piano terra, si accede dal suddetto giardino a comune; essa è costituita da soggiorno con angolo cottura e due camere oltre a disimpegno e bagno.

La cantina al piano sottostrada è accessibile dall'esterno mediante una rampa carrabile a comune.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte dell'edificio descritto al superiore punto 5. All'unità immobiliare, al piano terra, si accede da un giardino a comune che circonda l'intero fabbricato. L'unità in esame è costituita da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.

La cantina al piano sottostrada è accessibile dall'esterno mediante una rampa carrabile a comune.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte dell'edificio descritto al superiore punto 5. All'unità immobiliare, al piano terra, si accede da un giardino a comune che circonda l'intero fabbricato. L'unità in esame è costituita da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.

La cantina al piano sottostrada è accessibile dall'esterno mediante una rampa carrabile a comune.

BENE N° 8 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL COLLETTORE

Fabbricato industriale in comune di Fucecchio (Firenze), località Ponte a Cappiano, via del Collettore; all'immobile si accede dalla strada mediante un cancello carrabile aperto nella recinzione; esso sorge in aderenza a un analogo edificio, avente uguale destinazione ma di diversa proprietà. L'edificio ha forma planimetrica a L ed è costituito da tre grandi vani su un unico piano aventi un'altezza compresa tra i 4,20 e i 4,80 metri e una larghezza interna di circa 10 metri. Il locale in prossimità della via del Collettore, attualmente adibito a magazzino, è separato rispetto agli altri due, oggi inutilizzati, che si trovano sul retro e cui si accede dal resede di pertinenza esclusiva. All'interno sono stati realizzati alcuni locali di servizio (ripostigli, servizi igienici).

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE

Terreno pianeggiante di forma regolare avente destinazione agricola ubicato in Fucecchio, località Ponte a Cappiano in prossimità della via del Puntone, dalla quale è separato da due edifici (v. lotto n. 5 e lotto n. 8) della stessa proprietà. Al terreno, non recintato, si accede da via del Puntone attraverso l'adiacente particella 797, della stessa proprietà.

La superficie totale dell'appezzamento è di mq 7.845,00 catastali. Il terreno non è attualmente coltivato ma si presenta complessivamente in buono stato.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE

Terreno pianeggiante di forma regolare avente destinazione agricola ubicato in Fucecchio, località Ponte a Cappiano in prossimità della via del Puntone. Al terreno, non recintato, si accede direttamente da detta via.

La superficie totale dell'appezzamento è di mq 9.790,00 catastali. Il terreno non è attualmente coltivato ma si presenta complessivamente in buono stato. La superficie adiacente la via del Puntone è stata adibita a parcheggio di autoveicoli e, pertanto, asfaltata.

BENE N° 11 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Piccolo fabbricato in pessimo stato di conservazione costituito da alcuni locali di deposito ormai inutilizzabili. L'edificio sorge al centro di una particella di terreno di pertinenza in un avvallamento del terreno stesso e, dunque, oltre un metro al di sotto del piano di campagna circostante. La particella non è delimitata da alcuna recinzione perimetrale al di fuori del lato ovest.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Fucecchio (FI) - Via Sicilia, 2-4 ang. viale Colombo, piano T-1

TITOLARITÀ

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

- Conceria XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 0XXXXXXXXXX
Partita IVA: 0XXXXXXXXXXXXXXX
Via L. Salvatori, 21
56029 - Santa Croce Sull'Arno (PI)

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

- Conceria XXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Via Sicilia a ovest, ente urbano (part. 731) a sud, proprietà XXXXXX srl (part. 223 sub. 501) a est s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	865,00 mq	925,00 mq	1,00	925,00 mq	3,20 m	T
Opifici	835,00 mq	890,00 mq	1,00	890,00 mq	4,20 m	1
Tettoia	40,00 mq	40,00 mq	0,30	12,00 mq	0,00 m	T
Volume tecnico	30,00 mq	33,00 mq	0,50	16,50 mq	0,00 m	T
Area scoperta	875,00 mq	875,00 mq	0,10	87,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1931,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1931,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	103			C3	6	905 mq	1909 mq	3131,54	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Non sono rappresentate infatti alcune modifiche intervenute nella suddivisione interna dei locali e alle aperture sulle facciate; non è rappresentato il volume tecnico (tettoia) nell'angolo nord-est dell'edificio né quello in aderenza alla facciata est.

Non risulta infine rappresentata la cabina elettrica, peraltro realizzata su una particella di terreno di proprietà del Demanio dello Stato.

PRECISAZIONI

La concessione in sanatoria 1047/1991 comprende anche la costruzione di una cabina elettrica come piccolo corpo di fabbrica indipendente; esso è stato realizzato su terreno di proprietà del Demanio dello Stato (part. 869, 870, 871) che la Trapper s.r.l. chiedeva di acquistare (v. richiesta all'Agenzia del Demanio di Firenze depositata il 13/12/2007) ai sensi del comma 6 art. 5 bis della legge 212/2003. La compravendita però non è mai stata effettuata, pertanto le particelle di terreno sono ancora di proprietà

demaniale.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione del fabbricato risulta complessivamente discreto, compatibilmente all'attività produttiva che in esso viene svolta. Non si rilevano problemi di natura strutturale; sono presenti diffuse tracce di umidità di risalita. I pavimenti presentano tracce oleose che richiederanno un lavaggio e una bonifica della loro superficie. Le facciate verso viale Colombo e via Sicilia sono in ottimo stato a seguito di un intervento di manutenzione straordinaria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non rilevabili

Esposizione: libera su tutti i lati

Altezza interna utile: m. 3,20 circa al p.t.; m. 4,20 circa al piano primo

Str. verticali: pilastri e travi in cemento armato

Solai: in laterizio armato

Copertura: in parte a falde e in parte a volta in latero-cemento

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: muratura in laterizio

Pavimentazione interna: cemento: grès

Infissi esterni ed interni: finestre in alluminio e vetro e/o forex

Scale: in cemento

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia e in tubazione esterna; impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio, impianto idrico, impianto antincendio

Terreno esclusivo: resede su tutti i lati (la porzione adiacente il viale Colombo non è delimitata da recinzione)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/02/2015
- Scadenza contratto: 31/01/2021
- Scadenza disdetta: 31/01/2020

Canoni di locazione

Canone mensile: € 3.166,67

Secondo quanto previsto dal contratto stipulato in data 28/01/2015, l'immobile è attualmente concesso in locazione alla XXXXX srl (avente sede in Santa Croce sull'Arno, via Carducci 24) con espressa esclusione del locale a uso ufficio ubicato al piano terra in corrispondenza dell'estremità est del fronte su viale Colombo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1994 al 07/02/1997	XXXXXXXXXX.	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leonardo Ruta con sede in Fucecchio	15/04/1994	57887/6536	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	26/05/1994	6736	4594
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/1997 al 27/02/2014	XXXXXXXXXXXXXX.	Trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gustavo Cammuso con sede in Pisa	07/02/2014	30054	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	05/03/1997	2954	2044
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2014 al 30/09/2016	XXXXXX proprietaria per 1/1.	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Fabrizio Nencioni con sede in Fucecchio	27/02/2014	6242/4686	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	14/03/2014	3763	2785
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/2016	XXXXX/1.	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabrizio Nencioni con sede in Fucecchio	30/09/2016	8964/6695	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	28/10/2016	18452	12539
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Pisa il 16/07/2014
 Reg. gen. 10600 - Reg. part. 1594
 Importo: € 1.200.000,00
 A favore di XXXXXXXXXX S.P.A.
 Contro Conceria XXXXXXXXXX Srl in liquidazione
 Capitale: € 600.000,00
 Percentuale interessi: 4,85 %
 Rogante: Notaio Fabrizio Nencioni - Fucecchio
 Data: 14/07/2014
 N° repertorio: 6644/4976

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 26/09/2017
Reg. gen. 16891 - Reg. part. 2879
Importo: € 255.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX.
Contro Conceria XXXXXXXXX Srl in liquidazione
Capitale: € 252.504,00
Spese: € 496,00
Interessi: € 2.000,00
Data: 25/09/2017
N° repertorio: 1947

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pisa il 17/01/2018
Reg. gen. 1046 - Reg. part. 747
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro Conceria XXXXXXXXX Srl in liquidazione

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso ricade in zona D1 - Tessuto produttivo consolidato, regolata dall'art. 94 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Licenza edilizia n. 116/61 del 30/12/1961 per costruzione di fabbricato ad uso di conceria pellami
Licenza edilizia n. 474/68 del 31/08/1968 per ampliamento di fabbricato ad uso di conceria pellami
Licenza edilizia n. 86/71 per variante alla licenza n. 474/1968
Concessione edilizia n. 20/84 del 21/04/1984 per ristrutturazione di fabbricato industriale con varianti interne e piccole modifiche esterne
Comunicazione del 18/01/1988 ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/1985 per modifiche interne
Comunicazione del 16/12/1988 ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/1985 per modifiche interne
Concessione edilizia in sanatoria n. 1047 del 07/12/1991 per ampliamento, costruzione di centrale termica e modifiche alle aperture esterne e ai tramezzi interni
Concessione edilizia in sanatoria n. 181/2000 del 18/01/2002 per ampliamento e modifiche di fabbricato industriale
Denuncia di Inizio Attività n. 553/07 del 05/12/2007 per manutenzione straordinaria delle facciate

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Non sono rappresentate infatti alcune modifiche intervenute nella suddivisione interna dei locali e alle aperture sulle facciate; non è rappresentato il volume tecnico in aderenza alla facciata est, peraltro realizzato con pannelli leggeri prefabbricati e quindi facilmente rimovibile al pari di altre strutture funzionali al supporto e/o alla protezione di alcuni macchinari.

Quanto alla cabina elettrica realizzata su terreno di proprietà demaniale, si dovrà procedere, ai sensi del comma 6 art. 5 bis della legge 212/2003, all'acquisizione del terreno o, in alternativa, alla demolizione della cabina.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattandosi di edificio isolato di un'unica proprietà, esso non è soggetto a vincoli o oneri di natura condominiale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Fucecchio (FI) - Viale Colombo, 220, piano T-1

TITOLARITÀ

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

- Conceria XXXXXXXX Srl in liquidazione (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXX
Partita IVA: XXXXXXXX
Via L. Salvatori, 21
56029 - Santa Croce Sull'Arno (PI)

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

- Conceria XXXXXXXXXX Srl in liquidazione (Proprietà 1/1)

CONFINI

Ente urbano (part. 731) a sud, proprietà XXXXXXXX srl (part. 224) a est e a ovest (part. 103) s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	1065,00 mq	1110,00 mq	1,00	1110,00 mq	3,85 m	T
Magazzino prodotti	73,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	3,30 m	T
Tettoia (deposito prodotti)	245,00 mq	260,00 mq	0,50	130,00 mq	3,50 m	T
Opifici	1065,00 mq	1110,00 mq	1,00	1110,00 mq	4,50 m	1
Pensilina scoperta	45,00 mq	45,00 mq	0,10	4,50 mq	0,00 m	1
Cabina elettrica	16,00 mq	21,00 mq	0,50	10,50 mq	0,00 m	T-1
Area scoperta	1100,00 mq	1100,00 mq	0,10	110,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2552,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2552,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	223	501		D1				10324,24	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Non sono rappresentate infatti alcune modifiche interne e nelle aperture sulle facciate esterne, né la parziale chiusura della tettoia adibita a deposito prodotti.

L'area scoperta di pertinenza del capannone si estende anche sulle adiacenti particelle di proprietà demaniale; tale superficie pertanto non è rappresentata nella planimetria del fabbricato.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione del fabbricato risulta complessivamente discreto, compatibilmente all'attività produttiva che in esso viene svolta. Non si rilevano problemi di natura strutturale; sono presenti diffuse tracce di umidità di risalita. I pavimenti presentano tracce oleose che richiederanno un lavaggio e una bonifica della loro superficie. La facciata verso viale Colombo è in ottimo stato a seguito di un intervento

di manutenzione straordinaria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non rilevabili

Esposizione: su tutti i suoi lati

Altezza interna utile: m. 3,60 al piano terra; m. 4,50 all'imposta della copertura al piano primo

Str. verticali: pilastri e travi in cemento armato

Solai: in laterizio armato

Copertura: in parte piana e in parte a volta in latero-cemento

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: muratura in laterizio

Pavimentazione interna: cemento industriale; grès; graniglia

Infissi esterni ed interni: in ferro e vetro o ferro e forex

Scale: in muratura rivestita in marmo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico in canalizzazione esterna; impianto idrico a servizio dei w.c.

Terreno esclusivo: resede di pertinenza su tutti i lati dell'edificio (la porzione adiacente il viale Colombo non è delimitata da recinzione)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 30/11/2022
- Scadenza disdetta: 30/11/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 4.000,00

La part. 223 è concessa in locazione alla XXXXXXXXXXXX s.r.l. (avente sede in Santa Croce sull'Arno, via Carducci 24) in forza di contratto di locazione stipulato in data 11/07/2016; la durata della locazione prevista dal contratto è di sei anni a decorrere dal 01/12/2016 con termine al 30/11/2022 con tacito rinnovo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1990 al 07/02/1997	XXXXXX, proprietaria per 1/1.	Mutamento di denominazione e conferimento beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leonardo Ruta con sede in Fucecchio	19/01/1990	29235/3075	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	02/03/1990	3001	2148
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/1997 al 27/02/2014	XXXXXXXXXXXX, proprietaria per 1/1.	Trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gustavo Cammuso con sede in Pisa	07/02/2014	30054	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	05/03/1997	2954	2044
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2014 al 30/09/2016	XXXXXXXXXX, proprietaria per 1/1.	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabrizio Nencioni con sede in Fucecchio	27/02/2014	6242/4686	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	14/03/2014	3763	2785
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/2016		Trasformazione di società			

	XXXXXXXXXX, proprietaria per 1/1.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabrizio Nencioni con sede in Fucecchio	30/09/2016	8964/6695	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	28/10/2016	18452	12539
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Pisa il 21/11/2011
 Reg. gen. 20116 - Reg. part. 3913
 Importo: € 500.000,00
 A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
 Contro Conceria XXXXXXXXXXXX Srl in liquidazione
 Capitale: € 250.000,00
 Percentuale interessi: 5,05 %
 Rogante: Notaio Vittorio Di Lella - San Miniato
 Data: 16/11/2011
 N° repertorio: 10694/6034
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Pisa il 26/09/2017
 Reg. gen. 16891 - Reg. part. 2879
 Importo: € 255.000,00
 A favore di XXXXXXXX.
 Contro Conceria XXXXXXXXXXXX Srl in liquidazione
 Capitale: € 252.504,00
 Spese: € 496,00
 Interessi: € 2.000,00
 Data: 25/09/2017
 N° repertorio: 1947

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pisa il 17/01/2018

Reg. gen. 1046 - Reg. part. 747

A favore di XXXXXXXX

Contro Conceria XXXXXXXX Srl in liquidazione

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso ricade in zona D1 - Tessuto produttivo consolidato, regolata dall'art. 94 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Licenza edilizia n. 25 del 18/02/1967 per costruzione di fabbricato a uso conceria

Licenza edilizia n. 302 del 27/07/1968 per ampliamento della conceria

Concessione edilizia in sanatoria n. 1675/1999 del 22/12/1999 per costruzione di locali accessori a fabbricato industriale e difformità dalla licenza edilizia n. 25/67

Concessione edilizia in sanatoria n. 180/2000 del 18/01/2002 per modifiche ed ampliamento di fabbricato industriale

Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 20069 del 03/08/2017 per (pratica ancora aperta)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente al progetto allegato alla S.C.I.A. tuttora aperta ad eccezione della pensilina/ballatoio realizzato sulla facciata nord-est, non rappresentato in quanto funzionale alla presenza dei macchinari oggi esistenti e facilmente rimovibile quando venisse a mancare l'attuale necessità funzionale.

Alcune delle misure perimetrali del fabbricato indicate negli elaborati grafici non corrispondono esattamente a quelle rilevate sul posto ma le difformità sono comunque inferiori al 2 per cento, pertanto - secondo quanto previsto dalla L.R. 65/2014 e s.m.i. - l'edificio può essere considerato conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattandosi di edificio isolato di un'unica proprietà, esso non è soggetto a vincoli o oneri di natura condominiale.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato industriale ubicato a Fucecchio (FI) - Viale Colombo, 214-216

TITOLARITÀ

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

- Conceria XXXXXXX Srl in liquidazione (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXX
Partita IVA: 0XXXXXXXXXXXX
Via L. Salvatori, 21
56029 - Santa Croce Sull'Arno (PI)

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

- Conceria XXXXXXXXXXX Srl in liquidazione (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confini del F. 49, part 224 sub. 300: proprietà XXXXXX srl a ovest (part. 223 sub. 501), proprietà XXXXXX (part. 224 sub. 501) e bene comune non censibile (part. 224 sub. 500) a nord, proprietà XXX, XXXX, XXXX, XXXX e XXXX (part. 105) a est s.s.a..

Confini del F. 49, part 224 sub. 302: proprietà Conceria XXXX srl a est (part. 224 sub. 303), bene comune non censibile (part. 224 sub. 500) a nord, ovest e sud, proprietà XXXX (part. 224 sub. 502) a sud s.s.a..

Confini del F. 49, part 224 sub. 303: proprietà XXXX srl a ovest (part. 224 sub. 302), bene comune non censibile (part. 224 sub. 500) a nord e est, proprietà XXXX (part. 224 sub. 502) a sud s.s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	825,00 mq	860,00 mq	1,00	860,00 mq	5,50 m	T
Opifici	75,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	2,70 m	1
Area scoperta	1010,00 mq	1010,00 mq	0,10	101,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1041,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1041,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	224	300		D1				3270,3	T	
	49	224	302		D1				76,62	T	
	49	224	303		D1				99,37	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Non è infatti rappresentata la parete che suddivide il capannone in due grandi vani, né la centrale termica ricavata al centro. Non sono neppure rappresentati i setti murari e la scala tra essi interposta realizzati a un'estremità del fabbricato e destinati ad accogliere i bottali per conceria.

All'esterno, infine, in aderenza alla facciata longitudinale nord-ovest è stato realizzato un serbatoio in cemento, anch'esso non rappresentato.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato risulta complessivamente in cattivo stato di conservazione: essendo ormai inutilizzato, i suoi locali risentono dello stato di abbandono e ogni dotazione interna (pareti, intonaci, impianti, finiture) richiede interventi di rifacimento pressoché completo. La copertura è in eternit con fasce perimetrali in vetro e presenta alcune lacune. Non è presente alcun tipo di impianto funzionante.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile gode di servitù di passo pedonale e carraio unicamente per accedere alla cabina elettrica e per la relativa manutenzione, a carico del resede (part. 224 sub. 500) annesso al fabbricato adiacente (sub. 501).

Il resede di pertinenza del capannone (sub. 300) è gravato di servitù di passo con qualsiasi mezzo, da esercitarsi su una striscia di terreno avente la larghezza di tre metri, sita in adiacenza al confine ovest del resede stesso e che dal passo carraio sul viale Colombo, correndo parallelamente al fabbricato, giunge sino al sub. 500;

Entrambe tali servitù sono state costituite con atto del notaio Ruta in data 6/11/1985 rep.10338 trascritto in data 18/11/1985 al n.7632; con tale atto veniva istituita anche una servitù di scolo e scarichi sull'adiacente porzione (sub. 500, 501 e 502) a favore del fabbricato de quo, che acquisiva inoltre il diritto ad attingere acqua senza alcuna limitazione dal pozzo posto nella suddetta proprietà adiacente e ad utilizzare il deposito di acque reflue collocato nella stessa proprietà sino al momento in

cui non si fosse dotato di autonomo deposito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non rilevabili
Esposizione: ovest, sud, est
Altezza interna utile: da m. 5,60 a m. 6,30 circa
Str. verticali: pilastri in cemento armato
Solai: latero-cemento
Copertura: a falde
Manto di copertura: lastre di eternit
Pareti esterne ed interne: tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati; pareti interne in laterizio
Pavimentazione interna: cemento industriale
Infissi esterni ed interni: infissi esterni in metallo e vetro o forex; porte interne in legno
Scale: in muratura
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: assenti o inutilizzabili
Terreno esclusivo: resede sui tre lati liberi del fabbricato

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile principale, corrispondente al sub. 300, è attualmente libero e utilizzato come magazzino dalla società proprietaria; il sub. 302 corrisponde alla cabina elettrica a servizio del sub. 300 sopra detto. Il sub. 303 corrisponde anch'esso a una cabina elettrica a servizio del fabbricato adiacente e dunque concesso in locazione alla EG srl.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/1985 al 25/07/2001	XXXX, proprietario per 1/2; XXXX, proprietario per 1/2	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leonardo Ruta con sede in Fucecchio	06/11/1985	10338	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	18/11/1985	11034	7632
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 25/07/2001 al 02/11/2011	XXXXXXX, proprietaria per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gustavo camuso con sede in Pisa	25/07/2001	45588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	02/08/2001	12841	8092
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/11/2011 al 27/02/2014	XXXXXXX, proprietaria per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Di Lella	02/11/2011	10647/6002	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	21/11/2011	20115	12933
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2014 al 30/09/2016	XXXXXXXXX, proprietaria per 1/1.	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabrizio Nencioni con sede in Fucecchio	27/02/2014	6242/4686	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	14/03/2014	3763	2785
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/2016	XXXXXXXXXX, proprietaria per 1/1.	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabrizio Nencioni con sede in Fucecchio	30/09/2016	8964/6695	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR. II. di Pisa	28/10/2016	18452	12539
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

In conseguenza di modifiche dell'assetto societario, tra il 2001 e il 2011 la denominazione della società proprietaria ha subito successive variazioni, passando da XXXXX SpA a XXXXXX SpA (dal 27/11/2001), a XXXXXX SpA con sede in Pisa (dal 23/12/2002), a XXXXXX SpA con sede in Lodi (dal 13/06/2005), a XXXXXX SpA con sede in Lodi (dal 26/06/2006), a XXXXXX con sede in Pisa (dal 26/10/2006) a XXXXXXX SpA dal 10/12/2008.

La XXXXXXXX SpA ha ceduto l'immobile alla XXXXXXXX srl con atto di compravendita del 02/11/2011.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 26/09/2017
Reg. gen. 16891 - Reg. part. 2879
Importo: € 255.000,00
A favore di XXXXXXXXXX.
Contro XXXXXXXXXX Srl in liquidazione
Capitale: € 252.504,00
Spese: € 496,00
Interessi: € 2.000,00
Data: 25/09/2017
N° repertorio: 1947

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pisa il 17/01/2018

Reg. gen. 1046 - Reg. part. 747
A favore di MASSA DEI CREDITORI XXXXX

- Contro XXXXXXXX Srl in liquidazione

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso ricade in zona D1 - Tessuto produttivo consolidato, regolata dall'art. 94 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Licenza edilizia n. 260/1973 per la costruzione del capannone in muratura

Licenza edilizia n. 309/1973 in variante alla precedente per la costruzione del capannone con struttura prefabbricata

Concessione edilizia in sanatoria n. 1181 del 05/03/1994 per la costruzione del piano ammezzato a uso uffici, per la costruzione della cabina Enel, per l'ampliamento dei servizi al piano secondo (porzione di edificio esclusa dalla procedura) e per modifiche prospettiche apportate al capannone

Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 71/2000 del 23/07/2001 (con prescrizioni riguardo all'aerazione naturale nel laboratorio e ai comandi di apertura delle finestre rialzate)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Non sono infatti rappresentati i setti murari e la scala tra essi interposta realizzati a un'estremità del fabbricato e destinati ad accogliere i bottali per concerria né il serbatoio in cemento realizzato in aderenza alla facciata longitudinale nord-ovest.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattandosi di edificio isolato di un'unica proprietà, esso non è soggetto a vincoli o oneri di natura condominiale.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fabbricato industriale ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Puntone, piano T

TITOLARITÀ

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

- Conceria XXXXXXXXX Srl in liquidazione (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXX
Partita IVA: XXXXXXXX
Via L. Salvatori, 21
56029 - Santa Croce Sull'Arno (PI)

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

- XXXXXXXXXXXXX Srl in liquidazione (Proprietà 1/1)

CONFINI

Via del Puntone a nord; proprietà XXXXXX s.r.l. (part. 273) a ovest; proprietà XXXXs.r.l. (part. 601) a sud; proprietà XXXXXXXXX. (part. 596 sub. 1) a est s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	498,00 mq	518,00 mq	1,00	518,00 mq	6,25 m	T
Soppalco	70,00 mq	73,00 mq	0,50	36,50 mq	2,40 m	1
Area di pertinenza esclusiva	700,00 mq	700,00 mq	0,10	70,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				624,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				624,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	596	2		D1				3040	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Non sono infatti rappresentati i setti murari destinati a sostenere i bottali né l'ampliamento della pensilina nella zona centrale. Non sono infine rappresentate la scala esterna a due rampe a L che collega l'area di pertinenza con la pensilina né la tettoia ad essa adiacente.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione del fabbricato risulta complessivamente discreto, compatibilmente all'attività produttiva che in esso veniva svolta e alla mancata utilizzazione attuale. Non si rilevano problemi di natura strutturale. I pavimenti presentano tracce oleose che richiederanno un lavaggio e una bonifica della loro superficie. Le facciate esterne sono in buono stato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non rilevabili
 Esposizione: su tutti i lati
 Altezza interna utile: variabile da m. 6,25 a m. 6,45 per irregolarità del pavimento
 Str. verticali: pilastri e travi in c.a.
 Copertura: prefabbricata con travi e capolini ciechi superiori
 Pareti esterne ed interne: tamponamenti esterni in pannelli in c.a. precompresso; pareti interne in bozze di calcestruzzo o in mattoni forati intonacati
 Pavimentazione interna: cemento battuto; ceramica nei servizi igienici
 Infissi esterni ed interni: finestre in alluminio e vetro
 Scale: scala di accesso al soppalco in cemento; scala esterna in ferro
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico in canalizzazione a vista; impianto idrico a servizio dei w.c.
 Terreno esclusivo: resede di pertinenza su tutti suoi lati

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 11/09/2022

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.250,00

Secondo quanto previsto dal contratto stipulato in data 12/09/2016, l'immobile è attualmente concesso in locazione alla XXXXXX srl avente sede in Fucecchio, via Roma 36.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1998 al 27/03/2001	XXXXXX, proprietaria per 1/1.	Convenzione per la cessione in proprietà di area destinata a piano per insediamenti produttivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leonardo Ruta con sede in Fucecchio	16/12/1998	79021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	29/12/1998	18237	12213
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/03/2001 al 08/04/2002	XXXXX, proprietaria per 1/1.	Cessione di ramo d'azienda			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Rosselli con sede in San Miniato	27/03/2001	21571	6763
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	20/04/2001	6095	3809
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 08/04/2002 al 15/11/2011	XXXXX, proprietaria per 1/1.	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gustavo Cammuso con sede in Pisa	08/04/2002	47270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	06/05/2002	8615	5922
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2011 al 27/02/2014	XXXXXX, proprietaria per 1/1.	Fusione di società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Di Lella con sede in San Miniato	15/11/2011	10688/6029	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	05/12/2011	21084	13620
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2014 al 30/09/2016	XXXXXXXXX, proprietaria per 1/1.	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabrizio Nencioni con sede in Fucecchio	27/02/2014	6242/4686	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	14/03/2014	3763	2785
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/2016	XXXXXX, proprietaria per 1/1.	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Fabrizio Nencioni con sede in Fucecchio	30/09/2016	8964/6695	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	28/10/2016	18452	12539
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

N.B.: Al ventennio il terreno su cui sarebbe stata successivamente edificata la concereria era di proprietà del Comune di Fucecchio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 26/09/2017
Reg. gen. 16891 - Reg. part. 2879
Importo: € 255.000,00
A favore di XXXXX.
Contro XXXXXXXXX Srl in liquidazione
Capitale: € 252.504,00
Spese: € 496,00
Interessi: € 2.000,00
Data: 25/09/2017
N° repertorio: 1947

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pisa il 17/01/2018
Reg. gen. 1046 - Reg. part. 747
A favore di MASSA DEI CREDITORI XXXXXXXXX
- Contro XXXXXXXXX Srl in liquidazione

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso ricade in zona "D3 - Tessuto produttivo consolidato unitario pubblico - Oggetto di piani attuativi realizzati o in corso di realizzazione" regolata dall'art. 96 delle Norme Tecniche di Attuazione, che individua quali interventi ammessi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.

Lo stesso articolo stabilisce che "successivamente alla scadenza delle convenzioni urbanistiche che hanno disciplinato gli interventi unitari del presente articolo e al completamento delle relative opere di urbanizzazione, entro i termini di validità dei Piani Attuativi originari, sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Concessione edilizia n. 541/98 del 15/10/1999 per costruzione di fabbricato conciaro rilasciata alla XXXXXXXXX s.a.s.

Variante n. 1: Denuncia di Inizio Attività prot. n. 23446 del 18/09/2001 (riferita alla porzione rimasta in proprietà alla XXXXXX s.a.s.)

Voltura e cointestazione della concessione edilizia n. 541/98 e della variante n. 1 da XXX

Variante n. 2: Denuncia di Inizio Attività prot. n. 23026 del 04/10/2002

Dichiarazione di abitabilità n. 04/2003 del 15/01/2003.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le dimensioni complessive e la distribuzione interna del capannone sono sostanzialmente conformi all'ultima autorizzazione; sono peraltro riscontrabili alcune difformità consistenti in:

- ampliamento della superficie della pensilina al piano primo in corrispondenza di una fascia centrale di circa 10 mq;
- realizzazione di una scala esterna di accesso al piano primo in corrispondenza del prospetto sud-ovest;
- realizzazione di una tettoia addossata al prospetto sud-ovest avente una superficie coperta di circa 28 mq.

A causa dell'avvenuta pavimentazione di parte dell'area libera di pertinenza in difformità dal progetto autorizzato, non è inoltre rispettato il rapporto prescritto dalla normativa tra superficie permeabile e intera superficie del lotto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattandosi di edificio di un'unica proprietà, esso non è soggetto a vincoli o oneri di natura condominiale.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Puntone, piano T
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Puntone, piano T
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Puntone, piano T

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

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

- XXXXXXXX Srl in liquidazione (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXX
Partita IVA: 0XXXXXXXXX
Via L. Salvatori, 21
56029 - Santa Croce Sull'Arno (PI)

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

- XXXXXXXXXXXX Srl in liquidazione (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

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

- XXXXXX Srl in liquidazione (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX
Partita IVA: XXXXXXXXXXXX
Via L. Salvatori, 21
56029 - Santa Croce Sull'Arno (PI)

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

- XXXXXXXXXXXX Srl in liquidazione (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

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

- XXXXXX Srl in liquidazione (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 0XXXXX
Partita IVA: XXXXXXXXX
- Via L. Salvatori, 21
56029 - Santa Croce Sull'Arno (PI)

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

- XXXXXXXXXX Srl in liquidazione (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Proprietà XXXXXXXXX s.r.l. (part. 793 sub. 2) a est; bene comune non censibile (part. 793 sub. 4) sugli altri lati s.s.a.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Proprietà XXXXXX s.r.l. (part. 793 sub. 1) a ovest e (part. 793 sub. 3) a sud ; bene comune non censibile (part. 793 sub. 4) sugli altri lati s.s.a.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Proprietà XXXXXX s.r.l. (part. 793 sub. 2) a ovest; bene comune non censibile (part. 793 sub. 4) sugli altri lati s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	2,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				55,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	2,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,00 mq	42,00 mq	1,00	42,00 mq	2,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				42,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	793	1		A3	2	3,5 vani	56 mq	234,99	T	

Corrispondenza catastale

Per quanto riguarda l'abitazione, la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi; non risulta però rappresentato il garage/cantina al piano sottostrada in quanto non legittimato da alcun titolo edilizio.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	793	2		A3	2	2,5 vani	42 mq	167,85	T	

Corrispondenza catastale

Vedi quanto indicato per il superiore bene n. 5.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	793	3		A3	2	2,5 vani	43 mq	167,85	T	

Corrispondenza catastale

Vedi quanto indicato per il superiore bene n. 5.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

L'appartamento figura in discrete condizioni di manutenzione: si possono rilevare modesti distacchi di intonaco dovuti a umidità di risalita e una macchia di umidità dovuta presumibilmente ad un'infiltrazione dalla copertura.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

L'appartamento figura in buone condizioni di manutenzione, non presentando segni di degrado.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

L'appartamento figura in buone condizioni di manutenzione, non presentando segni di degrado.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Il giardino che circonda l'intero fabbricato è da considerarsi a comune tra le tre unità immobiliari che lo costituiscono.

E' da considerare inoltre riferibile all'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio, così come determinate dall'art. 1117 c.c..

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Vedi quanto indicato per il superiore bene n. 5.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Vedi quanto indicato per il superiore bene n. 5.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Non rilevati.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Non rilevati.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Non rilevati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Fondazioni: non rilevabili

Esposizione: nord, ovest, sud

Altezza interna utile: m. 2,85

Str. verticali: struttura portante in cemento armato con tamponamenti in laterizio

Solai: in laterizio armato

Copertura: a falde in laterizio armato con gronda in travi e travicelli in legno e mezzane

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: pareti divisorie interne in laterizio forato intonacato

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni ed interni: finestre in PVC con vetri-camera; persiane in alluminio; porte interne in legno tamburato; portantino d'ingresso blindato

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto di riscaldamento con caldaia autonoma e termosifoni in alluminio, impianto idrico, impianto TV, impianto di condizionamento costituito da un unico split collocato nel disimpegno

Soffitta, cantina o simili: locale al piano sottostrada e accessibile dall'esterno tramite rampa carrabile
Dotazioni condominiali: giardino a comune che circonda l'intero fabbricato

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Fondazioni: non rilevabili
Esposizione: nord, ovest, sud
Altezza interna utile: m. 2,85
Str. verticali: struttura portante in cemento armato con tamponamenti in laterizio
Solai: in laterizio armato
Copertura: a falde in laterizio armato con gronda in travi e travicelli in legno e mezzane
Manto di copertura: tegole in cotto
Pareti esterne ed interne: pareti divisorie interne in laterizio forato intonacato
Pavimentazione interna: ceramica
Infissi esterni ed interni: finestre in PVC con vetri-camera; persiane in alluminio; porte interne in legno tamburato; portantino d'ingresso blindato
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto di riscaldamento con caldaia autonoma e termosifoni in alluminio, impianto idrico, impianto TV, impianto di condizionamento costituito da un unico split collocato nel disimpegno
Soffitta, cantina o simili: locale al piano sottostrada e accessibile dall'esterno tramite rampa carrabile
Dotazioni condominiali: giardino a comune che circonda l'intero fabbricato

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Fondazioni: non rilevabili
Esposizione: nord, ovest, sud
Altezza interna utile: m. 2,85
Str. verticali: struttura portante in cemento armato con tamponamenti in laterizio
Solai: in laterizio armato
Copertura: a falde in laterizio armato con gronda in travi e travicelli in legno e mezzane
Manto di copertura: tegole in cotto
Pareti esterne ed interne: pareti divisorie interne in laterizio forato intonacato
Pavimentazione interna: ceramica
Infissi esterni ed interni: finestre in PVC con vetri-camera; persiane in alluminio; porte interne in legno tamburato; portantino d'ingresso blindato
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto di riscaldamento con caldaia autonoma e termosifoni in alluminio, impianto idrico, impianto TV, impianto di condizionamento costituito da un unico split collocato nel disimpegno
Soffitta, cantina o simili: locale al piano sottostrada e accessibile dall'esterno tramite rampa carrabile
Dotazioni condominiali: giardino a comune che circonda l'intero fabbricato

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/03/2016
- Scadenza contratto: 31/03/2020

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

Ai sensi del contratto di locazione stipulato il 09/03/2016, l'unità immobiliare è concessa in locazione alla Sig.ra XXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX.

Con lo stesso contratto la XXXXXX S.p.A. concede in locazione anche un'unità immobiliare pertinenziale all'abitazione e consistente in un locale seminterrato rappresentato al N.C.E.U. al foglio 49, particella 794, categoria C/2 classe 4.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/06/2015
- Scadenza contratto: 01/06/2019
- Scadenza disdetta: 01/12/2018

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

Ai sensi del contratto di locazione stipulato il 01/06/2015, l'unità immobiliare è concessa in locazione al Sig.XXXXXXXXXXXXXX.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/09/2016

- Scadenza contratto: 31/08/2020

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Ai sensi del contratto di locazione stipulato il 01/09/2016, l'unità immobiliare è concessa in locazione al Sig. XXXXXXXXXX.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1996 al 07/02/1997	XXXX, proprietaria per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leonardo Ruta con sede in Fucecchio	31/07/1996	69400	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	08/08/1996	8818	6002
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/1997 al 27/02/2014	XX, proprietaria per 1/1.	Trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gustavo Cammuso con sede in Pisa	07/02/1997	30054	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	05/03/1997	2954	2044
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trasformazione di società			

Dal 27/02/2014 al 30/09/2016	XX, proprietaria per 1/1.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabrizio Nencioni con sede in Fucecchio	27/02/2014	6242/4686	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	14/03/2014	3763	2785
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/2016	XXX proprietaria per 1/1.	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabrizio Nencioni - Fucecchio	30/09/2016	8964/6695	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	28/10/2016	18452	12539
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'immobile acquistato era catastalmente contraddistinto al foglio 49 particella 365; successivamente esso è stato demolito e sostituito da un nuovo edificio identificato dalla particella 793 del foglio 19.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Vedi quanto indicato per il superiore bene n. 5.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Vedi quanto indicato per il superiore bene n. 5.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 17/07/2008
Reg. gen. 15820 - Reg. part. 3193
Importo: € 600.000,00
A favore di XXX
Contro XXXS Srl in liquidazione
Capitale: € 300.000,00
Percentuale interessi: 6,076 %
Rogante: Notaio Vittorio Di Lella - San Miniato
Data: 25/06/2008
N° repertorio: 6015/3033
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 26/09/2017
Reg. gen. 16891 - Reg. part. 2879
Importo: € 255.000,00
A favore di XXX.
Contro XXX Srl in liquidazione
Capitale: € 252.504,00
Spese: € 496,00
Interessi: € 2.000,00
Data: 25/09/2017
N° repertorio: 1947

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pisa il 17/01/2018
Reg. gen. 1046 - Reg. part. 747
A favore di MASSA DEI CREDITORI
- Contro XXX Srl in liquidazione

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 17/07/2008
Reg. gen. 15820 - Reg. part. 3193
Importo: € 600.000,00
A favore di XXX
Contro XXX Srl in liquidazione
Capitale: € 300.000,00

Percentuale interessi: 6,076 %
Rogante: Notaio Vittorio Di Lella - San Miniato
Data: 25/06/2008
N° repertorio: 6015/3033

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 26/09/2017
Reg. gen. 16891 - Reg. part. 2879
Importo: € 255.000,00
A favore di XXX.
Contro XXX Srl in liquidazione
Capitale: € 252.504,00
Spese: € 496,00
Interessi: € 2.000,00
Data: 25/09/2017
N° repertorio: 1947

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pisa il 17/01/2018
Reg. gen. 1046 - Reg. part. 747
A favore di MASSA DEI CREDITORI
- Contro XXX Srl in liquidazione

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 17/07/2008
Reg. gen. 15820 - Reg. part. 3193
Importo: € 600.000,00
A favore di XXX
Contro Conceria XXX Srl in liquidazione
Capitale: € 300.000,00
Percentuale interessi: 6,076 %
Rogante: Notaio Vittorio Di Lella - San Miniato
Data: 25/06/2008
N° repertorio: 6015/3033
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 26/09/2017
Reg. gen. 16891 - Reg. part. 2879
Importo: € 255.000,00
A favore di XXX.
Contro XXX Srl in liquidazione

Capitale: € 252.504,00
Spese: € 496,00
Interessi: € 2.000,00
Data: 25/09/2017
N° repertorio: 1947

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pisa il 17/01/2018
Reg. gen. 1046 - Reg. part. 747
A favore di MASSA DEI CREDITORI
- Contro XXX Srl in liquidazione

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

L'edificio comprendente l'unità immobiliare in esame fa parte dell'U.T.O.E. 7 - Mezzopiano e ricade in zona "D7 - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a piano attuativo (porzione PA 58)" di cui alla scheda progetto allegata che individua come incongrua rispetto al contesto insediativo l'attuale destinazione residenziale prevedendo una nuova destinazione produttiva a parità di S.u.l.. Per attuare tale trasformazione è previsto lo strumento del piano di recupero.

Come specificato nella scheda sopra citata, "nelle more di approvazione del Piano di Recupero non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate alla manutenzione delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità".

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Vedi quanto indicato per il superiore bene n. 5.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Vedi quanto indicato per il superiore bene n. 5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

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

Concessione edilizia n. 285/PE/2000 del 15/03/2002 rilasciata alla Trapper srl per ristrutturazione urbanistica di fabbricato per civili abitazioni;

Permesso di costruire n. 103/PE/2005 del 08/04/2005 per completamento lavori di cui alla P.E. 285/00 di ristrutturazione urbanistica di fabbricato per civili abitazioni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico risulta tra gli allegati alla certificazione di abitabilità ma, presumibilmente per mero errore materiale, essa si riferisce ad altra unità immobiliare ad uso ufficio.

E' da segnalare una significativa difformità rispetto alle autorizzazioni rilasciate per la costruzione dell'edificio comprendente l'unità immobiliare in esame: al di sotto del piano di campagna è stato infatti realizzato un piano comprendente tre garage/cantine (una per ogni unità immobiliare) accessibili tramite rampa esterna. Tali locali non sono raffigurati negli elaborati allegati ai provvedimenti autorizzativi sopra citati né nella documentazione catastale aggiornata.

Non si ritiene che essi possano essere urbanisticamente regolarizzati, pertanto è da prevederne l'interramento.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

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

Concessione edilizia n. 285/PE/2000 del 15/03/2002 rilasciata alla Trapper srl per ristrutturazione urbanistica di fabbricato per civili abitazioni;

Permesso di costruire n. 103/PE/2005 del 08/04/2005 per completamento lavori di cui alla P.E. 285/00 di ristrutturazione urbanistica di fabbricato per civili abitazioni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Riguardo alla conformità urbanistica, vedi quanto indicato per il superiore bene n. 5.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

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

Concessione edilizia n. 285/PE/2000 del 15/03/2002 rilasciata alla Trapper srl per ristrutturazione urbanistica di fabbricato per civili abitazioni;

Permesso di costruire n. 103/PE/2005 del 08/04/2005 per completamento lavori di cui alla P.E. 285/00 di ristrutturazione urbanistica di fabbricato per civili abitazioni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Riguardo alla conformità urbanistica, vedi quanto indicato per il superiore bene n. 5.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Trattandosi di unità immobiliare facente parte di un edificio di un'unica proprietà, non sono rilevabili vincoli o oneri di natura condominiale.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Vedi quanto indicato per il superiore bene n. 5.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE, PIANO T

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Vedi quanto indicato per il superiore bene n. 5.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Fabbricato industriale ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Collettore

TITOLARITÀ

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

- Conceria XXX Srl in liquidazione (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXX
Partita IVA: XXX
Via L. Salvatori, 21
56029 - Santa Croce Sull'Arno (PI)

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

- XXX Srl in liquidazione (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confini del F. 53, part 197 sub. 201: proprietà XXX srl a nord-ovest (part. 195 sub. 201) e a sud-ovest (part. 195 sub. 202), proprietà XXX. a nord-est (part. 273) e a sud-est (part. 197 sub. 500) s.s.a.

Confini del F. 53, part 195 sub. 200: proprietà XXX srl a nord-ovest (part. 195 sub. 202), corte a comune a sud-ovest e a sud-est, proprietà XXX. a nord-est (part. 197 sub. 500) s.s.a.

Confini del F. 53, part 195 sub. 201: proprietà XXX srl a sud-est (part. 197 sub. 201), corte a comune a nord-ovest e a sud-ovest, proprietà XXX. a nord-est (part. 273) s.s.a.

Confini del F. 53, part 197 sub. 202: proprietà XXX srl a nord-est (part. 197 sub. 201) e a sud-est (part. 195 sub. 200), corte a comune a nord-ovest e sud-ovest, proprietà XXX. a nord-est (part. 273) s.s.a.

Confini del bene complessivo: proprietà XXX. a nord-est (part. 273 e part. 197 sub. 500), strada vicinale del Collettore a sud-est, proprietà XX e XX a sud-ovest (part. 277 e 279) s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio (part. 197 sub. 201)	130,00 mq	138,00 mq	1,00	138,00 mq	4,80 m	T

Laboratorio (part. 195 sub. 200)	152,00 mq	161,00 mq	1,00	161,00 mq	4,20 m	T
Magazzino (part. 195 sub. 201)	27,00 mq	29,00 mq	0,25	7,25 mq	0,00 m	T
Laboratorio (part. 195 sub. 202)	167,00 mq	177,00 mq	1,00	177,00 mq	5,10 m	T
Area scoperta	315,00 mq	315,00 mq	0,10	31,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				514,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				514,75 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	197	201		C3	9	123 mq	139 mq	692,41	T	
	53	195	200		C3	9	148 mq	160 mq	833,15	T	
	53	195	201		C2	6	28 mq	31 mq	91,1	T	
	53	195	202		C3	9	154 mq	180 mq	866,92	T	

Corrispondenza catastale

F. 53 part. 197 sub. 201: non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Nella planimetria sono rappresentate due finestre sulla facciata nord-ovest non esistenti; inoltre, il lucernario è rappresentato in posizione leggermente diversa rispetto alla realtà.

F. 53 part. 195 sub. 200: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

F. 53 part. 195 sub. 201: non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Il piccolo locale ad uso magazzino che costituisce l'unità immobiliare è stato demolito e non ne rimangono che poche tracce.

F. 53 part. 195 sub. 202: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato risulta complessivamente in mediocre stato di conservazione: essendo ormai in buona parte inutilizzato, i suoi locali risentono dello stato di abbandono. Pareti, intonaci, pavimenti, ecc.

richiedono interventi di parziale o totale rifacimento. Non è presente alcun tipo di impianto funzionante. Il ripostiglio esterno adiacente alla facciata nord-ovest è stato demolito ma ne rimangono tracce, pertanto si rende necessario completarne la demolizione.

PARTI COMUNI

Il bene in esame è costituito da quattro distinti subalterni catastali e da un resede a comune tra essi; parte di tale resede, corrispondente alla porzione compresa tra la facciata sud-est e la via del Collettore e ad una fascia di circa tre metri di larghezza che si estende sino al confine tra il sub. 200 e il sub. 202, è delimitata da una recinzione perché concessa in uso al conduttore del sub. 200.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non rilevabili

Esposizione: nord-ovest, sud-ovest, sud-est

Altezza interna utile: da m. 4,20 a m. 5,10

Str. verticali: pilastri e travi in cemento armato

Copertura: prefabbricata con travi e capolini ciechi superiori

Pareti esterne ed interne: tamponamenti esterni e pareti interne in laterizio

Pavimentazione interna: cemento industriale; grès

Infissi esterni ed interni: finestre in ferro e vetro o ferro e forex; porte interne in laminato o alluminio e vetro

Scale: scaletta metallica di accesso ad un soppalco nella part. 195 sub. 200

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico e di riscaldamento non funzionanti; adduzione di acqua da pozzo

Terreno esclusivo: corte su tre lati a comune tra i vari subalterni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/06/2015
- Scadenza contratto: 31/05/2021
- Scadenza disdetta: 28/02/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00

La part. 195 sub. 200, unitamente a porzione della corte a comune, è occupata dalla XXX snc avente sede in San Miniato, via Rovani 1 in forza di contratto di locazione stipulato in data 08/06/2015 e registrato a Empoli il 10/06/2015 al n. 2135 serie 3.

Le altre particelle costituenti il lotto sono attualmente libere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1995 al 07/02/1997	XXX, proprietaria per 1/1.	Decreto di trasferimento di immobile subastato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Firenze	28/09/1995	1781/95	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	03/05/1996	15041	9781
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/1997 al 27/02/2014	XXX, proprietaria per 1/1.	Trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gustavo Cammuso con sede in Pisa	07/02/1997	30054	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	05/03/1997	2954	2044
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2014 al 30/09/2016	XXX, proprietaria per 1/1.	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Fabrizio Nencioni con sede in Fucecchio	27/02/2014	6242/4686	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	14/03/2014	3763	2785
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/2016	XXX, proprietaria per 1/1.	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabrizio Nencioni con sede in Fucecchio	30/09/2016	8964/6695	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	28/10/2016	18452	12539
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 26/09/2017
Reg. gen. 16891 - Reg. part. 2879
Importo: € 255.000,00
A favore di XXX.
Contro XXX Srl in liquidazione
Capitale: € 252.504,00

Spese: € 496,00
Interessi: € 2.000,00
Data: 25/09/2017
N° repertorio: 1947

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pisa il 17/01/2018
Reg. gen. 1046 - Reg. part. 747
A favore di MASSA DEI CREDITORI
- Contro XXX Srl in liquidazione

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio comprendente l'unità immobiliare in esame fa parte dell'U.T.O.E. 9 - Ponte a Cappiano e ricade in zona "G1 - Interventi destinati ad attrezzature pubbliche soggetti a piano attuativo (porzione PA 60)" di cui alla scheda progetto allegata. Per attuare tale trasformazione è previsto lo strumento del piano attuativo convenzionato.

Come specificato nella scheda sopra citata, "nelle more di approvazione del Piano Attuativo non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Concessione edilizia n. 326/84 del 15/06/1985 per ampliamento di edificio industriale

Variante alla concessione edilizia n. 326/84 rilasciata l'11/12/1986 (prot. 18142/86)

Risulta inoltre un'istanza di condono edilizio riferita alla realizzazione, avvenuta nel 1978, di un ripostiglio/deposito sul lato nord-ovest del fabbricato industriale; negli archivi comunali non è stata peraltro rinvenuta alcuna concessione rilasciata al riguardo dal Comune di Fucecchio

Certificazione di abitabilità o d'uso del 23/09/1987

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.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Nella planimetria e nel prospetto nord-ovest sono rappresentate due finestre in realtà non esistenti, mentre il lucernario esistente non è rappresentato.

Non sono inoltre rappresentate alcune modifiche interne non strutturali; infine, il piccolo locale ad uso magazzino in aderenza alla facciata nord-ovest è stato demolito. Esso peraltro non risultava regolarizzato, non essendo stata rilasciata la concessione in sanatoria di cui all'istanza di condono sopra riferita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Puntone
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Puntone

TITOLARITÀ

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE

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

- XXXXX Srl in liquidazione (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXX
Partita IVA: XXX
Via L. Salvatori, 21
56029 - Santa Croce Sull'Arno (PI)

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

- XXX Srl in liquidazione (Proprietà 1/1)

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE

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

- XXX Srl in liquidazione (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 0XXX

Partita IVA: 0XXX
Via L. Salvatori, 21
56029 - Santa Croce Sull'Arno (PI)

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

- XXX Srl in liquidazione (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE

Comune di Fucecchio (part. 534) a est; XXX s.r.l. (part. 797) a ovest e (part. 793) a sud s.s.a.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE

Proprietà XXX, XXX e XXX (part. 709 e part. 710) a ovest; XXX s.r.l. (part. 797 e part. 793) a est; via del Puntone a sud s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	7845,00 mq	7845,00 mq	1,00	7845,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7845,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7845,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie indicata è quella risultante dalla visura catastale.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	9790,00 mq	9790,00 mq	1,00	9790,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9790,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	9790,00 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie indicata è quella risultante dalla visura catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE

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	795				Seminativo arborato	2	00 78 45	39,71	24,31	

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE

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	797				Seminativo arborato	3	00 97 90	26,8	25,28	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE

Il terreno, non coltivato, si presenta generalmente invaso da infestanti di altezza limitata o, in zone circoscritte, da canneti; esso può comunque essere considerato in discreto stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE

Vedi quanto indicato per il superiore bene n. 9.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE

La particella in esame non ha accesso diretto dalla strada ma, facendo parte di un unico lotto insieme all'adiacente part. 797 che confina direttamente con la via del Puntone, si ritiene che l'accesso possa avvenire attraverso quest'ultima particella.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE

La particella in esame ha accesso diretto dalla strada ma, facendo parte di un unico lotto insieme all'adiacente part. 795 che, al contrario, non confina con la via del Puntone, si ritiene che l'accesso alla part. 795 possa avvenire attraverso la particella 797 in esame.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE

L'immobile risulta libero

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1996 al 07/02/1997	XXX, proprietaria per 1/1.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leonardo Ruta con sede in Fucecchio	31/07/1996	69400	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	08/08/1996	8818	6002
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/1997 al 27/02/2014	XXX, proprietaria per 1/1.	Trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Gustavo camuso con sede in Pisa	07/02/1997	30054	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	05/03/1997	2954	2044
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2014 al 30/09/2016	XXX, proprietaria per 1/1.	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabrizio Nencioni con sede in Fucecchio	14/03/2014	6242/4686	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	14/03/2014	3763	2785
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/2016	XXX, proprietaria per 1/1.	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabrizio Nencioni con sede in Fucecchio	30/09/2016	8964/6695	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	28/10/2016	18452	12539
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Al momento della compravendita (anno 1986) il terreno acquistato era catastalmente contraddistinto al foglio 49 particella 79; successivamente la particella sopra detta è stata soppressa in conseguenza di frazionamento catastale che ha generato la particella 795 del foglio 49.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/1994 al 07/02/1997	XXX, proprietaria per 1/1.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leonardo Ruta con sede in Fucecchio	08/03/1994	57291/6476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	15/03/1994	3268	2319
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/1997 al 27/02/2014	XXX, proprietaria per 1/1.	Trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gustavo camuso con sede in Pisa	07/02/1997	30054	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	05/03/1997	2954	2044
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2014 al 30/09/2016	XXX, proprietaria per 1/1.	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabrizio Nencioni con sede in Fucecchio	14/03/2014	6242/4686	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	14/03/2014	3763	2785
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/2016	XXX, proprietaria per 1/1.	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Fabrizio Nencioni con sede in Fucecchio	30/09/2016	8964/6695	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	28/10/2016	18452	12539
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Al momento della compravendita (anno 1994) il terreno acquistato era catastalmente contraddistinto al foglio 49 particella 80; successivamente la particella sopra detta è stata soppressa in conseguenza di frazionamento catastale che ha generato la particella 797 del foglio 49.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Pisa il 17/07/2008
 Reg. gen. 15820 - Reg. part. 3193
 Importo: € 600.000,00
 A favore di XXX
 Contro XXX Srl in liquidazione
 Capitale: € 300.000,00
 Percentuale interessi: 6,076 %
 Rogante: Notaio Vittorio Di Lella - San Miniato
 Data: 25/06/2008
 N° repertorio: 6015/3033
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Pisa il 26/09/2017
 Reg. gen. 16891 - Reg. part. 2879
 Importo: € 255.000,00
 A favore di XXX.
 Contro XXX Srl in liquidazione
 Capitale: € 252.504,00
 Spese: € 496,00
 Interessi: € 2.000,00

Data: 25/09/2017
N° repertorio: 1947

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pisa il 17/01/2018
Reg. gen. 1046 - Reg. part. 747
A favore di MASSA DEI CREDITORI
- Contro XXX Srl in liquidazione

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 17/07/2008
Reg. gen. 15820 - Reg. part. 3193
Importo: € 600.000,00
A favore di XXX
Contro XXX Srl in liquidazione
Capitale: € 300.000,00
Percentuale interessi: 6,076 %
Rogante: Notaio Vittorio Di Lella - San Miniato
Data: 25/06/2008
N° repertorio: 6015/3033
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 26/09/2017
Reg. gen. 16891 - Reg. part. 2879
Importo: € 255.000,00
A favore di XXX.
Contro XXX Srl in liquidazione
Capitale: € 252.504,00
Spese: € 496,00
Interessi: € 2.000,00
Data: 25/09/2017
N° repertorio: 1947

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pisa il 17/01/2018
Reg. gen. 1046 - Reg. part. 747
A favore di MASSA DEI CREDITORI
- Contro XXX Srl in liquidazione

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE

Il terreno in esame fa parte dell'U.T.O.E. 7 - Mezzopiano e ricade per la maggior parte in zona territoriale omogenea "E3 - Agricola della pianura a sud dell'Usciana" regolata dall'art. 180 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico che esclude interventi di nuova edificazione.

La porzione in prossimità della via del Puntone (corrispondente sostanzialmente all'area attualmente adibita a parcheggio) ricade altresì in zona "D7 - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a piano attuativo (porzione PA 58)" di cui alla scheda progetto allegata.

Porzione della particella 124 ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE

Il terreno in esame ricade in zona territoriale omogenea E3 - Agricola della pianura a sud dell'Usciana regolata dall'art. 180 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico che esclude interventi di nuova edificazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE

Trattandosi di terreno libero, non vi sono autorizzazioni edilizie ad esso riferibili.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE

Trattandosi di terreno libero, non vi sono autorizzazioni edilizie ad esso riferibili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE

Non rilevati.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA DEL PUNTONE

Non rilevati.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Fabbricato agricolo ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Puntone, piano T

TITOLARITÀ

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

- XXX Srl in liquidazione (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 0XXX
Partita IVA: 0XXX
Via L. Salvatori, 21
56029 - Santa Croce Sull'Arno (PI)

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

- XXX Srl in liquidazione (Proprietà 1/1)

CONFINI

Comune di Fucecchio (part. 534, 535 e 89) a est e sud; XXX s.r.l. (part. 793 e 795) a ovest e nord s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	48,00 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	1,80 m	T
Terreno agricolo	680,00 mq	680,00 mq	0,10	68,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				122,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	794			C2	4	48 mq	122 mq	114,03	T	

Corrispondenza catastale

Le pessime condizioni del fabbricato non consentono una verifica puntuale della rispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi; è possibile peraltro rilevare come la planimetria rappresenti l'edificio in posizione ribaltata rispetto alla realtà.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato è in pessimo stato di conservazione: rimangono in essere le pareti e i pannelli in eternit a copertura della superficie interna. Non è ipotizzabile alcun intervento di recupero della struttura esistente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non rilevabili
 Esposizione: su tutti i lati
 Altezza interna utile: m. 1,80 circa
 Str. verticali: muratura in mattoni pieni e forati
 Copertura: a falde
 Manto di copertura: lastre ondulate in eternit
 Infissi esterni ed interni: assenti
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: assenti
 Terreno esclusivo: resede di pertinenza (terreno incolto)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/03/2016
- Scadenza contratto: 31/03/2020

Ai sensi del contratto di locazione stipulato il 09/03/2016, l'immobile è concesso in locazione alla Sig.ra XX, XXX unitamente all'abitazione adiacente corrispondente alla part. 793 sub. 1 (v. bene n. 5).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1996 al 07/02/1997	XXX, proprietaria per 1/1.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leonardo Ruta con sede in Fucecchio	31/07/1996	69400	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	08/08/1996	8818	6002
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/1997 al 27/02/2014	XXX, proprietaria per 1/1.	Trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gustavo camuso con sede in Pisa	07/02/1997	30054	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	05/03/1997	2954	2044
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2014 al 30/09/2016	XXXX, proprietaria per 1/1.	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabrizio Nencioni con sede in Fucecchio	14/03/2014	6242/4686	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	14/03/2014	3763	2785
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/2016	XXX, proprietaria per 1/1.	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabrizio Nencioni con sede in Fucecchio	30/09/2016	8964/6695	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	28/10/2016	18452	12539
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Al momento della compravendita (anno 1996) il terreno acquistato era catastalmente contraddistinto al foglio 49 particella 365; successivamente la particella sopra detta è stata soppressa in conseguenza di frazionamento catastale che ha generato la particella 794 del foglio 49.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Pisa il 17/07/2008
 Reg. gen. 15820 - Reg. part. 3193
 Importo: € 600.000,00
 A favore di XXX
 Contro XXX Srl in liquidazione
 Capitale: € 300.000,00
 Percentuale interessi: 6,076 %
 Rogante: Notaio Vittorio Di Lella - San Miniato
 Data: 25/06/2008
 N° repertorio: 6015/3033
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Pisa il 26/09/2017
 Reg. gen. 16891 - Reg. part. 2879
 Importo: € 255.000,00
 A favore di XXX.
 Contro XXX Srl in liquidazione

Capitale: € 252.504,00
Spese: € 496,00
Interessi: € 2.000,00
Data: 25/09/2017
N° repertorio: 1947

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pisa il 17/01/2018
Reg. gen. 1046 - Reg. part. 747
A favore di MASSA DEI CREDITORI
- Contro XXX Srl in liquidazione

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in esame fa parte dell'U.T.O.E. 7 - Mezzopiano e ricade in zona "D7 - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a piano attuativo (porzione PA 58)" di cui alla scheda progetto allegata che prevede una nuova destinazione produttiva a parità di S.u.l.. Per attuare tale trasformazione è previsto lo strumento del piano di recupero.

Come specificato nella scheda sopra citata, "nelle more di approvazione del Piano di Recupero non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate alla manutenzione delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità".

Una porzione della particella è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi Del D. Lgs. 42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Non esistono pratiche edilizie riferite alla costruzione del fabbricato in esame che risale a una data anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente, nell'ambito di un più generale Programma di miglioramento agricolo-ambientale, in data 15/07/1997 è stata richiesta dalla Sig.ra XXXX, all'epoca conduttrice del fondo, una concessione per la costruzione di un fabbricato ad uso ricovero di attrezzi agricoli con la contestuale demolizione del piccolo manufatto de quo.

L'istanza non ha avuto esito positivo, non avendo il Comune di Fucecchio rilasciato la concessione edilizia.

Una nuova, analoga istanza è stata presentata il 21/12/2006, senza pervenire al rilascio del permesso di costruire.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Fucecchio (FI) - Via Sicilia, 2-4 ang. viale Colombo, piano T-1

Fabbricato industriale in comune di Fucecchio (Firenze), località Ponte a Cappiano, via Sicilia 2-4 (angolo viale Colombo); all'immobile si accede direttamente dal viale Colombo tramite un ingresso pedonale e sia dalla via Sicilia che dal viale Colombo mediante cancelli aperti nella recinzione perimetrale, mentre non vi è alcuna separazione rispetto al capannone adiacente della stessa proprietà (v. lotto n. 2). L'edificio si sviluppa su due piani, ognuno di circa 900 mq con un'altezza utile interna di m. 3,25 al piano terra e un'altezza variabile in funzione della geometria della copertura al piano primo. Alle due estremità del capannone sono stati realizzati locali di servizio (ufficio, depositi, servizi igienici) mentre la parte centrale, provvista di montacarichi interno, è destinata alla produzione. Distaccata dal capannone, all'interno del resede di pertinenza che si estende su terreno di proprietà demaniale, si trova una cabina elettrica a servizio dell'attività.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 103, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 1.030.381,60

I valori medi riscontrati per laboratori nel Comune di Fucecchio sono i seguenti:

O.M.I. Agenzia delle Entrate da 500 a 800 €/mq

In considerazione delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame, si ritiene di poter considerare un valore base dell'immobile pari a €/mq 580,00 e di apportare le seguenti riduzioni:

assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 3%

Stato d'uso e manutenzione: 2%

Stato di possesso: 2%

oneri di regolarizzazione urbanistica: 1%

Si ottiene pertanto un valore applicabile pari a €/mq 533,60.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Fucecchio (FI) - Via Sicilia, 2-4 ang. viale Colombo, piano T-1	1931,00 mq	533,60 €/mq	€ 1.030.381,60	100,00	€ 1.030.381,60

Valore di stima:	€ 1.030.381,60
------------------	----------------

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Fucecchio (FI) - Viale Colombo, 220, piano T-1
 Fabbricato industriale in comune di Fucecchio (Firenze), località Ponte a Cappiano, viale Colombo 220; all'immobile si accede direttamente dal viale Colombo tramite un ingresso pedonale e mediante cancelli aperti nella recinzione perimetrale, mentre non vi è alcuna separazione rispetto al capannone adiacente in direzione nord-ovest, della stessa proprietà (v. lotto n. 1). L'edificio ha forma planimetrica a L e si sviluppa su due piani, ognuno di oltre 1.000 mq con un'altezza utile interna di m. 3,25 al piano terra e un'altezza variabile in funzione della geometria della copertura al piano primo. Lungo il confine sud-est del lotto è stata realizzata una tettoia avente funzione di deposito prodotti all'interno della quale è stato ricavato un vano con destinazione produttiva. I locali di servizio (uffici, depositi, servizi igienici) si trovano nella porzione che si affaccia sul viale Colombo e, al piano primo, all'estremità opposta del fabbricato; la parte centrale, provvista di montacarichi interno, è destinata alla produzione. Distaccata dal capannone, all'interno del resede di pertinenza, si trova una cabina elettrica di due piani a servizio dell'attività.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 223, Sub. 501, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 1.352.815,20

I valori medi riscontrati per capannoni industriali nel Comune di Fucecchio sono i seguenti:

O.M.I. Agenzia delle Entrate da 400 a 750 €/mq

In considerazione delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame, si ritiene di poter considerare un valore base dell'immobile pari a €/mq 570,00 e di apportare le seguenti riduzioni:

assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 3%

Stato d'uso e manutenzione: 2%

Stato di possesso: 2%

oneri di regolarizzazione urbanistica: nessuna correzione

Si ottiene pertanto un valore applicabile pari a €/mq 530,10.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato industriale Fucecchio (FI) - Viale Colombo, 220, piano T-1	2552,00 mq	530,10 €/mq	€ 1.352.815,20	100,00	€ 1.352.815,20
Valore di stima:					€ 1.352.815,20

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Fabbricato industriale ubicato a Fucecchio (FI) - Viale Colombo, 214-216
Fabbricato industriale in comune di Fucecchio (Firenze), località Ponte a Cappiano, viale Colombo 214-216; all'immobile si accede dal viale Colombo mediante cancelli carrabili aperti nella recinzione. L'edificio ha forma planimetrica rettangolare e si sviluppa su un unico piano ad eccezione di una piccola porzione verso viale Colombo che è suddivisa in due piani. L'area produttiva, avente un'altezza media di circa 6 metri, è suddivisa in due grandi vani per una lunghezza complessiva di oltre 60 metri e una larghezza interna costante del corpo di fabbrica di circa 12,50 metri. La porzione che si affaccia sul viale Colombo ospita locali di servizio (uffici, depositi, servizi igienici) su due piani. All'estremità opposta rispetto al viale Colombo sorge in aderenza al capannone in esame un corpo di fabbrica a destinazione produttiva di altra proprietà; nell'area di pertinenza del suddetto corpo di fabbrica si trovano due cabine elettriche comprese nella consistenza complessiva del capannone de quo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 224, Sub. 300, Categoria D1 - Fg. 49, Part. 224, Sub. 302, Categoria D1 - Fg. 49, Part. 224, Sub. 303, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 327.915,00
I valori medi riscontrati per capannoni industriali nel Comune di Fucecchio sono i seguenti:
O.M.I. Agenzia delle Entrate da 400 a 750 €/mq

In considerazione delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame, si ritiene di poter considerare un valore base dell'immobile pari a €/mq 420,00 e di apportare le seguenti riduzioni:

assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 3%

Stato d'uso e manutenzione: 20%

Stato di possesso: nessuna correzione

oneri di regolarizzazione urbanistica: 2%

Si ottiene pertanto un valore applicabile pari a €/mq 315,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato industriale Fucecchio (FI) - Viale Colombo, 214-216	1041,00 mq	315,00 €/mq	€ 327.915,00	100,00	€ 327.915,00
Valore di stima:					€ 327.915,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Fabbricato industriale ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Puntone, piano T
Fabbricato industriale in comune di Fucecchio (Firenze), località Ponte a Cappiano, via del Puntone; all'immobile si accede dalla strada mediante un cancello carrabile aperto nella recinzione a comune con l'edificio adiacente, avente uguale destinazione e forma ma di diversa

proprietà. L'edificio ha forma planimetrica rettangolare e si sviluppa su un unico piano avente un'altezza media di oltre 6 metri, una lunghezza complessiva di circa 25,40 metri e una larghezza interna pari a circa 17,50 metri. Lungo la facciata ovest sono stati ricavati in una stretta fascia alcuni locali tecnici e servizi igienici sovrastati da un ballatoio raggiungibile da una scala interna a rampa unica e da una esterna a due rampe a L. L'area produttiva è parzialmente suddivisa da alcuni setti che sostengono i bottali, oggi inutilizzati, destinati alla produzione conciaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 596, Sub. 2, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 312.562,25

I valori medi riscontrati per capannoni industriali nel Comune di Fucecchio sono i seguenti:

O.M.I. Agenzia delle Entrate da 400 a 750 €/mq

In considerazione delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame, si ritiene di poter considerare un valore base dell'immobile pari a €/mq 550,00 e di apportare le seguenti riduzioni:

assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 3%

Stato d'uso e manutenzione: 2%

Stato di possesso: 1%

oneri di regolarizzazione urbanistica: 3%

Si ottiene pertanto un valore applicabile pari a €/mq 500,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Fabbricato industriale Fucecchio (FI) - Via del Puntone, piano T	624,50 mq	500,50 €/mq	€ 312.562,25	100,00	€ 312.562,25
Valore di stima:					€ 312.562,25

LOTTO 5

- Bene N° 5 -** Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Puntone, piano T
 Unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di un edificio avente accesso da via del Puntone attraverso un giardino a comune che circonda l'intero fabbricato; l'immobile è costituito da tre abitazioni e da altrettanti locali a uso garage/cantina al piano sottostrada. All'unità immobiliare, al piano terra, si accede dal suddetto giardino a comune; essa è costituita da soggiorno con angolo cottura e due camere oltre a disimpegno e bagno. La cantina al piano sottostrada è accessibile dall'esterno mediante una rampa carrabile a comune.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 793, Sub. 1, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 60.885,00
 I valori medi riscontrati per edilizia residenziale nel Comune di Fucecchio sono i seguenti:
 O.M.I. Agenzia delle Entrate da 1.000 a 1.500 €/mq
 Valore medio Borsino Immobiliare €/mq 1.478,00

Valore medio Immobiliare.it €/mq 1.400,00

In considerazione delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame, Si ritiene di poter considerare un valore base dell'immobile pari a €/mq 1.350,00 e di apportare le seguenti riduzioni:

assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 3%

Stato d'uso e manutenzione: nessuna correzione

Stato di possesso: nessuna correzione

oneri di regolarizzazione urbanistica: 15%

Si ottiene pertanto un valore applicabile pari a €/mq 1.107,00.

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Puntone, piano T

Unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte dell'edificio descritto al superiore punto 5. All'unità immobiliare, al piano terra, si accede da un giardino a comune che circonda l'intero fabbricato. L'unità in esame è costituita da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. La cantina al piano sottostrada è accessibile dall'esterno mediante una rampa carrabile a comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 793, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 44.280,00

Si ritiene di poter considerare un valore base dell'immobile pari a €/mq 1.350,00 e di apportare le seguenti riduzioni:

assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 3%

oneri di regolarizzazione urbanistica: 15%

Si ottiene pertanto un valore applicabile pari a €/mq 1.107,00.

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Puntone, piano T

Unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte dell'edificio descritto al superiore punto 5. All'unità immobiliare, al piano terra, si accede da un giardino a comune che circonda l'intero fabbricato. L'unità in esame è costituita da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. La cantina al piano sottostrada è accessibile dall'esterno mediante una rampa carrabile a comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 793, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 49.938,00

Si ritiene di poter considerare un valore base dell'immobile pari a €/mq 1.350,00 e di apportare le seguenti riduzioni:

assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 3%

oneri di regolarizzazione urbanistica: 15%

Si ottiene pertanto un valore applicabile pari a €/mq 1.107,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento	55,00 mq	1.107,00 €/mq	€ 60.885,00	100,00	€ 60.885,00

Fucecchio (FI) - Via del Puntone, piano T					
Bene N° 6 - Appartamento Fucecchio (FI) - Via del Puntone, piano T	40,00 mq	1.107,00 €/mq	€ 44.280,00	100,00	€ 44.280,00
Bene N° 7 - Appartamento Fucecchio (FI) - Via del Puntone, piano T	42,00 mq	1.107,00 €/mq	€ 49.938,00	100,00	€ 49.938,00
Valore di stima:					€ 155.103,00

LOTTO 6

- Bene N° 8 -** Fabbricato industriale ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Collettore
 Fabbricato industriale in comune di Fucecchio (Firenze), località Ponte a Cappiano, via del Collettore; all'immobile si accede dalla strada mediante un cancello carrabile aperto nella recinzione; esso sorge in aderenza a un analogo edificio, avente uguale destinazione ma di diversa proprietà. L'edificio ha forma planimetrica a L ed è costituito da tre grandi vani su un unico piano aventi un'altezza compresa tra i 4,20 e i 4,80 metri e una larghezza interna di circa 10 metri. Il locale in prossimità della via del Collettore, attualmente adibito a magazzino, è separato rispetto agli altri due, oggi inutilizzati, che si trovano sul retro e cui si accede dal resede di pertinenza esclusiva. All'interno sono stati realizzati alcuni locali di servizio (ripostigli, servizi igienici).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 197, Sub. 201, Categoria C3 - Fg. 53, Part. 195, Sub. 200, Categoria C3 - Fg. 53, Part. 195, Sub. 201, Categoria C2 - Fg. 53, Part. 195, Sub. 202, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 259.434,00

I valori medi riscontrati per laboratori nel Comune di Fucecchio sono i seguenti:

O.M.I. Agenzia delle Entrate da 500 a 800 €/mq

In considerazione delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame, si ritiene di poter considerare un valore base dell'immobile pari a €/mq 600,00 e di apportare le seguenti riduzioni:

assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 3%

Stato d'uso e manutenzione: 10%

Stato di possesso: 2%

oneri di regolarizzazione urbanistica: 1%

Si ottiene pertanto un valore applicabile pari a €/mq 504,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Fabbricato industriale	514,75 mq	504,00 €/mq	€ 259.434,00	100,00	€ 259.434,00

Fucecchio (FI) - Via del Collettore					
Valore di stima:					€ 259.434,00

LOTTO 7

- Bene N° 9** - Terreno ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Puntone
 Terreno pianeggiante di forma regolare avente destinazione agricola ubicato in Fucecchio, località Ponte a Cappiano in prossimità della via del Puntone, dalla quale è separato da due edifici (v. lotto n. 5 e lotto n. 8) della stessa proprietà. Al terreno, non recintato, si accede da via del Puntone attraverso l'adiacente particella 797, della stessa proprietà. La superficie totale dell'appezzamento è di mq 7.845,00 catastali. Il terreno non è attualmente coltivato ma si presenta complessivamente in buono stato.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 49, Part. 795, Qualità Seminato arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 17.071,50
 Ai fini della valutazione del terreno in esame è stato applicato un criterio di stima diretta a valore di mercato; sono state pertanto rilevati valori applicati a beni simili ragguagliandoli peraltro alla situazione specifica.
 La Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, applicando quanto definito dalla Commissione Provinciale Espropri Pubblica Utilità e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, fornisce per un terreno quale quello in esame il valore di €/Ha 19.783 (15.282).
 Si possono peraltro applicare seguenti coefficienti correttivi:
 Vicinanza strade: + 5%
 Vicinanza torrenti, pozzi, fonti: + 5%
 Terreno pianeggiante: 0,00%
 Esposizione: 0,00%
 Si ottiene pertanto un valore di € /Ha 19.783 + 10% = €/Ha 21.761
- Bene N° 10** - Terreno ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Puntone
 Terreno pianeggiante di forma regolare avente destinazione agricola ubicato in Fucecchio, località Ponte a Cappiano in prossimità della via del Puntone. Al terreno, non recintato, si accede direttamente da detta via. La superficie totale dell'appezzamento è di mq 9.790,00 catastali. Il terreno non è attualmente coltivato ma si presenta complessivamente in buono stato. La superficie adiacente la via del Puntone è stata adibita a parcheggio di autoveicoli e, pertanto, asfaltata.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 49, Part. 797, Qualità Seminato arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 21.304,02

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 9 - Terreno Fucecchio (FI) - Via del Puntone	7845,00 mq	2,18 €/mq	€ 17.071,50	100,00	€ 17.071,50
Bene N° 10 - Terreno Fucecchio (FI) - Via del Puntone	9790,00 mq	2,18 €/mq	€ 21.304,02	100,00	€ 21.304,02
Valore di stima:					€ 38.375,52

LOTTO 8

- Bene N° 11** - Fabbricato agricolo ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Puntone, piano T
 Piccolo fabbricato in pessimo stato di conservazione costituito da alcuni locali di deposito ormai inutilizzabili. L'edificio sorge al centro di una particella di terreno di pertinenza in un avvallamento del terreno stesso e, dunque, oltre un metro al di sotto del piano di campagna circostante. La particella non è delimitata da alcuna recinzione perimetrale al di fuori del lato ovest.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 794, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 26.840,00
 Lo stato di conservazione e le caratteristiche del fabbricato rendono improponibile riscontrare un valore unitario di mercato; si deve infatti considerare che non è ipotizzabile alcun intervento che preveda la manutenzione dell'edificio ma sarà necessaria la sua ricostruzione.
 In considerazione di ciò si ritiene di applicare un valore di 220 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Fabbricato agricolo Fucecchio (FI) - Via del Puntone, piano T	122,00 mq	220,00 €/mq	€ 26.840,00	100,00	€ 26.840,00
Valore di stima:					€ 26.840,00

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.

Pisa, li 21/05/2018

Il C.T.U.
Arch. Sainati Fabrizio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Fucecchio (FI) - Via Sicilia, 2-4 ang. viale Colombo, piano T-1
Fabbricato industriale in comune di Fucecchio (Firenze), località Ponte a Cappiano, via Sicilia 2-4 (angolo viale Colombo); all'immobile si accede direttamente dal viale Colombo tramite un ingresso pedonale e sia dalla via Sicilia che dal viale Colombo mediante cancelli aperti nella recinzione perimetrale, mentre non vi è alcuna separazione rispetto al capannone adiacente della stessa proprietà (v. lotto n. 2). L'edificio si sviluppa su due piani, ognuno di circa 900 mq con un'altezza utile interna di m. 3,25 al piano terra e un'altezza variabile in funzione della geometria della copertura al piano primo. Alle due estremità del capannone sono stati realizzati locali di servizio (ufficio, depositi, servizi igienici) mentre la parte centrale, provvista di montacarichi interno, è destinata alla produzione. Distaccata dal capannone, all'interno del resede di pertinenza che si estende su terreno di proprietà demaniale, si trova una cabina elettrica a servizio dell'attività.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 103, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso ricade in zona D1 - Tessuto produttivo consolidato, regolata dall'art. 94 delle Norme Tecniche di Attuazione.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Fucecchio (FI) - Viale Colombo, 220, piano T-1
Fabbricato industriale in comune di Fucecchio (Firenze), località Ponte a Cappiano, viale Colombo 220; all'immobile si accede direttamente dal viale Colombo tramite un ingresso pedonale e mediante cancelli aperti nella recinzione perimetrale, mentre non vi è alcuna separazione rispetto al capannone adiacente in direzione nord-ovest, della stessa proprietà (v. lotto n. 1). L'edificio ha forma planimetrica a L e si sviluppa su due piani, ognuno di oltre 1.000 mq con un'altezza utile interna di m. 3,25 al piano terra e un'altezza variabile in funzione della geometria della copertura al piano primo. Lungo il confine sud-est del lotto è stata realizzata una tettoia avente funzione di deposito prodotti all'interno della quale è stato ricavato un vano con destinazione produttiva. I locali di servizio (uffici, depositi, servizi igienici) si trovano nella porzione che si affaccia sul viale Colombo e, al piano primo, all'estremità opposta del fabbricato; la parte centrale, provvista di montacarichi interno, è destinata alla produzione. Distaccata dal capannone, all'interno del resede di pertinenza, si trova una cabina elettrica di due piani a servizio dell'attività.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 223, Sub. 501, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso ricade in zona D1 - Tessuto produttivo consolidato, regolata dall'art. 94 delle Norme Tecniche di Attuazione.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato industriale ubicato a Fucecchio (FI) - Viale Colombo, 214-216
Fabbricato industriale in comune di Fucecchio (Firenze), località Ponte a Cappiano, viale Colombo 214-216; all'immobile si accede dal viale Colombo mediante cancelli carrabili aperti nella recinzione. L'edificio ha forma planimetrica rettangolare e si sviluppa su un unico piano ad eccezione di una piccola porzione verso viale Colombo che è suddivisa in due piani. L'area

produttiva, avente un'altezza media di circa 6 metri, è suddivisa in due grandi vani per una lunghezza complessiva di oltre 60 metri e una larghezza interna costante del corpo di fabbrica di circa 12,50 metri. La porzione che si affaccia sul viale Colombo ospita locali di servizio (uffici, depositi, servizi igienici) su due piani. All'estremità opposta rispetto al viale Colombo sorge in aderenza al capannone in esame un corpo di fabbrica a destinazione produttiva di altra proprietà; nell'area di pertinenza del suddetto corpo di fabbrica si trovano due cabine elettriche comprese nella consistenza complessiva del capannone de quo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 224, Sub. 300, Categoria D1 - Fg. 49, Part. 224, Sub. 302, Categoria D1 - Fg. 49, Part. 224, Sub. 303, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il complesso ricade in zona D1 - Tessuto produttivo consolidato, regolata dall'art. 94 delle Norme Tecniche di Attuazione.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Fabbricato industriale ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Puntone, piano T
Fabbricato industriale in comune di Fucecchio (Firenze), località Ponte a Cappiano, via del Puntone; all'immobile si accede dalla strada mediante un cancello carrabile aperto nella recinzione a comune con l'edificio adiacente, avente uguale destinazione e forma ma di diversa proprietà. L'edificio ha forma planimetrica rettangolare e si sviluppa su un unico piano avente un'altezza media di oltre 6 metri, una lunghezza complessiva di circa 25,40 metri e una larghezza interna pari a circa 17,50 metri. Lungo la facciata ovest sono stati ricavati in una stretta fascia alcuni locali tecnici e servizi igienici sovrastati da un ballatoio raggiungibile da una scala interna a rampa unica e da una esterna a due rampe a L. L'area produttiva è parzialmente suddivisa da alcuni setti che sostengono i bottali, oggi inutilizzati, destinati alla produzione conciaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 596, Sub. 2, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il complesso ricade in zona "D3 - Tessuto produttivo consolidato unitario pubblico - Oggetto di piani attuativi realizzati o in corso di realizzazione" regolata dall'art. 96 delle Norme Tecniche di Attuazione, che individua quali interventi ammessi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva. Lo stesso articolo stabilisce che "successivamente alla scadenza delle convenzioni urbanistiche che hanno disciplinato gli interventi unitari del presente articolo e al completamento delle relative opere di urbanizzazione, entro i termini di validità dei Piani Attuativi originari, sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione".

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Puntone, piano T
Unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di un edificio avente accesso da via del Puntone attraverso un giardino a comune che circonda l'intero fabbricato; l'immobile è costituito da tre abitazioni e da altrettanti locali a uso garage/cantina al piano sottostrada. All'unità immobiliare, al piano terra, si accede dal suddetto giardino a comune; essa è costituita da soggiorno con angolo cottura e due camere oltre a disimpegno e bagno. La cantina al piano sottostrada è accessibile dall'esterno mediante una rampa carrabile a comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 793, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio comprendente l'unità immobiliare in esame fa parte dell'U.T.O.E. 7 - Mezzopiano e ricade in zona "D7 - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a piano attuativo (porzione PA 58)" di cui alla scheda progetto allegata che

individua come incongrua rispetto al contesto insediativo l'attuale destinazione residenziale prevedendo una nuova destinazione produttiva a parità di S.u.l.. Per attuare tale trasformazione è previsto lo strumento del piano di recupero. Come specificato nella scheda sopra citata, "nelle more di approvazione del Piano di Recupero non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate alla manutenzione delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità".

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Puntone, piano T
Unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte dell'edificio descritto al superiore punto 5. All'unità immobiliare, al piano terra, si accede da un giardino a comune che circonda l'intero fabbricato. L'unità in esame è costituita da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. La cantina al piano sottostrada è accessibile dall'esterno mediante una rampa carrabile a comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 793, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi quanto indicato per il superiore bene n. 5.
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Puntone, piano T
Unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte dell'edificio descritto al superiore punto 5. All'unità immobiliare, al piano terra, si accede da un giardino a comune che circonda l'intero fabbricato. L'unità in esame è costituita da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. La cantina al piano sottostrada è accessibile dall'esterno mediante una rampa carrabile a comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 793, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi quanto indicato per il superiore bene n. 5.

LOTTO 6

- **Bene N° 8** - Fabbricato industriale ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Collettore
Fabbricato industriale in comune di Fucecchio (Firenze), località Ponte a Cappiano, via del Collettore; all'immobile si accede dalla strada mediante un cancello carrabile aperto nella recinzione; esso sorge in aderenza a un analogo edificio, avente uguale destinazione ma di diversa proprietà. L'edificio ha forma planimetrica a L ed è costituito da tre grandi vani su un unico piano aventi un'altezza compresa tra i 4,20 e i 4,80 metri e una larghezza interna di circa 10 metri. Il locale in prossimità della via del Collettore, attualmente adibito a magazzino, è separato rispetto agli altri due, oggi inutilizzati, che si trovano sul retro e cui si accede dal resede di pertinenza esclusiva. All'interno sono stati realizzati alcuni locali di servizio (ripostigli, servizi igienici).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 197, Sub. 201, Categoria C3 - Fg. 53, Part. 195, Sub. 200, Categoria C3 - Fg. 53, Part. 195, Sub. 201, Categoria C2 - Fg. 53, Part. 195, Sub. 202, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio comprendente l'unità immobiliare in esame fa parte dell'U.T.O.E. 9 - Ponte a Cappiano e ricade in zona "G1 - Interventi destinati ad attrezzature pubbliche soggetti a piano attuativo (porzione PA 60)" di cui alla scheda progetto allegata. Per attuare tale trasformazione è previsto lo strumento del piano attuativo convenzionato. Come specificato nella scheda sopra citata, "nelle more di approvazione del Piano Attuativo non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o

comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità".

LOTTO 7

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Puntone
Terreno pianeggiante di forma regolare avente destinazione agricola ubicato in Fucecchio, località Ponte a Cappiano in prossimità della via del Puntone, dalla quale è separato da due edifici (v. lotto n. 5 e lotto n. 8) della stessa proprietà. Al terreno, non recintato, si accede da via del Puntone attraverso l'adiacente particella 797, della stessa proprietà. La superficie totale dell'appezzamento è di mq 7.845,00 catastali. Il terreno non è attualmente coltivato ma si presenta complessivamente in buono stato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 49, Part. 795, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno in esame fa parte dell'U.T.O.E. 7 - Mezzopiano e ricade per la maggior parte in zona territoriale omogenea "E3 - Agricola della pianura a sud dell'Usciana" regolata dall'art. 180 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico che esclude interventi di nuova edificazione. La porzione in prossimità della via del Puntone (corrispondente sostanzialmente all'area attualmente adibita a parcheggio) ricade altresì in zona "D7 - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a piano attuativo (porzione PA 58)" di cui alla scheda progetto allegata. Porzione della particella 124 ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04.
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Puntone
Terreno pianeggiante di forma regolare avente destinazione agricola ubicato in Fucecchio, località Ponte a Cappiano in prossimità della via del Puntone. Al terreno, non recintato, si accede direttamente da detta via. La superficie totale dell'appezzamento è di mq 9.790,00 catastali. Il terreno non è attualmente coltivato ma si presenta complessivamente in buono stato. La superficie adiacente la via del Puntone è stata adibita a parcheggio di autoveicoli e, pertanto, asfaltata. Identificato al catasto Terreni - Fg. 49, Part. 797, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno in esame ricade in zona territoriale omogenea E3 - Agricola della pianura a sud dell'Usciana regolata dall'art. 180 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico che esclude interventi di nuova edificazione.

LOTTO 8

- **Bene N° 11** - Fabbricato agricolo ubicato a Fucecchio (FI) - Via del Puntone, piano T
Piccolo fabbricato in pessimo stato di conservazione costituito da alcuni locali di deposito ormai inutilizzabili. L'edificio sorge al centro di una particella di terreno di pertinenza in un avvallamento del terreno stesso e, dunque, oltre un metro al di sotto del piano di campagna circostante. La particella non è delimitata da alcuna recinzione perimetrale al di fuori del lato ovest. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 794, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in esame fa parte dell'U.T.O.E. 7 - Mezzopiano e ricade in zona "D7 - Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a piano attuativo (porzione PA 58)" di cui alla scheda progetto allegata che prevede una nuova destinazione produttiva a parità di S.u.l.. Per attuare tale trasformazione è previsto lo strumento del piano di recupero. Come specificato nella scheda sopra citata, "nelle more di approvazione del Piano di

Recupero non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate alla manutenzione delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità". Una porzione della particella è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi Del D. Lgs. 42/2004.

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 78/2017 - CONCERTIA DALLAS SRL IN LIQUIDAZIONE

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Fucecchio (FI) - Via Sicilia, 2-4 ang. viale Colombo, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 103, Categoria C3	Superficie	1931,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione del fabbricato risulta complessivamente discreto, compatibilmente all'attività produttiva che in esso viene svolta. Non si rilevano problemi di natura strutturale; sono presenti diffuse tracce di umidità di risalita. I pavimenti presentano tracce oleose che richiederanno un lavaggio e una bonifica della loro superficie. Le facciate verso viale Colombo e via Sicilia sono in ottimo stato a seguito di un intervento di manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	Fabbricato industriale in comune di Fucecchio (Firenze), località Ponte a Cappiano, via Sicilia 2-4 (angolo viale Colombo); all'immobile si accede direttamente dal viale Colombo tramite un ingresso pedonale e sia dalla via Sicilia che dal viale Colombo mediante cancelli aperti nella recinzione perimetrale, mentre non vi è alcuna separazione rispetto al capannone adiacente della stessa proprietà (v. lotto n. 2). L'edificio si sviluppa su due piani, ognuno di circa 900 mq con un'altezza utile interna di m. 3,25 al piano terra e un'altezza variabile in funzione della geometria della copertura al piano primo. Alle due estremità del capannone sono stati realizzati locali di servizio (ufficio, depositi, servizi igienici) mentre la parte centrale, provvista di montacarichi interno, è destinata alla produzione. Distaccata dal capannone, all'interno del resede di pertinenza che si estende su terreno di proprietà demaniale, si trova una cabina elettrica a servizio dell'attività.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Fucecchio (FI) - Viale Colombo, 220, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 223, Sub. 501, Categoria D1	Superficie	2552,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione del fabbricato risulta complessivamente discreto, compatibilmente all'attività produttiva che in esso viene svolta. Non si rilevano problemi di natura strutturale; sono presenti diffuse tracce di umidità di risalita. I pavimenti presentano tracce oleose che richiederanno un lavaggio e una bonifica della loro superficie. La facciata verso viale Colombo è in ottimo stato a seguito di un intervento di manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	Fabbricato industriale in comune di Fucecchio (Firenze), località Ponte a Cappiano, viale Colombo 220; all'immobile si accede direttamente dal viale Colombo tramite un ingresso pedonale e mediante cancelli aperti nella recinzione perimetrale, mentre non vi è alcuna separazione rispetto al capannone adiacente in direzione nord-ovest, della stessa proprietà (v. lotto n. 1). L'edificio ha forma planimetrica a L e si sviluppa su due piani, ognuno di oltre 1.000 mq con un'altezza utile interna di m. 3,25 al piano terra e un'altezza variabile in funzione della geometria della copertura al piano primo. Lungo il confine sud-est del lotto è stata realizzata una tettoia avente funzione di deposito prodotti all'interno della quale è stato ricavato un vano		

	con destinazione produttiva. I locali di servizio (uffici, depositi, servizi igienici) si trovano nella porzione che si affaccia sul viale Colombo e, al piano primo, all'estremità opposta del fabbricato; la parte centrale, provvista di montacarichi interno, è destinata alla produzione. Distaccata dal capannone, all'interno del reseau di pertinenza, si trova una cabina elettrica di due piani a servizio dell'attività.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 3

Bene N° 3 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Fucecchio (FI) - Viale Colombo, 214-216		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 224, Sub. 300, Categoria D1 - Fg. 49, Part. 224, Sub. 302, Categoria D1 - Fg. 49, Part. 224, Sub. 303, Categoria D1	Superficie	1041,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato risulta complessivamente in cattivo stato di conservazione: essendo ormai inutilizzato, i suoi locali risentono dello stato di abbandono e ogni dotazione interna (pareti, intonaci, impianti, finiture) richiede interventi di rifacimento pressoché completo. La copertura è in eternit con fasce perimetrali in vetro e presenta alcune lacune. Non è presente alcun tipo di impianto funzionante.		
Descrizione:	Fabbricato industriale in comune di Fucecchio (Firenze), località Ponte a Cappiano, viale Colombo 214-216; all'immobile si accede dal viale Colombo mediante cancelli carrabili aperti nella recinzione. L'edificio ha forma planimetrica rettangolare e si sviluppa su un unico piano ad eccezione di una piccola porzione verso viale Colombo che è suddivisa in due piani. L'area produttiva, avente un'altezza media di circa 6 metri, è suddivisa in due grandi vani per una lunghezza complessiva di oltre 60 metri e una larghezza interna costante del corpo di fabbrica di circa 12,50 metri. La porzione che si affaccia sul viale Colombo ospita locali di servizio (uffici, depositi, servizi igienici) su due piani. All'estremità opposta rispetto al viale Colombo sorge in aderenza al capannone in esame un corpo di fabbrica a destinazione produttiva di altra proprietà; nell'area di pertinenza del suddetto corpo di fabbrica si trovano due una cabine elettriche comprese nella consistenza complessiva del capannone de quo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Fucecchio (FI) - Via del Puntone, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 596, Sub. 2, Categoria D1	Superficie	624,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione del fabbricato risulta complessivamente discreto, compatibilmente all'attività produttiva che in esso veniva svolta e alla mancata utilizzazione attuale. Non si rilevano problemi di natura strutturale. I pavimenti presentano tracce oleose che richiederebbero un lavaggio e una bonifica della loro superficie. Le facciate esterne sono in buono stato.		

Descrizione:	Fabbricato industriale in comune di Fucecchio (Firenze), località Ponte a Cappiano, via del Puntone; all'immobile si accede dalla strada mediante un cancello carrabile aperto nella recinzione a comune con l'edificio adiacente, avente uguale destinazione e forma ma di diversa proprietà. L'edificio ha forma planimetrica rettangolare e si sviluppa su un unico piano avente un'altezza media di oltre 6 metri, una lunghezza complessiva di circa 25,40 metri e una larghezza interna pari a circa 17,50 metri. Lungo la facciata ovest sono stati ricavati in una stretta fascia alcuni locali tecnici e servizi igienici sovrastati da un ballatoio raggiungibile da una scala interna a rampa unica e da una esterna a due rampe a L. L'area produttiva è parzialmente suddivisa da alcuni setti che sostengono i bottali, oggi inutilizzati, destinati alla produzione conciaria.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 5

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Fucecchio (FI) - Via del Puntone, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 793, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	55,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento figura in discrete condizioni di manutenzione: si possono rilevare modesti distacchi di intonaco dovuti a umidità di risalita e una macchia di umidità dovuta presumibilmente ad un'infiltrazione dalla copertura.		
Descrizione:	Unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di un edificio avente accesso da via del Puntone attraverso un giardino a comune che circonda l'intero fabbricato; l'immobile è costituito da tre abitazioni e da altrettanti locali a uso garage/cantina al piano sottostrada. All'unità immobiliare, al piano terra, si accede dal suddetto giardino a comune; essa è costituita da soggiorno con angolo cottura e due camere oltre a disimpegno e bagno. La cantina al piano sottostrada è accessibile dall'esterno mediante una rampa carrabile a comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Fucecchio (FI) - Via del Puntone, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 793, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	40,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento figura in buone condizioni di manutenzione, non presentando segni di degrado.		
Descrizione:	Unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte dell'edificio descritto al superiore punto 5. All'unità immobiliare, al piano terra, si accede da un giardino a comune che circonda l'intero fabbricato. L'unità in esame è costituita da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. La cantina al piano sottostrada è accessibile dall'esterno mediante una rampa carrabile a comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Fucecchio (FI) - Via del Puntone, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 793, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	42,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento figura in buone condizioni di manutenzione, non presentando segni di degrado.		
Descrizione:	Unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte dell'edificio descritto al superiore punto 5. All'unità immobiliare, al piano terra, si accede da un giardino a comune che circonda l'intero fabbricato. L'unità in esame è costituita da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. La cantina al piano sottostrada è accessibile dall'esterno mediante una rampa carrabile a comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 6

Bene N° 8 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Fucecchio (FI) - Via del Collettore		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 197, Sub. 201, Categoria C3 - Fg. 53, Part. 195, Sub. 200, Categoria C3 - Fg. 53, Part. 195, Sub. 201, Categoria C2 - Fg. 53, Part. 195, Sub. 202, Categoria C3	Superficie	514,75 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato risulta complessivamente in mediocre stato di conservazione: essendo ormai in buona parte inutilizzato, i suoi locali risentono dello stato di abbandono. Pareti, intonaci, pavimenti, ecc. richiedono interventi di parziale o totale rifacimento. Non è presente alcun tipo di impianto funzionante. Il ripostiglio esterno adiacente alla facciata nord-ovest è stato demolito ma ne rimangono tracce, pertanto si rende necessario completarne la demolizione.		
Descrizione:	Fabbricato industriale in comune di Fucecchio (Firenze), località Ponte a Cappiano, via del Collettore; all'immobile si accede dalla strada mediante un cancello carrabile aperto nella recinzione; esso sorge in aderenza a un analogo edificio, avente uguale destinazione ma di diversa proprietà. L'edificio ha forma planimetrica a L ed è costituito da tre grandi vani su un unico piano aventi un'altezza compresa tra i 4,20 e i 4,80 metri e una larghezza interna di circa 10 metri. Il locale in prossimità della via del Collettore, attualmente adibito a magazzino, è separato rispetto agli altri due, oggi inutilizzati, che si trovano sul retro e cui si accede dal resede di pertinenza esclusiva. All'interno sono stati realizzati alcuni locali di servizio (ripostigli, servizi igienici).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 7

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Fucecchio (FI) - Via del Puntone		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 49, Part. 795, Qualità Seminativo arborato	Superficie	7845,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno, non coltivato, si presenta generalmente invaso da infestanti di altezza limitata o, in zone circoscritte, da canneti; esso può comunque essere considerato in discreto stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Terreno pianeggiante di forma regolare avente destinazione agricola ubicato in Fucecchio, località Ponte a Cappiano in prossimità della via del Puntone, dalla quale è separato da due edifici (v. lotto n. 5 e lotto n. 8) della stessa proprietà. Al terreno, non recintato, si accede da via del Puntone attraverso l'adiacente particella 797, della stessa proprietà. La superficie totale dell'appezzamento è di mq 7.845,00 catastali. Il terreno non è attualmente coltivato ma si presenta complessivamente in buono stato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	Fucecchio (FI) - Via del Puntone		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 49, Part. 797, Qualità Seminativo arborato	Superficie	9790,00 mq
Stato conservativo:	Vedi quanto indicato per il superiore bene n. 9.		
Descrizione:	Terreno pianeggiante di forma regolare avente destinazione agricola ubicato in Fucecchio, località Ponte a Cappiano in prossimità della via del Puntone. Al terreno, non recintato, si accede direttamente da detta via. La superficie totale dell'appezzamento è di mq 9.790,00 catastali. Il terreno non è attualmente coltivato ma si presenta complessivamente in buono stato. La superficie adiacente la via del Puntone è stata adibita a parcheggio di autoveicoli e, pertanto, asfaltata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8

Bene N° 11 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	Fucecchio (FI) - Via del Puntone, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 794, Categoria C2	Superficie	122,00 mq

Stato conservativo:	Il fabbricato è in pessimo stato di conservazione: rimangono in essere le pareti e i pannelli in eternit a copertura della superficie interna. Non è ipotizzabile alcun intervento di recupero della struttura esistente.
Descrizione:	Piccolo fabbricato in pessimo stato di conservazione costituito da alcuni locali di deposito ormai inutilizzabili. L'edificio sorge al centro di una particella di terreno di pertinenza in un avvallamento del terreno stesso e, dunque, oltre un metro al di sotto del piano di campagna circostante. La particella non è delimitata da alcuna recinzione perimetrale al di fuori del lato ovest.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile