



TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
 G.E. DOTT. LAURA D'AMELIO



R.G. 712/2015
PROMOSSA DA

CONTRO



R.G. 168/2016
PROMOSSA DA

CONTRO



R.G. 333/2016
PROMOSSA DA

CONTRO



RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE D'UFFICIO PRIVACY



Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel/Fax. 055-5048394- Tel. Pers. 3332800852
 Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
 Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RULLANI ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 4b2cf2eae05c16a2b18384aad6c080f8



INDICE

INDICE	1
PREMESSE GENERALI	7
LOTTO N.1 - Villa, Cappella, Annessi adibiti a Magazzino e Autorimessa, vari appezzamenti di terreno.....	18
1.00 PREMESSA:	18
1.01 IDENTIFICAZIONE DEI BENI:	18
1.02 ATTO DI PIGNORAMENTO R.G. 712/2015 E R.G. 333/2016:	22
1.03 ATTO DI PROVENIENZA:	26
1.04 DESCRIZIONE DEL BENE:	27
1.05 STATO DI POSSESSO:	33
1.06 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:.....	33
1.07 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:.....	34
1.08 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE:	42
1.09 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:.....	42
1.09BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:	46
1.10 VALORE DI MERCATO:.....	46
1.11 PREZZO A BASE D'ASTA:.....	50
1.12 PRECISARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO E INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:.....	51
LOTTO N.2 - Abitazione di tipo economico	52

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
 Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
 Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

1



2.00 PREMESSA:.....	52
2.01 IDENTIFICAZIONE DEI BENI:	52
2.02 ATTO DI PIGNORAMENTO R.G. 333/2016 e R.G. 168/16:	53
2.03 ATTO DI PROVENIENZA:	54
2.04 DESCRIZIONE DEL BENE:	55
2.05 STATO DI POSSESSO:	57
2.06 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:.....	58
2.07 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:.....	58
2.08 SPESE Fisse DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE:	64
2.09 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:.....	64
2.09BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:	66
2.10 VALORE DI MERCATO:.....	66
2.11 PREZZO A BASE D'ASTA:.....	66
2.12 PRECISARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO E INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:.....	67
LOTTO N.3 - Uffici	69
3.00 PREMESSA:.....	69
3.01 IDENTIFICAZIONE DEI BENI:	69
3.02 ATTO DI PIGNORAMENTO R.G. 333/2016 e R.G. 168/16:	70
3.03 ATTO DI PROVENIENZA:	72
3.04 DESCRIZIONE DEL BENE:	72

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
 Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
 Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

2

3.05 STATO DI POSSESSO:.....	73
3.06 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:.....	73
3.07 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:.....	73
3.08 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE:	80
3.09 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:.....	81
3.09BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:	81
3.10 VALORE DI MERCATO:.....	82
3.11 PREZZO A BASE D'ASTA:.....	82
3.12 PRECISARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO E INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:.....	83
LOTTO N.4 – Fondo commerciale ad uso Bar/Pizzeria	85
4.00 PREMESSA:	85
4.01 IDENTIFICAZIONE DEI BENI:	85
4.02 ATTO DI PIGNORAMENTO R.G. 333/2016 e R.G. 168/16:	86
4.03 ATTO DI PROVENIENZA:	87
4.04 DESCRIZIONE DEL BENE:	88
4.05 STATO DI POSSESSO:.....	89
4.06 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:.....	90
4.07 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:.....	90
4.08 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE:	96
4.09 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:.....	96

Alessio Rullani Architetto

3

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
 Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
 Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

4.09BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:	98
4.10 VALORE DI MERCATO:.....	98
4.11 PREZZO A BASE D'ASTA:.....	99
4.12 PRECISARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO E INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:.....	100
LOTTO N.5 – Capannone artigianale	101
5.00 PREMESSA:	101
5.01 IDENTIFICAZIONE DEI BENI:	101
5.02 ATTO DI PIGNORAMENTO R.G. 333/2016:	102
5.03 ATTO DI PROVENIENZA:	102
5.04 DESCRIZIONE DEL BENE:	103
5.05 STATO DI POSSESSO:.....	104
5.06 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:.....	105
5.07 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:.....	105
5.08 SPESE Fisse DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE:	110
5.09 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:.....	110
5.09BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:	111
5.10 VALORE DI MERCATO:.....	112
5.11 PREZZO A BASE D'ASTA:.....	112
5.12 PRECISARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO E INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:.....	113
LOTTO N.6 – Villino terra-tetto con garage	114

Alessio Rullani Architetto

4

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
 Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
 Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

6.00 PREMESSA:	114
6.01 IDENTIFICAZIONE DEI BENI:	114
6.02 ATTO DI PIGNORAMENTO R.G. 168/16:	115
6.03 ATTO DI PROVENIENZA:	115
6.04 DESCRIZIONE DEL BENE:	116
6.05 STATO DI POSSESSO:	117
6.06 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:.....	117
6.07 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:.....	117
6.08 SPESE Fisse DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE:	120
6.09 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:.....	120
6.09BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:	124
6.10 VALORE DI MERCATO:.....	124
6.11 PREZZO A BASE D'ASTA:.....	125
6.12 PRECISARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO E INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:.....	126
LOTTO N.7 – Capannone artigianale	127
7.00 PREMESSA:	127
7.01 IDENTIFICAZIONE DEI BENI:	127
7.02 ATTO DI PIGNORAMENTO R.G. 168/16:	128
7.03 ATTO DI PROVENIENZA:	129
7.04 DESCRIZIONE DEL BENE:	129

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
 Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
 Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

5

7.05 STATO DI POSSESSO:.....	130
7.06 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:.....	131
7.07 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:.....	131
7.08 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE:	134
7.09 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:.....	135
7.09BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:	138
7.10 VALORE DI MERCATO:.....	139
7.11 PREZZO A BASE D'ASTA:.....	139
7.12 PRECISARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO E INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:.....	140
8.00) RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI:.....	141
9.00) ALLEGATI:.....	152



Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
 Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
 Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it



PREMESSE GENERALI

Il sottoscritto **Arch. Alessio Rullani**, nato a Firenze il 05 Giugno 1971, con studio in Firenze, Via Pippo Spano n. 15, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 6128 dal 20/01/2003 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 8211, dall' 08/09/2005, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia Schiaretti Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **712/15 R.G. (Banco Popolare-Soc. Cooperativa / ***** , ***** e *****)** in data 24/04/2017, previo giuramento del 27/04/2017, gli venivano sottoposti i seguenti quesiti necessari per la vendita giudiziale dei beni pignorati.

Provveda il C.T.U. a:

1. Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:

- a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

avvisare il giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca identificazione del bene; indicare specificamente se la catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestataro catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

7

creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

4. a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti d'impianto, sotto riportata tra gli allegati;

5. procedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore,

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

8

indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6. *verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

- *domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
- *debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;*
- *atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*

7. *verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

8. *indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene*

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

9



pignorato;

9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata pria del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., L. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

9.bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

10. indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nell determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 del c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

11. indicare il prezzo a base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLLS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

10

l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12. *Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;*

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- il valore come al punto 9. Che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;

13. *effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato);*

si premette che:

-in data 02/08/2017 la Dott.ssa Lucia Schiaretti è stata sostituita dalla Dott.ssa ***** D'Amelio;

-in data 15/05/2018 la presente procedura veniva riunita con l'**E.I. 333/2016 (Monte dei Paschi di Siena/ ***** , ***** e *****)**, revocando l'incarico di stima all'arch. Stefano Bausi e ampliando il compendio pignorato;

-in data 18/10/2018 la presente procedura veniva ulteriormente riunita con l'**E.I. 168/2016 (*****/ *****)**, per la quale era già stata depositata perizia di stima da parte del geom. Francesco Zingoni, titolare di incarico di stima, nelle date del 14/08/2018 e

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

11

16/08/2018;

-in data 07/02/2019 la Dott.ssa ***** D'Amelio è stata sostituita dalla Dott.ssa
Giovanna Mazza;

-in data 12/06/2019 la Dott.ssa ***** D'Amelio ha sostituito la Dott.ssa Giovanna
Mazza;

Ricevuto l'incarico, il sottoscritto procedeva all'esame della documentazione in atti ed ai necessari
accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, l'Ufficio del Territorio di
Firenze, l'Agenzia delle Entrate di Firenze, l'edilizia privata e l'ufficio Condono del Comune di
Fucecchio (FI).

Successivamente dava inizio alle operazioni peritali, previo coordinamento con il custode
nominato dell'Is.Ve.G. S.r.l., il sig. Stefano Bucelli, dandone comunicazione alla parte debitrice
costituita da sig. ***** , con lettera raccomandata A/R n. 150000597185 del 10/10/2017,
dal sig. ***** , con lettera raccomandata A/R n. 150000597196 del 10/10/2017 e dalla
sig.ra ***** , con lettera raccomandata A/R n. 150000597174 del 10/10/2017, e al
creditore precedente rappresentato dall'avvocato Roberto Nannelli, con lettera raccomandata A/R
n. 150000596220 del 10/10/2017, fissava la data di visita all'immobile per il giorno venerdì 24
novembre 2017 alle ore 10.00, in tale data fu visitato l'immobile ricompreso nell'E.I. 712/2015 alla
presenza del custode nominato dell'Is.Ve.G., il sig. Stefano Bucelli, e due degli esecutati, il sig.ri
***** e ***** e del sottoscritto C.T.U., Arch. Alessio Rullani.

A seguito della riunione della presente esecuzione con l'E.I. 333/2016 si rese necessario un
secondo sopralluogo che, previo coordinamento con il custode nominato dell'Is.Ve.G. S.r.l., il sig.
Andrea Marchi e dandone comunicazione alla parte debitrice costituita da sig. ***** ,
con lettera raccomandata A/R n. 153053863355 del 07/09/2018, dal sig. ***** , con
lettera raccomandata A/R n. 153053863366 del 07/09/2018 e dalla sig.ra ***** , con
lettera raccomandata A/R n. 153053863344 del 07/09/2018, ai comproprietari non esecutati, il sig.
***** , con lettera raccomandata A/R n. 153053863333 del 07/09/2018 e il sig.
***** , con lettera raccomandata A/R n. 153053863321 del 07/09/2018 e al creditore
precedente rappresentato dall'avvocato Roberto Nannelli, con lettera raccomandata A/R n.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

12

153053863310 del 07/09/2018, fu fissato per il giorno giovedì 13 settembre 2018 alle ore 14.00, in tale data furono visitati gli immobili ricompresi nell'E.I. 333/2016 alla presenza, del custode nominato dell'Is.Ve.G., il sig. Andrea Marchi, e due degli esecutati, il sig.ri ***** e ***** e del sottoscritto C.T.U., Arch. Alessio Rullani.

Infine a seguito della riunione della presente esecuzione con l'E.I. 168/2016 è stato effettuato un terzo sopralluogo che, previo coordinamento con il custode nominato dell'Is.Ve.G. S.r.l., il sig. Stefano Bucelli e dandone comunicazione alla parte debitrice costituita da sig. *****, con lettera raccomandata A/R n. 153541919389 del 21/03/2019, dal sig. *****, con lettera raccomandata A/R n. 153418436249 del 21/03/2019 e dalla sig.ra *****, con lettera raccomandata A/R n. 153418436056 del 21/03/2019, al comproprietario non esecutato, il sig. *****, con lettera raccomandata A/R n. 153418436238 del 21/03/2019, al comproprietario, , il sig. *****, con lettera raccomandata A/R n. 153053863286 del 21/03/2019, in questo caso come esecutato per l'E.I. 168/2016 e al creditore procedente per l'E.I. 168/16, rappresentato dall'avvocato Amalia Sprovieri, con P.E.C. del 20/03/2019 alle ore 23:55, fu fissato per il giorno giovedì 18 Aprile 2019 alle ore 09.30, in tale data e orario fu completata la visita degli immobili ricompresi nell'E.I. 333/2016 alla presenza del custode nominato dell'Is.Ve.G., il sig. Stefano Bucelli, uno degli esecutati, il sig. *****, la nipote del sig. ***** (esecutato dell'E.I. 168/16), la sig.ra ***** e un'affittuario di uno degli immobili dell'esecuzione E.I. 333/16, il sig. ***** e del sottoscritto C.T.U., Arch. Alessio Rullani.

Il sopralluogo è proseguito poi dalle ore 11.00 dello stesso giorno per visionare la restante parte degli immobili compresi nella sola E.I. 168/2016 alla presenza del custode nominato dell'Is.Ve.G., il sig. Stefano Bucelli, l'esecutato per la E.I. 168/16, il sig. *****, dalla moglie del sig. *****, la sig.ra ***** e del sottoscritto C.T.U., Arch. Alessio Rullani.

Durante i vari sopralluoghi furono effettuati rilievi metrici e fotografici degli immobili oggetto di pignoramento e dalle indagini esperite, tenuto conto della documentazione agli atti del procedimento esecutivo, dopo attenta analisi e ricerche sul mercato immobiliare locale dei prezzi correnti nella zona per compravendita di immobili simili; considerando che lo scopo della stima è la determinazione del valore del bene in oggetto di esecuzione ai fini della vendita all'asta e ritenute, pertanto, esaurite le operazioni peritali, il sottoscritto procedeva alla redazione della

Alessio Rullani Architetto

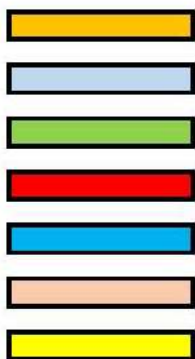
13

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

presente perizia di stima.

Si precisa che, in considerazione della consistenza e complessità del compendio pignorato determinato anche dalla riunione di più procedure nell'E.I. 712/15, si è ritenuto opportuno suddividere la presente perizia di stima in sette lotti come da tabella riportata sotto:

Compendio Pignorato			E.I. 712/15 - E.I. 168/16 - E.I. 333/16	
			Quote Proprietà	Quote Pignorate
LOTTO N.1	F.47 Part.114 sub.2	A/8	Ab. in ville	
	F.47 Part.114 sub.1	B/7	Cappella	
	F.47 Part.161 sub.2	C/2	Magazzino	
	F.47 Part.373	C/6	Autorimessa	***** usufrutto 1/1
	F.47 Part.374	C/2	Magazzino	***** nuda proprietà 1/2
	F.47 Part.372	C/2	Magazzino	***** nuda proprietà 1/2
	F.47 Part.IIe 87,119,120,121,122,123, 124,218,223,371		Terreni	
LOTTO N.2	F.47 Part. 219		Terreno	***** usufrutto 1/2
				***** nuda proprietà 1/4
				***** nuda proprietà 1/4
LOTTO N.2	F.50 Part.264 sub.502	A/3	Abit. economica	***** proprietà 1/3
LOTTO N.3	F.50 Part.264 sub.503	A/10	Uffici	***** proprietà 1/3
LOTTO N.3	F.50 Part.264 sub.504	A/10	Uffici	***** usufrutto 1/3
LOTTO N.4	F.50 Part.264 sub.505	C/1	Negozzi	***** nuda proprietà 1/6
				***** nuda proprietà 1/6
LOTTO N.5	F.50 Part.218 sub.2 e Part. 863	D/7	Fab. Industriale	***** proprietà 1/2
LOTTO N.6	F.55 Part.241 sub.504	C/6	Autorimessa	***** proprietà 1/1
	F.55 Part.241 sub.505	A/7	Ab. in villini	***** proprietà 1/1
LOTTO N.7	F.55 Part.1140	D/7	Fab. Industriale	***** proprietà 1/1
	F.55 Part. 1134		Terreno	***** proprietà 1/2
	F.55 Part. 1135		Terreno	***** proprietà 1/2
	F.55 Part. 1139		Terreno	***** proprietà 1/1



- LOTTO N. 1: Immobili compresi nell'E.I. 712/15 e 333/16
- LOTTO N. 2: Immobili compresi nell'E.I. 333/16 e 168/16 (vedi anche LOTTO N. 3 perizia di stima Geom. Francesco Zingoni)
- LOTTO N. 3: Immobili compresi nell'E.I. 333/16 e 168/16 (vedi anche LOTTO N. 4 perizia di stima Geom. Francesco Zingoni)
- LOTTO N. 4: Immobili compresi nell'E.I. 333/16 e 168/16 (vedi anche LOTTO N. 5 perizia di stima Geom. Francesco Zingoni)
- LOTTO N. 5: Immobili compresi nell'E.I. 333/16
- LOTTO N. 6: Immobili compresi nell'E.I. 168/16 (vedi anche LOTTO N. 1 perizia di stima Geom. Francesco Zingoni)
- LOTTO N. 7: Immobili compresi nell'E.I. 168/16 (vedi anche LOTTO N. 2 perizia di stima Geom. Francesco Zingoni)

Si precisa inoltre che, come evidenziato nella tabella precedente, la sig.ra ***** per il Lotto n. 1 e il sig. ***** per i Lotti n. 2, 3, 4 e 7 non risultano eseguiti.

Schema di suddivisione dei lotti per esecuzioni immobiliari:

E.I. 712/15				
Banca Popolare-Soc. Coop./*****				
Compendio Pignorato			Quote Proprietà	
LOTTO N.1	F.47 Part.114 sub.2	A/8	Abitazione in ville	***** usufrutto 1/1
				***** nuda proprietà 1/2
				***** nuda proprietà 1/2

E.I. 333/16				
Monte dei Paschi di Siena/*****				
Compendio Pignorato			Quote Proprietà	
LOTTO N.1	F.47 Part.114 sub.2	A/8	Abitazione in ville	***** usufrutto 1/1 ***** nuda proprietà 1/2 ***** nuda proprietà 1/2
	F.47 Part.114 sub.1	B/7	Cappella	
	F.47 Part.161 sub.2	C/2	Magazzino	
	F.47 Part.373	C/6	Autorimessa	
	F.47 Part.374	C/2	Magazzino	
	F.47 Part.372	C/2	Magazzino	
	F.47 Part.IIe 87,119,120,121,122,123,124,218,223,371		Terreni	
LOTTO N.1	F.47 Part. 219		Terreni	***** usufrutto 1/2 ***** nuda proprietà 1/4 ***** nuda proprietà 1/4 ***** proprietà 1/2
	LOTTO N.2	F.50 Part.264 sub.502	A/3	Abit. economica
LOTTO N.3	F.50 Part.264 sub.503	A/10	Uffici	***** proprietà 1/3
	F.50 Part.264 sub.504	A/10	Uffici	***** usufrutto 1/3
LOTTO N.4	F.50 Part.264 sub.505	C/1	Negozi	***** nuda proprietà 1/6 ***** nuda proprietà 1/6
LOTTO N.5	F.50 Part.218 sub.2 e Part. 863	D/7	Fabbricato Industriale	***** proprietà 1/2 ***** proprietà 1/2

E.I. 168/16				
*****/*****				
Compendio Pignorato			Quote Proprietà	
LOTTO N.6	F.55 Part.241 sub.504	C/6	Autorimessa	***** proprietà 1/1
	F.55 Part.241 sub.505	A/7	Abitazione in villini	***** i proprietà 1/1
LOTTO N.7	F.55 Part.1140	D/7	Fabbricato Industriale	***** proprietà 1/1
	F.55 Part. 1134		Terreno	***** proprietà 1/2 ***** proprietà 1/2
	F.55 Part. 1135		Terreno	***** proprietà 1/1
	F.55 Part. 1139		Terreno	***** proprietà 1/2 ***** proprietà 1/2
LOTTO N.2	F.50 Part.264 sub.502	A/3	Abit. economica	***** proprietà 1/3
LOTTO N.3	F.50 Part.264 sub.503	A/10	Uffici	***** proprietà 1/3
	F.50 Part.264 sub.504	A/10	Uffici	***** usufrutto 1/3
LOTTO N.4	F.50 Part.264 sub.505	C/1	Negozi	***** nuda proprietà 1/6 ***** nuda proprietà 1/6

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

15

Per una maggiore comprensione la divisione in lotti nonché le sovrapposizioni delle varie procedure sono stati identificati con colorazioni diverse.

Si precisa inoltre che la presente perizia di stima avrà come oggetto gli immobili ricompresi nei compendi pignorati come riportati e suddivisi nella tabella sovrastante ma terrà anche in considerazione, per quanto attiene alle relative quote e valutazioni, **la perizia di stima dell'E.I. 168/16 del geom. Francesco Zingoni in quanto già depositata nelle date del 14/08/2018 e 16/08/2018, che verrà allegata alla presente.**

In considerazione di quanto espresso in precedenza i sette lotti saranno così costituiti:

- LOTTO N. 1 (Immobili compresi nelle procedure E.I. 712/15 e 333/16):

- **Villa ubicata nel Comune di Fucecchio in via Vallebuia n. 33;
(F.47 Part. 114 Sub. 2)**
- **Cappella interna al fabbricato della villa;
(F.47 Part. 114 Sub. 1)**
- **Varie unità immobiliari ad uso magazzino e autorimessa a servizio della villa;
(F.47 Part.161 Sub. 2, F.47 Part.372, F.47 Part.373, F.47 Part.374)**
- **Vari appezzamenti di terreno ubicati in prossimità della villa;
(F.47 Part.11e 87, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 218, 223, 371 e 219)**

- LOTTO N. 2 (Immobile compreso nelle procedure E.I. 333/16 e 168/16):

- **Appartamento destinato a civile abitazione posto al piano primo e secondo (sottotetto) di più ampio fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Fucecchio in viale Colombo n. 6; (F.50 Part. 264 Sub. 502)**

- LOTTO N. 3 (Immobile compreso nelle procedure E.I. 333/16 e 168/16):

- **Ufficio posto al piano primo di più ampio fabbricato condominiale ubicato nel comune di Fucecchio in viale Colombo n. 6; (F.50 Part. 264 Sub. 503 e 504)**

- LOTTO N. 4 (Immobile compreso nelle procedure E.I. 333/16 e 168/16):

- **Fondo Commerciale ad uso bar/pizzeria posto al piano terra di più ampio fabbricato condominiale ubicato nel comune di Fucecchio in viale Colombo n. 2-4;
(F.50 Part. 264 Sub. 505)**

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

16



- LOTTO N. 5 (Immobile compreso nella procedura E.I. 333/16):

- Capannone artigianale attualmente destinato a calzaturificio costituito da piano terra e primo ubicato nel comune di Fucecchio in viale Colombo n. 112; (F.50 Part. 218 Sub. 2 e Part. 863)

- LOTTO N. 6 (Immobile compreso nella procedura E.I. 168/16):

- Villino terra-tetto e resede pertinenziale ubicati nel comune di Fucecchio in via di Burello n. 32; (F.55 Part. 241 Sub. 505)

- Garage all'interno del villino terra-tetto; (F.55 Part. 241 Sub. 504)

-LOTTO N. 7 (Immobile compreso nella procedura E.I. 168/16):

- Capannone artigianale ad uso laboratorio costituito da piano terra e primo completo di resede esterna ubicati nel comune di Fucecchio in via di Burello n. 30/a; (F.55 Part. Ite 1140, 1134, 1135, 1139)

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

17

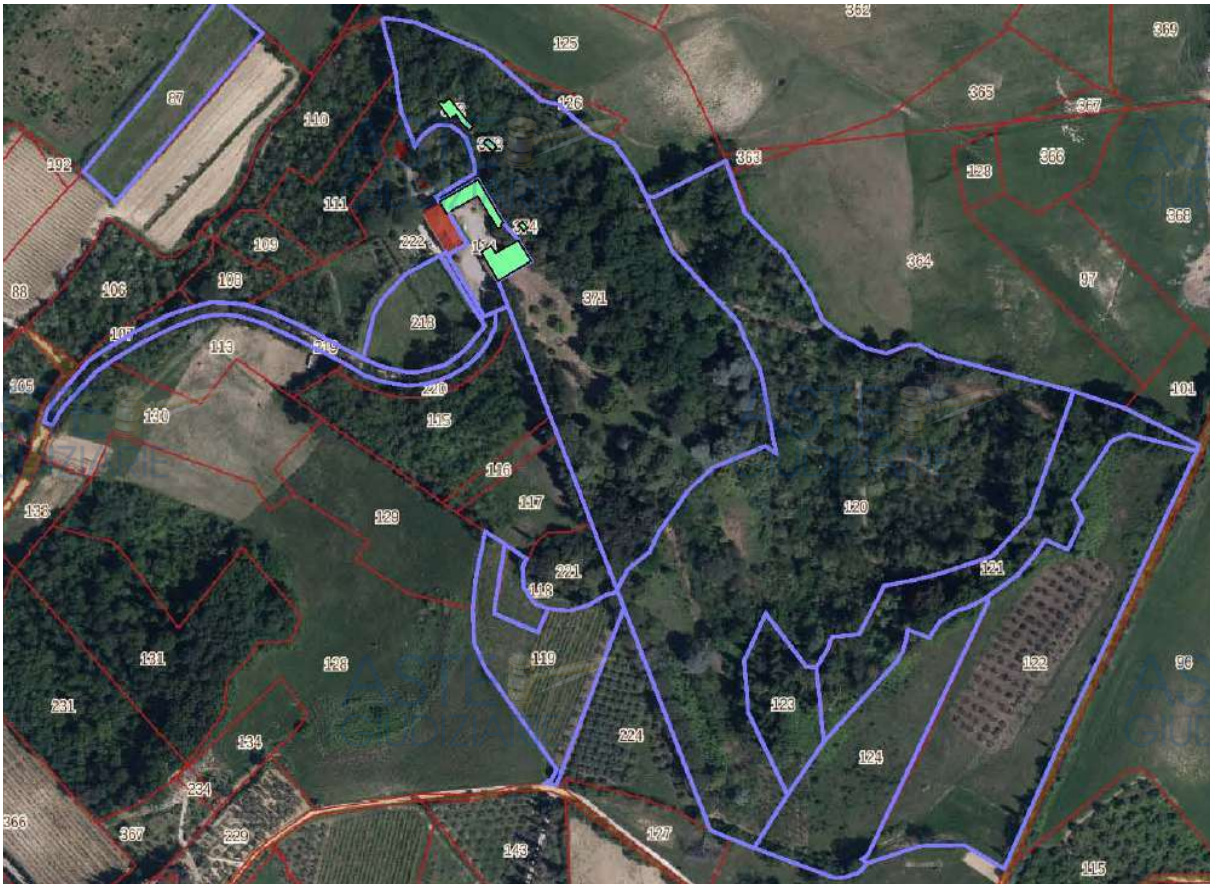


LOTTO N.1 - Villa, Cappella, Annessi adibiti a Magazzino e Autorimessa, vari appezzamenti di terreno

1.00 PREMESSA:

Si precisa che il presente lotto, come specificato in precedenza, riguarda una serie di immobili ricadenti nelle procedure E.I. 712/15 e 333/16 e che la stima sarà effettuata sulla quota di **piena proprietà 1/1** in quanto i tre soggetti esecutati, ***** per la quota di 1/1 di usufrutto, ***** e ***** per la quota di 1/2 ciascuno come nuda proprietà, complessivamente risultano proprietari degli immobili per l'intero ad eccezione della strada di accesso alla proprietà per la quale gli esecutati sono proprietari della metà.

1.01 IDENTIFICAZIONE DEI BENI:



FABBRICATI - F.47 Part. 114 Sub. 1,2 - F.47 Part. 161 Sub. 2 - F. 47 Part. 372, 373, 374



TERRENI - F.47 Part.ile 87, 119, 120,121, 122, 123, 124, 218, 223, 371 e 219

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 - 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
 Iscr. Ord. n. 6128 - CTU - Trib. Fi. n. 8211 - P.Iva. 05351320485 - CF. RLLSS71H05D612G
 Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

18

Dalle visure eseguite presso l'Agenda delle Entrate, divisione Agenzia del Territorio della provincia di Firenze, gli immobili risultano identificati al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Fucecchio, via di Vallebuia n. 33 come segue:

- *Dati Catastali (catasto fabbricati):*

- 1) Foglio 47, Particella 114, Subalterno 1, Categoria B/7, Classe U, Consistenza 65 mc, Superficie catastale totale 703 mq, Rendita euro 151,06.
- 2) Foglio 47, Particella 114, Subalterno 2, Categoria A/8, Classe 2, Consistenza 24 vani, Superficie catastale totale 684 mq, Totale escluse aree scoperte 682 mq, Rendita euro 2.726,89.
- 3) Foglio 47, Particella 161, Subalterno 2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 238 mq, Superficie catastale totale 289 mq, Rendita euro 565,42.
- 4) Foglio 47, Particella 373, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 27 mq, Superficie catastale totale 28 mq, Rendita euro 50,20.
- 5) Foglio 47, Particella 374, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 10 mq, Superficie catastale totale 10 mq, Rendita euro 23,76.
- 6) Foglio 47, Particella 372, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 97 mq, Superficie catastale totale 103 mq, Rendita euro 195,38.

- *Dati Catastali (catasto terreni):*

- 7) Foglio 47, Particella 87, Seminativo Arboreo, Classe 2, Superficie 35 are e 80 ca, Reddito Domenicale euro 21,26, Reddito Agrario euro 11,09.
- 8) Foglio 47, Particella 119, Porz. AA, Uliveto Classe 1, Superficie 02 are e 01 ca, Reddito Domenicale euro 0,83, Reddito Agrario euro 0,93, Porz. AB, Seminativo Arboreo Classe 3, Superficie 47 are e 99 ca, Reddito Domenicale euro 17,35, Reddito Agrario euro 12,39.
- 9) Foglio 47, Particella 120, Porz. AA, Uliveto Classe 1, Superficie 03 are e 63 ca, Reddito Domenicale euro 1,50, Reddito Agrario euro 1,69, Porz. AB, Prato Classe 2, Superficie 3 ha, 85 are e 87 ca, Reddito Domenicale euro 79,71, Reddito Agrario euro 39,86.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

19



10) Foglio 47, Particella 121, Bosco Alto, Classe 2, Superficie 67 are e 90 ca, Reddito Domenicale euro 5,61, Reddito Agrario euro 1,05.

11) Foglio 47, Particella 122, Porz. AA, Uliveto Classe 1, Superficie 38 are e 39 ca, Reddito Domenicale euro 15,86, Reddito Agrario euro 17,84, Porz. AB, Seminativo Arboreo Classe 4, Superficie 1 ha, 28 are e 11 ca, Reddito Domenicale euro 26,47, Reddito Agrario euro 19,85.

12) Foglio 47, Particella 123, Bosco Alto, Classe 3, Superficie 28 are e 10 ca, Reddito Domenicale euro 1,16, Reddito Agrario euro 0,44.

13) Foglio 47, Particella 124, Seminativo, Classe 3, Superficie 74 are e 10 ca, Reddito Domenicale euro 21,79, Reddito Agrario euro 22,96.

14) Foglio 47, Particella 218, Seminativo Arboreo, Classe 3, Superficie 28 are e 40 ca, Reddito Domenicale euro 10,27, Reddito Agrario euro 7,33.

15) Foglio 47, Particella 223, Seminativo, Classe 2, Superficie 07 are e 60 ca, Reddito Domenicale euro 4,51, Reddito Agrario euro 2,94.

16) Foglio 47, Particella 371, Seminativo Arboreo, Classe 3, Superficie 2 ha 72 are e 50 ca, Reddito Domenicale euro 98,51, Reddito Agrario euro 70,37.

I beni risultano intestati a:

- per la quota di nuda proprietà per 1/2 al sig. ***** nato a Pisa il 06/07/1964, C.F. *****.
- per la quota di nuda proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni al sig. ***** nato a Fucecchio il 29/10/1966, C.F. *****.
- per la quota di usufrutto per 1/1 alla sig.ra ***** nata a Fucecchio il 03/02/1930, C.F. *****.

-Dati Catastali (catasto terreni):

17) Foglio 47, Particella 219, Seminativo Arboreo, Classe 3, Superficie 22 are e 30 ca, Reddito

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architetttifirenze.it

20

Domenicale euro 8,06, Reddito Agrario euro 5,76.

La suddetta particella rappresenta la strada di accesso al complesso e non risulta intestata agli esecutati ma per la quota di proprietà di 1/1 alla sig.ra ***** nata a Fucecchio il 28/05/1938, C.F. *****.

A seguito di una approfondita verifica degli atti di provenienza il sottoscritto ha provveduto alla loro ricostruzione in modo da verificare l'esatta intestazione del bene.

Pertanto una volta acquisiti e verificati i sottostanti atti:

-Atto notarile pubblico di compravendita del notaio Antonietta di Nazario Zilletti di Fucecchio in data 10/01/1977 in atti dal 22/09/1981, rep. n. 12416, vol. 159 n.440 del 31/01/1977 (n.18381) con il quale i coniugi ***** e ***** acquistano la comproprietà in parti uguali per la quota 1/2 complessiva, l'altra metà rimase intestata alla sig.ra *****nata Roma il 18/02/1909.

-Atto notarile pubblico di compravendita del notaio Marianna Orlando di Vinci in data 30/05/1986 in atti dal 23/01/1989, rep. n. 31629, n. 1796 del 16/06/1986 (n.7338.8/1988) con il quale la sig.ra ***** acquista la quota della sig.ra *****ovvero la quota di 1/2.

-Atto notarile pubblico di donazione del notaio Francesco Gambini di Pisa in data 05/07/2006 in atti dal 17/07/2006, rep. n. 51223, donazione accettata n.9927.1/2006 con il quale i due figli ***** e ***** acquisiscono la nuda proprietà per la quota di 1/4 ciascuno mentre il padre ***** e la madre ***** manterranno l'usufrutto per la quota di 1/2 (quota complessiva dei figli).

-Ricongiungimento di usufrutto del 30/12/2009 prot. n. FI0138115 in atti dal 04/09/2014, autocertificazione di morte di *****n. 12987.1/2014 con la quale si ricongiungeva la quota di 1/2 di usufrutto alla vedova ***** la quale diventava usufruttuaria per la quota di 1/1 dell'intera proprietà.

è stato riscontrato che la sig.ra ***** è proprietaria della quota di 1/2 e non di 1/1 come riportato sulle visure catastali.

Conseguentemente il sottoscritto ha provveduto, mediante istanza di rettifica catastale del

Alessio Rullani Architetto

21

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it



01/08/2019, a intestare correttamente il bene e pertanto adesso risulta intestato per la quota di 1/2 agli esegutati e più precisamente:

- per la quota di proprietà per 1/2 alla sig.ra ***** nata a Fucecchio il 28/05/1938, C.F. *****.
- per la quota di nuda proprietà per 1/4 al sig. ***** nato a Pisa il 06/07/1964, C.F. *****.
- per la quota di nuda proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni al sig. ***** nato a Fucecchio il 29/10/1966, C.F. *****.
- per la quota di usufrutto per 1/2 alla sig.ra ***** nata a Fucecchio il 03/02/1930, C.F. *****.

-Confini:

I confini sono: proprietà aventi titolo da *****, *****, *****, *****, ***** salvo se altri.

I dati catastali e l'intestatario agli atti corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare notificato ai soggetti esegutati.

1.02 ATTO DI PIGNORAMENTO R.G. 712/2015 E R.G. 333/2016:

Sui suddetti immobili gravano due atti di pignoramento uno per ognuno delle due procedure e con due procedenti diversi.

-E.I. 712/2015

L'atto di pignoramento è stato depositato presso il Tribunale di Firenze in data 22/12/2015 a favore della Banca Popolare-Società Cooperativa, rappresentata e difesa dall' Avv.to Roberto Nannelli, contro i sig.ri ***** nato Fucecchio (FI) il 29/10/1966, ***** nato a Pisa il 06/07/1964 e ***** nata a Fucecchio (FI) il 03/02/1930.

Il pignoramento grava su ***** come nuda proprietà per la quota di 1/2 e ***** come nuda proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLLS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

22



***** come usufrutto per la quota di 1/1, dell'intera proprietà dell'immobile sottoelencato:

- a) Immobile a destinazione di civile abitazione posto in Fucecchio (FI), rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune Fucecchio al Foglio 47, Particella 114, Categoria A/8, Classe 2, Consistenza 24 vani, Superficie catastale totale 684 mq, Totale escluse aree scoperte 682 mq, Rendita euro 2.726,89.

Il pignoramento è stato trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Pisa con presentazione n. 18 del 28/12/2015, Reg. Generale n. 19337 e Reg. Particolare n. 13298 nascente da verbale di pignoramento Num. Repertorio 16811 del 14/12/2015.

-E.I. 333/2016

L'atto di pignoramento è stato depositato presso il Tribunale di Firenze in data 07/06/2016 a favore della Banca Monte dei Paschi spa, rappresentata e difesa dall' Avv.to Roberto Parretti, contro i sig.ri ***** nato Fucecchio (FI) il 29/10/1966, ***** nato a Pisa il 06/07/1964 e ***** nata a Fucecchio (FI) il 03/02/1930.

Il pignoramento grava su ***** come nuda proprietà per la quota di 1/2 e ***** come nuda proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e ***** come usufrutto per la quota di 1/1, e quindi insieme per la quota di 1/1 dell'intera proprietà degli immobili sottoelencati:

- a) Immobile a destinazione cappella posta in Fucecchio (FI) rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune Fucecchio al Foglio 47, Particella 114, Subalterno 1, Categoria B/7, Classe U, Consistenza 65 mc, Superficie catastale totale 703 mq, Rendita euro 151,06.
- b) Immobile a destinazione di abitazione in villa posto in Fucecchio (FI), rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune Fucecchio al Foglio 47, Particella 114, Categoria A/8, Classe 2, Consistenza 24 vani, Superficie catastale totale 684 mq, Totale escluse aree scoperte 682 mq, Rendita euro 2.726,89.
- c) Immobile a destinazione di magazzino posto in Fucecchio (FI), rappresentato al Catasto

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLLS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

23



Fabbricati del Comune Fucecchio al Foglio 47, Particella 161, Subalterno 2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 238 mq, Superficie catastale totale 289 mq, Rendita euro 565,42.

- d) Immobile a destinazione di autorimessa posto in Fucecchio (FI), rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune Fucecchio al Foglio 47, Particella 373, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 27 mq, Superficie catastale totale 28 mq, Rendita euro 50,20.
- e) Immobile a destinazione di magazzino posto in Fucecchio (FI), rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune Fucecchio al Foglio 47, Particella 374, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 10 mq, Superficie catastale totale 10 mq, Rendita euro 23,76.
- f) Immobile a destinazione di magazzino posto in Fucecchio (FI), rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune Fucecchio al Foglio 47, Particella 372, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 97 mq, Superficie catastale totale 103 mq, Rendita euro 195,38.
- g) Terreno posto in Fucecchio (FI), rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio al Foglio 47, Particella 87, Seminativo Arboreo, Classe 2, Superficie 35 are e 80 ca, Reddito Domenicale euro 21,26, Reddito Agrario euro 11,09.
- h) Terreno posto in Fucecchio (FI), rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio al Foglio 47, Particella 119, Porz. AA, Uliveto Classe 1, Superficie 02 are e 01 ca, Reddito Domenicale euro 0,83, Reddito Agrario euro 0,93, Porz. AB, Seminativo Arboreo Classe 3, Superficie 47 are e 99 ca, Reddito Domenicale euro 17,35, Reddito Agrario euro 12,39.
- i) Terreno posto in Fucecchio (FI), rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio al Foglio 47, Particella 120, Porz. AA, Uliveto Classe 1, Superficie 03 are e 63 ca, Reddito Domenicale euro 1,50, Reddito Agrario euro 1,69, Porz. AB, Prato Classe 2, Superficie 3 ha, 85 are e 87 ca, Reddito Domenicale euro 79,71, Reddito Agrario euro 39,86.
- j) Terreno posto in Fucecchio (FI), rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio al Foglio 47, Particella 121, Bosco Alto, Classe 2, Superficie 67 are e 90 ca,

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

24



Reddito Domenicale euro 5,61, Reddito Agrario euro 1,05.

k) Terreno posto in Fucecchio (FI), rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio al Foglio 47, Particella 122, Porz. AA, Uliveto Classe 1, Superficie 38 are e 39 ca, Reddito Domenicale euro 15,86, Reddito Agrario euro 17,84, Porz. AB, Seminativo Arboreo Classe 4, Superficie 1 ha, 28 are e 11 ca, Reddito Domenicale euro 26,47, Reddito Agrario euro 19,85.

l) Terreno posto in Fucecchio (FI), rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio al Foglio 47, Particella 123, Bosco Alto, Classe 3, Superficie 28 are e 10 ca, Reddito Domenicale euro 1,16, Reddito Agrario euro 0,44.

m) Terreno posto in Fucecchio (FI), rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio al Foglio 47, Particella 124, Seminativo, Classe 3, Superficie 74 are e 10 ca, Reddito Domenicale euro 21,79, Reddito Agrario euro 22,96.

n) Terreno posto in Fucecchio (FI), rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio al Foglio 47, Particella 218, Seminativo Arboreo, Classe 3, Superficie 28 are e 40 ca, Reddito Domenicale euro 10,27, Reddito Agrario euro 7,33.

o) Terreno posto in Fucecchio (FI), rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio al Foglio 47, Particella 223, Seminativo, Classe 2, Superficie 07 are e 60 ca, Reddito Domenicale euro 4,51, Reddito Agrario euro 2,94.

p) Terreno posto in Fucecchio (FI), rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio al Foglio 47, Particella 371, Seminativo Arboreo, Classe 3, Superficie 2 ha 72 are e 50 ca, Reddito Domenicale euro 98,51, Reddito Agrario euro 70,37.

- Il pignoramento grava per la quota di 1/2 della piena proprietà correttamente intestata agli esecutati del terreno sottoelencato:

***** come nuda proprietà per la quota di 1/4 e ***** come nuda proprietà per la quota di 1/4 in regime di separazione dei beni e ***** come usufrutto per la quota di 1/2, e quindi insieme per la quota di 1/2 dell'intera proprietà dell'immobile sottoelencato:

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLLS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

25



- a) Terreno ad uso strada posto in Fucecchio (FI), rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio al Foglio 47, Particella 219, Seminativo Arboreo, Classe 3, Superficie 22 are e 30 ca, Reddito Domenicale euro 8,06, Reddito Agrario euro 5,76.

Il pignoramento è stato trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Pisa con presentazione n. 1 del 13/06/2016, Reg. Generale n. 9931 e Reg. Particolare n. 6704 nascente da verbale di pignoramento Num. Repertorio 7480 del 24/05/2016.

1.03 ATTO DI PROVENIENZA:

La proprietà dei beni ricompresi nel presente lotto e oggetto dei pignoramenti dell'E.I. 712/15 e E.I. 333/16, sono pervenuti ai sig.ri ***** , ***** e ***** come meglio descritto di seguito:

- Con atto notarile pubblico di donazione del notaio Francesco Gambini di Pisa in data 05/07/2006 in atti dal 17/07/2006, rep. n. 51223, donazione accettata n.9927.1/2006 con il quale i due figli ***** e ***** acquisiscono la nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno mentre il padre ***** e la madre ***** manterranno l'usufrutto per la quota di 1/2 ciascuno.

Con questo atto gli esecutati acquisiscono le quote di proprietà dei seguenti fabbricati:

- F.47 part. 114 sub.1
- F.47 part. 114 sub.2
- F.47 part. 161 sub.2

e i seguenti terreni:

- F.47 part. 87, 112, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 218, 223 e 219

Si precisa che la particella 112, a seguito di frazionamento eseguito in data 24/10/2006, successivamente alla donazione, ha originato le particelle 371, 372, 373 e 374 del foglio 47.

Per quanto attiene al magazzino identificato al catasto fabbricati al F. 47 part. 372, quest'ultimo viene edificato in forza alla concessione edilizia 56/1983 e successiva concessione edilizia in sanatoria n. 1668 del 2006.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

26

Per quanto attiene all'autorimessa identificata al catasto fabbricati al F. 47 part. 373, quest'ultima viene edificata in forza alla concessione edilizia in sanatoria n. 1668 del 2006.

Per quanto attiene al magazzino identificato al catasto fabbricati al F. 47 part. 374, quest'ultimo risulta abusivamente edificato in quanto il sottoscritto non ha reperito alcun titolo abilitativo che lo legittimi.

- Tutti i fabbricati e terreni sopra menzionati sono stati oggetto di ricongiungimento di usufrutto, del 30/12/2009 prot. n. FI0138115 in atti dal 04/09/2014, autocertificazione di morte di *****n. 12987.1/2014 con la quale si ricongiungeva la quota di 1/2 di usufrutto alla vedova ***** la quale diventava usufruttuaria per la quota di 1/1 dell'intera proprietà.

1.04 DESCRIZIONE DEL BENE:

I beni contenuti nel lotto n.1 sono rappresentati da un complesso costituito da una villa padronale con una serie di annessi agricoli e vari appezzamenti di terreno con diversi tipi di coltura, ubicato in una zona rurale del comune di Fucecchio.

Il nucleo originario del complesso, costituito dalla villa padronale ed alcuni annessi, è databile intorno agli inizi del 1800, al quale negli anni stati aggiunti vari corpi di fabbrica nati in base ad esigenze di tipo agricolo.

In totale gli immobili e i terreni ricompresi nel lotto n.1 sono una villa padronale con annessa cappella, quattro immobili ad uso agricolo e una serie di terreni collocati nei pressi della villa stessa e nelle colline circostanti.

L'intero complesso si raggiunge lasciando Fucecchio in direzione Monsummano Terme su via Pistoiese (SR 436), oltrepassata la zona di "Botteghe", si lascia la strada principale e si inizia a percorrere via di Vallebuia la quale, inizialmente asfaltata diventa sterrata per poi, una volta superato un piccolo boschetto raggiungere un ampio cancello che delimita la proprietà e il suo ingresso.

- VILLA E CAPPELLA (F.47 Part. 114 sub.1 e 2)

La villa con annessa cappella, databile intorno ai primi del 1800 (esiste un catasto storico del 1824

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

27



nel quale risulta già edificata), rappresenta l'immobile principale dell'intero complesso, storicamente denominata "villa del poggio allegro", presenta una pianta quadrata e stile neoclassico.

L'area di accesso al complesso è delimitata da un parapetto a colonnini e da un ampio cancello dal quale si raggiunge una vasta area sterrata che si sviluppa frontalmente e lateralmente all'ingresso principale al fabbricato, sul quale, oltre alla villa, si affaccia l'annesso agricolo principale consistente in un ampio fabbricato ad L utilizzato come magazzino.

L'immobile è costituito da due piani principali fuori terra, un piano sottotetto sormontato da un paramento a colonnini e finestre a lunetta e una piccola porzione interrata ad uso cantina oltre ad una porzione destinata a cappella per una superficie complessiva di circa 780 mq netti.

L'edificio, realizzato in mattoni e pietra, all'esterno presenta finiture a bugnato liscio al piano terra e in corrispondenza degli angoli, copertura a tetto in coppi ed embrici, cornici in pietra, infissi e persiane in legno per le finestre oltre a balconi e terrazzi delimitati da colonnini.

L'immobile presenta cinque ingressi distinti infatti, oltre a quello principale, posto sul lato sud-ovest della villa, al quale si affianca quello della cappella, esistono ulteriori tre entrate, una dal giardino antistante sul lato sud-est, una dal lato opposto all'ingresso principale ed un terzo a servizio della cucina sul lato nord-ovest.

PIANO TERRA E INTERRATO

L'entrata principale avviene dal lato sud-ovest ed è rappresentata da un grande portone in legno dal quale, mediante tre gradini, si raggiunge un piccolo disimpegno e da quest'ultimo il corridoio centrale di distribuzione ad alcuni ambienti principali della zona giorno.

Dal suddetto corridoio si accede, a destra, ad una delle due cucine e ad un ampio soggiorno e da quest'ultimo ad un ulteriore soggiorno, questi tre ambienti sono collegati da una serie di porte. A sinistra si raggiunge una camera di servizio, le scale di accesso al piano sovrastante, un disimpegno con ripostiglio dal quale si accede ad un'ulteriore cucina e una serie di vani di passaggio dai quali si giunge alla cappella e sui quali si affacciano due piccoli wc. Completano il piano terra alcuni vani ad uso magazzino a servizio dell'unità immobiliare ed un ulteriore disimpegno dal quale, mediante

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

28

una scala, si arriva alla porzione interrata ad uso cantina.

A questo piano si segnala la presenza di soffitti in legno in parte controsoffittati e in parte a vista, il soffitto del disimpegno decorato a stucchi, nel secondo dei due soggiorni uno splendido soffitto a cassettoni e una bellissima scala in pietra delimitata da colonnini che permette di raggiungere il piano primo. Sicuramente degna di nota è, come già evidenziato in precedenza, la presenza di una piccola cappella di famiglia che, oltre ad essere collegata al fabbricato principale, presenta un accesso indipendente direttamente dal piazzale antistante ed è dotata di soffitti con volte a crociera e finiture in marmo e stucchi.

Il piano terra, di una superficie netta di circa 260 mq netti, negli ambienti principali, presenta altezze variabili dai 3,00 m a 3,50 m per scendere anche fino a 2,10 m in alcuni wc e ripostigli mentre il locale cantina interrato ha superficie di circa 40 mq netti e un'altezza di 2,55 m.

PIANO PRIMO

Percorrendo la grande scala in pietra a due rampe, precedentemente menzionata, oltre a raggiungere il piano superiore adibito a zona notte si può notare il soffitto decorato a stucchi.

Raggiunto il piano superiore si arriva al centro del fabbricato su un ampio corridoio perpendicolarmente rispetto allo sbarco delle scale, il corridoio distribuisce tutto il piano e permette l'accesso a sei camere, due delle quali dotate di bagno privato, due bagni, un disimpegno di accesso ad un piccolo balcone e un secondo disimpegno con scala di accesso al piano sottotetto.

Il piano primo, con la sua superficie di circa 250 mq netti, presenta altezza costante di circa 3,50 m ad eccezione di una porzione dei un bagno dove si arriva a circa 2,60 m.

PIANO SOTTOTETTO

Il piano sottotetto si raggiunge mediante una scala, ad una rampa e piuttosto ripida, dal piano primo giungendo, anche in questo caso, su un corridoio, posto perpendicolarmente rispetto all'arrivo, sul quale si affacciano tutti i vani del piano. Questo livello è composto da nove ambienti di varia dimensione direttamente a tetto con altezza variabile da 3,70 m a 1,20 m. Il piano presenta una superficie complessiva di circa 230 mq netti è perlopiù in stato di abbandono con

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

29



porzioni al grezzo e privo di impianto di riscaldamento.

La villa complessivamente, così come visionata durante i sopralluoghi, è costituita da due cucine, due saloni di cui uno doppio, una camera, alcuni locali di deposito e una cappella di famiglia oltre a disimpegni, corridoi e due wc al piano terra, un ampio locale ad uso cantina al piano interrato, sei camere da letto di cui due dotate di bagno esclusivo, ulteriori due bagni accessibili dal corridoio oltre a disimpegno e un piccolo balcone al piano primo, nove locali di varie dimensioni per il piano sottotetto.

Le finiture sono piuttosto variegate si passa da pavimentazioni decorate con cornici e disegni degli ambienti principali a quelle in graniglia o in monocottura degli ambienti di servizio, così come i soffitti in parte controsoffittati e in parte "cassettonati" o con disegni a stucchi.

Di particolare pregio è il vano scala di accesso al piano primo e la cappella, benchè, quet'ultima in stato di abbandono.

In generale l'immobile è stato riadattato negli anni in base alle esigenze dei suoi abitanti mediante interventi locali principalmente legati alla realizzazione di nuovi bagni e di piccole opere interne, presentando un livello medio-basso di conservazione e manutenzione.

- LOCALI A DESTINAZIONE MAGAZZINO ED AUTORIMESSA

(F.47 Part. 161 sub.2 e F. 47 Part. 372,373,374)

Trattasi di una serie di volumi edificati in periodi diversi dislocati nei dintorni della villa padronale identificati catastalmente come magazzini e autorimessa che negli anni hanno avuto sostanzialmente un uso agricolo.

MAGAZZINO *(F.47 Part. 161 sub.2)*

Il fabbricato è costituito da un volume a due piani ed uno ad un piano che insieme conferiscono all'immobile una pianta a forma di L che si affaccia, con il suo prospetto principale, integralmente sul piazzale posto ad ovest della villa.

L'immobile si può distinguere in due parti non comunicanti fra loro, quello più alto posizionato sullo fondo del piazzale e coevo alla villa, (esiste un catasto storico del 1824 nel quale risulta già

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

30



edificato) che rappresenta il corpo originario, ed un secondo corpo di edificazione molto più recente, probabilmente nei primi anni del 1900.

Il corpo originario presenta una forma rettilinea e rettangolare, con copertura a capanna in coppi ed embrici, con una porzione a due livelli e una ad un solo piano quest'ultima inizialmente utilizzata come stalla per i cavalli. L'immobile presenta un grande ingresso centrale con porta di metallo dal quale si accede alla zona ad un solo piano e un accesso secondario dal quale mediante una scala si raggiungono i locali sovrastanti. Gli ingressi sono completati da un terzo accesso tergale dal quale si raggiunge una piccola cantina. Complessivamente la presente porzione è costituita da una serie di ambienti ad uso cantina con una superficie complessiva di circa 200 mq netti e altezze variabili.

Il corpo aggiuntivo è stato realizzato in tempi successivi ha anch'esso forma rettangolare e tetto a capanna, si sviluppa tutto su un piano e si innesta perpendicolarmente nella parte terminale del corpo originario determinando l'andamento planimetrico ad L già in precedenza segnalato. Presenta porte ed infissi in metallo ed è composto da una serie di ambienti ad uso cantina, in cui si segnala la presenza di due camini, una superficie complessiva di circa 75 mq e altezze variabili.

Complessivamente l'immobile ha una superficie di circa 280 mq netti e si sviluppa in parte su due livelli ed in parte su un solo livello fuoriterza a cui si aggiunge una piccola porzione interrata con accesso tergale. I locali sono privi di riscaldamento e presentano uno stato di conservazione piuttosto scadente.

MAGAZZINO (F.47 Part. 372)

Trattasi di fabbricato in muratura, posto a valle del complesso descritto in precedenza, con tetto a capanna con annessa tettoia, quest'ultima ormai crollata negli anni e mai più ricostruita, il tutto risalente alla metà degli anni '70.

Il corpo ancora in piedi è attualmente destinato a ricovero di mezzi agricoli ma nasce come stalla-conigliera-pollaio, presenta un'ampia apertura con portone in metallo e vetro, superficie complessiva di circa 55 mq e un'altezza variabile da i 2,80 m a 1,80 m.

La restante porzione, ormai perduta, nasceva invece come tettoia e dai disegni recuperati presso

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

31



le pubbliche amministrazioni avrebbe dovuto avere una superficie di circa 40 mq e un'altezza di 2,50 m.

Il fabbricato nel suo complesso presenta uno scadente stato di conservazione e potenzialmente (considerando anche la superficie di tettoia perduta) presenta una superficie di circa 95 mq.

AUTORIMESSA (F.47 Part. 373)

Trattasi di tettoia, che sorge nei pressi del fabbricato in muratura descritto in precedenza, con struttura portante in legno e copertura in lamiera delle dimensioni di 3,05x7,05 m per una superficie totale di circa 21 mq risalente alla metà degli anni '70, viene utilizzato come legnaia.

MAGAZZINO (F.47 Part. 374)

Trattasi manufatto abusivo in muratura di epoca ignota realizzato in mattoni pieni e poi probabilmente ampliato con elementi in laterizio forato, posto sul retro della villa, con tetto a capanna e fortemente degradato con una superficie complessiva di circa 10 mq netti.

- TERRENI

(F.47 Part. 87,119,120,121,122,123,124,218,223,371 e 219)

Si tratta di una serie di appezzamento di terreno di diversa natura dislocati in prossimità della villa e nelle aree circostanti per un totale di 11,5 Ha.

TERRENI (F.47 Part. 87)

Terreno a seminativo arboreo attualmente incolto della superficie di 3.850 mq collocato in una zona pianeggiante di fondovalle, con accesso tramite strade poderali insistenti su altre proprietà, al di sotto della strada di accesso al complesso nei pressi di un canale irriguo.

TERRENI (F.47 Part. 119 e 223)

Appezzamenti di terreno principalmente a seminativo arboreo e in parte ad uliveto collocati a monte del complesso raggiungibile mediante strada sterrata posta sul confine di proprietà degli esecutati.

Il terreno sorge al margine di una strada di campagna sul versante ovest della collina con la presenza di alcuni ulivi perlopiù in stato di abbandono.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

32



TERRENI (F.47 Part. 120,121,122,123 e 124)

Serie di appezzamenti di terreno in parte ad uliveto, a bosco alto, seminativo arboreo e seminativo posti a monte rispetto ai precedenti lungo un pendio esposto a nord raggiungibile proseguendo la strada sterrata descritta in precedenza, in questo caso i terreni sono maggiormente curati e consentono una produzione familiare di olio.

TERRENI (F.47 Part. 218)

Terreno a seminativo arboreo semi pianeggiante attualmente incolto della superficie di 2.840 mq posto subito a valle del piazzale di accesso alla villa.

TERRENI (F.47 Part. 371)

Terreno a seminativo arboreo con una superficie di 2 ha e 7.250 mq che si sviluppa direttamente ai piedi dei prospetti sud-est e nord-est rappresentando una sorta di giardino. La porzione che si sviluppa sul lato nord-est si presenta piuttosto scoscesa e con vegetazione spontanea, quasi inaccessibile, mentre la parte sud-est piuttosto pianeggiante, destinata a prato, presenta alcuni abeti e pini ma anche alcuni elementi di un certo pregio architettonico consistenti in una fontana e una piccola costruzione a sassi.

TERRENI (F.47 Part. 219)

Terreno a seminativo arboreo con una superficie di 2.230 mq è una strada privata e sterrata a comune che serve all'accesso alla villa e a una proprietà vicina.

1.05 STATO DI POSSESSO:

Attualmente il complesso risulta occupato dai debitori, i quali vi risultano residenti insieme alla moglie di *****, la sig.ra *****, e i loro figli ***** e *****, ad oggi entrambi minorenni.

1.06 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati accertamenti non sono stati trovati gravami presenti sugli immobili oggetto di pignoramento, che resteranno a

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

33



1.07 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati in data 02/07/2019 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa si elencano i gravami a nome degli esecutati, presenti sugli immobili oggetto di pignoramento:

NOTA DI ISCRIZIONE

- Presentazione n. 55 del 01/10/2008 registro generale n. 20757, registro particolare n. 4197, atto notarile pubblico del 25/09/2008, numero repertorio 53448/26010 **ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di finanziamento, capitale € 650.000,00, tasso di interesse annuo 5,796 % , totale € 1.300.000,00.

Unità negoziale 1

- Immobile n. 1 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, via di Vallebuia n. 33, Foglio 47 Particella 114 Subalterno 2, Categoria A8 (abitazioni in ville), Consistenza 24 vani, Piano Interrato, Terra, Primo e Secondo.

Soggetti

A favore:

- Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.P.A., in qualità di creditore ipotecario, con sede in Lucca codice fiscale 01460540469, domicilio ipotecario eletto Lucca, piazza San Giusto n.10
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di proprietà di 1/1.

Contro:

- ***** , in qualità di debitore ipotecario, nato a Fucecchio (FI) il 29/10/1966 codice fiscale *****.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

34

-Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/2.

- ***** , in qualità di debitore ipotecario, nato a Pisa il 06/07/1964 codice fiscale ***** .

-Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/2.

- ***** , in qualità di terzo datore di ipoteca, nato a Fucecchio (FI) il 23/03/1923 codice fiscale ***** .

-Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/2.

- ***** , in qualità di terzo datore di ipoteca, nata a Fucecchio (FI) il 03/02/1930 codice fiscale ***** .

-Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/2.

NOTA DI ISCRIZIONE

- Presentazione n. 46 del 24/03/2011 registro generale n. 5064, registro particolare n. 1017, atto giudiziario del 21/01/2011, numero repertorio 386 **ipoteca giudiziale**, decreto ingiuntivo, capitale € 241.843,79, tasso di interesse annuo 1,5 %, totale € 280.000,00.

Altri dati:

- Avv. Roberto Parretti corso Silvano Fedi - Pistoia

Unità negoziale 1

- Immobile n. 1 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, via di Vallebuia, Foglio 47 Particella 114 Subalterno 1, Categoria B7 (Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto), Consistenza 65 mq, Piano Terra.
- Immobile n. 2 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, via di Vallebuia n. 33, Foglio 47 Particella 114 Subalterno 2, Categoria A8 (abitazioni in ville), Consistenza 24 vani, Piano Interrato, Terra, Primo e Secondo.
- Immobile n. 3 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, via di Vallebuia, Foglio 47 Particella 161 Subalterno 2, Categoria C2 (Magazzini e locali di deposito), Consistenza 238

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

35

mq, Piano Terra e Primo.

- Immobile n. 4 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, via di Vallebuia, Foglio 47 Particella 373, Categoria C6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Consistenza 27 mq, Piano Terra.
- Immobile n. 5 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, via di Vallebuia, Foglio 47 Particella 374, Categoria C2 (Magazzini e locali di deposito), Consistenza 10 mq, Piano Terra.
- Immobile n. 6 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, via di Vallebuia, Foglio 47 Particella 372, Categoria C2 (Magazzini e locali di deposito), Consistenza 97 mq, Piano Terra.
- Immobile n. 7 terreno posto in Fucecchio (FI), catasto terreni, località Montellori, Foglio 47 Particella 87, Consistenza 35 are, 80 centiare.
- Immobile n. 8 terreno posto in Fucecchio (FI), catasto terreni, località Montellori, Foglio 47 Particella 119, Consistenza 50 are.
- Immobile n. 9 terreno posto in Fucecchio (FI), catasto terreni, località Montellori, Foglio 47 Particella 120, Consistenza 3 ettari, 89 are,50 centiare.
- Immobile n. 10 terreno posto in Fucecchio (FI), catasto terreni, località Montellori, Foglio 47 Particella 121, Consistenza 67 are,90 centiare.
- Immobile n. 11 terreno posto in Fucecchio (FI), catasto terreni, località Montellori, Foglio 47 Particella 122, Consistenza 1 ettaro, 66 are,50 centiare.
- Immobile n. 12 terreno posto in Fucecchio (FI), catasto terreni, località Montellori, Foglio 47 Particella 123, Consistenza 28 are,30 centiare.
- Immobile n. 13 terreno posto in Fucecchio (FI), catasto terreni, località Montellori, Foglio 47 Particella 124, Consistenza 74 are,10 centiare.
- Immobile n. 14 terreno posto in Fucecchio (FI), catasto terreni, località Montellori, Foglio

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
 Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
 Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

36



47 Particella 218, Consistenza 28 are,40 centiare.

- Immobile n. 15 terreno posto in Fucecchio (FI), catasto terreni, località Montellori, Foglio 47 Particella 223, Consistenza 7 are,60 centiare.

- Immobile n. 16 terreno posto in Fucecchio (FI), catasto terreni, località Montellori, Foglio 47 Particella 371, Consistenza 2 ettari, 72 are,50 centiare.

- Omissis

Unità negoziale 2

- Immobile n. 1 terreno posto in Fucecchio (FI), catasto terreni, località Montellori, Foglio 47 Particella 219, Consistenza 22 are,30 centiare.

Unità negoziale 3

- Omissis.

Soggetti

A favore:

- Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A., con sede in Siena codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Firenze, avv. Parretti- avv. Casetti via di Soffiano n. 52
 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di proprietà di 1/1.
 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota di proprietà di 1/2.
 - Omissis.

Contro:

- ***** , in qualità di terzo datore di ipoteca, nata a Fucecchio (FI) il 03/02/1930 codice fiscale *****.
 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/1.
 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/2.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
 Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
 Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

37

- Omissis.

- ***** , in qualità di debitore ipotecario, nato a Pisa il 06/07/1964 codice fiscale ***** .

-Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/2.

-Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/4.

- Omissis.

- ***** , in qualità di debitore ipotecario, nato a Fucecchio (FI) il 29/10/1966 codice fiscale ***** .

-Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/2.

-Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/4.

- Omissis.

NOTA DI TRASCRIZIONE

- Presentazione n. 18 del 28/12/2015 registro generale n. 19337, registro particolare n. 13298, atto giudiziario del 14/12/2015, numero repertorio 16811 **verbale di pignoramento immobili.**

Altri dati:

- Avv. Roberto Nannelli via Antognoli n. 44 - Firenze

Unità negoziale 1

- Immobile n. 1 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, via di Vallebuia n. 33, Foglio 47 Particella 114 Subalterno 2, Categoria A8 (abitazioni in ville), Consistenza 24 vani, Piano Interrato, Terra, Primo e Secondo.

Soggetti

A favore:

- Banca Popolare Società Cooperativa s.r.l., con sede in Verona codice fiscale 03700430238.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

38

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di proprietà di 1/1.

Contro:

- ***** , in qualità di debitore ipotecario, nato a Pisa il 06/07/1964 codice fiscale ***** .

-Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/2.

- ***** , in qualità di debitore ipotecario, nato a Fucecchio (FI) il 29/10/1966 codice fiscale ***** .

-Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/2.

- ***** , in qualità di terzo datore di ipoteca, nata a Fucecchio (FI) il 03/02/1930 codice fiscale ***** .

-Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/1.

NOTA DI TRASCRIZIONE

- Presentazione n. 1 del 13/06/2016 registro generale n. 9931, registro particolare n. 6704, atto giudiziario del 24/05/2016, numero repertorio 7780/2016 **verbale di pignoramento immobili.**

Altri dati:

- Banca Monte dei paschi di Siena S.P.A. piazza Salimbeni n. 3 - Siena

Unità negoziale 1

- Immobile n. 1 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, via di Vallebuia, Foglio 47 Particella 114 Subalterno 1, Categoria B7 (Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto), Consistenza 65 mq, Piano Terra.
- Immobile n. 2 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, via di Vallebuia n. 33, Foglio 47 Particella 114 Subalterno 2, Categoria A8 (abitazioni in ville), Consistenza 24 vani, Piano Interrato, Terra, Primo e Secondo.
- Immobile n. 3 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, via di Vallebuia, Foglio 47

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

39

Particella 161 Subalterno 2, Categoria C2 (Magazzini e locali di deposito), Consistenza 238 mq, Piano Terra e Primo.

- Immobile n. 4 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, via di Vallebuia, Foglio 47 Particella 373, Categoria C6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Consistenza 27 mq, Piano Terra.
- Immobile n. 5 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, via di Vallebuia, Foglio 47 Particella 374, Categoria C2 (Magazzini e locali di deposito), Consistenza 10 mq, Piano Terra.
- Immobile n. 6 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, via di Vallebuia, Foglio 47 Particella 372, Categoria C2 (Magazzini e locali di deposito), Consistenza 97 mq, Piano Terra.
- Immobile n. 7 terreno posto in Fucecchio (FI), catasto terreni, località Montellori, Foglio 47 Particella 87, Consistenza 35 are, 80 centiare.
- Immobile n. 8 terreno posto in Fucecchio (FI), catasto terreni, località Montellori, Foglio 47 Particella 119, Consistenza 50 are.
- Immobile n. 9 terreno posto in Fucecchio (FI), catasto terreni, località Montellori, Foglio 47 Particella 120, Consistenza 3 ettari, 89 are,50 centiare.
- Immobile n. 10 terreno posto in Fucecchio (FI), catasto terreni, località Montellori, Foglio 47 Particella 121, Consistenza 67 are,90 centiare.
- Immobile n. 11 terreno posto in Fucecchio (FI), catasto terreni, località Montellori, Foglio 47 Particella 122, Consistenza 1 ettaro, 66 are,50 centiare.
- Immobile n. 12 terreno posto in Fucecchio (FI), catasto terreni, località Montellori, Foglio 47 Particella 123, Consistenza 28 are,30 centiare.
- Immobile n. 13 terreno posto in Fucecchio (FI), catasto terreni, località Montellori, Foglio 47 Particella 124, Consistenza 74 are,10 centiare.
- Immobile n. 14 terreno posto in Fucecchio (FI), catasto terreni, località Montellori, Foglio

Alessio Rullani Architetto

40

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it



47 Particella 218, Consistenza 28 are,40 centiare.

- Immobile n. 15 terreno posto in Fucecchio (FI), catasto terreni, località Montellori, Foglio 47 Particella 223, Consistenza 7 are,60 centiare.

- Immobile n. 16 terreno posto in Fucecchio (FI), catasto terreni, località Montellori, Foglio 47 Particella 371, Consistenza 2 ettari, 72 are,50 centiare.

Unità negoziale 2

- Omissis.

Unità negoziale 3

- Omissis.

Unità negoziale 4

- Omissis.

Soggetti

A favore:

- Banca Monte dei paschi di Siena S.P.A., con sede in Siena codice fiscale 00884060526.

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di proprietà di 1/1.

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota di proprietà di 1/2.

- Omissis.

- Omissis.

Contro:

- ***** , in qualità di terzo datore di ipoteca, nata a Fucecchio (FI) il 03/02/1930 codice fiscale *****.

-Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/1.

-Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/2.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

41

- Omissis.

- ***** , in qualità di debitore ipotecario, nato a Pisa il 06/07/1964 codice fiscale ***** .

-Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/2.

-Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/4.

- Omissis.

- Omissis.

- ***** , in qualità di debitore ipotecario, nato a Fucecchio (FI) il 29/10/1966 codice fiscale ***** .

-Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/2.

-Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/4.

- Omissis.

- Omissis.

1.08 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE:

Dalle ricerche effettuate non risulta costituito un condominio.

1.09 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:

I fabbricati oggetto del presente lotto, costituiti dalla villa padronale, cappella e una serie di annessi ad uso agricolo e terreni sono stati realizzati in periodi diversi e perciò hanno avuto percorsi autorizzativi distinti.

Il complesso principale costituito da villa, cappella e porzione dell'annesso principale sono stati realizzati antecedentemente al 1942 il resto degli annessi a metà degli anni '70.

A seguito delle ricerche effettuate presso gli uffici dell'edilizia privata, del condono e dell'archivio

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

42

storico del Comune di Fucecchio nonché dell'Agencia del Territorio della provincia di Firenze, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica 439/81 del 19/12/1981 (Annesso part. 161 sub.2) – Richiesta di concessione edilizia per apertura di porta sul prospetto principale di annesso agricolo, la pratica è stata diniegata con Prot. 17856 del 11/05/1982 in quanto altera le caratteristiche architettoniche dell'edificio e per questo motivo l'intervento non è mai stato messo in opera.

- Pratica 40/82 del 17/02/1982 (Villa e annesso part. 161 sub.2) – Concessione edilizia restauro della villa e realizzazione di recinzione sul piazzale antistante la villa in modo da distinguere la proprietà da quella attigua.

- Pratica 406/82 del 27/11/1982 (Annesso part. 161 sub.2) – Concessione edilizia per rifacimenti intonaci e relativa coloritura dei prospetti di annesso agricolo.

- Pratica 56/83 del 19/02/1983 (Annesso part. 372) – Concessione edilizia ampliamento di annessi agricoli.

- Pratica prot. 22171 del 30/12/1986 (Annessi part. 372 e 373) – Concessione edilizia in sanatoria per realizzazione di annessi agricoli, rilasciata in data 05/06/2006 con il n. 1668, pratica 2512.

- Pratica 466/89 del 01/12/1989 (Villa e annesso part. 161 sub.2) – Concessione realizzazione di recinzione sul piazzale antistante la villa in modo da distinguere la proprietà da quella attigua, diniegata per motivazioni di tipo ambientale nonostante fosse la stessa proposta progettuale presentata e approvata con la pratica 40/82 ma probabilmente ai tempi mai messa in opera.

- Pratica 62/96 del 14/02/1996 (Villa) – Realizzazione di recinzione e cancello d'ingresso.

- Pratica 72/96 del 21/02/1996 (Villa e annesso part. 161 sub.2) – Realizzazione di recinzione sul piazzale antistante la villa in modo da distinguere la proprietà da quella attigua.

- Pratica 53/99 del 10/02/1999 (Villa) – Pratica di asseveramento per la realizzazione di cucina al piano terra e ristrutturazione di un bagno al piano primo.

- Pratica 87/01 del 14/02/2001 (Annesso part. 161 sub.2) – Denuncia inizio attività per lavori di manutenzione ordinaria per la sostituzione di porzione di manto di copertura.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

43



- Pratica 613/04 del 14/02/1996 (Villa) – Realizzazione di impianto di sub-irrigazione per adeguamento impianti domestici.

- VILLA E CAPPELLA

(F.47 Part. 114 sub.1 e 2)

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione raccolta menzionata in precedenza emerge quanto segue:

- **CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:** La pratica 53/99 del 10/02/1999 rappresenta l'ultimo atto abilitativo, riguardante l'immobile, depositato presso il comune di Fucecchio e presenta una serie di differenze distributive e di destinazione d'uso che lo rendono difforme rispetto allo stato dei luoghi. Le suddette difformità sono principalmente al piano terra e consistono sostanzialmente nella diversa posizione di alcune murature, la realizzazione di due piccoli wc in sostituzione di ripostogli ed errori di graficizzazione degli spazi. A fronte di quanto espresso in precedenza il bene risulta regolarizzabile mediante richiesta di sanatoria o, in alternativa ripristinando lo stato dei luoghi.
- **CONFORMITA' CATASTALE:** Presso il catasto è in atti una planimetria risalente al 1977 che presenta una serie di piccole difformità e manifesta l'assenza di un aggiornamento delle planimetrie a seguito dei lavori previsti con la pratica 53/99. Sarà pertanto necessario presentare apposito aggiornamento catastale.

In conclusione, per quanto sopra descritto, l'immobile non risulta conforme urbanisticamente e non lo è neanche catastalmente ma presenta delle difformità regolarizzabili per un importo stimato, per la parte acquirente, pari a € 10.000 (diecimila,00).

- LOCALI A DESTINAZIONE MAGAZZINO ED AUTORIMESSA

(F.47 Part. 161 sub.2 e F. 47 Part. 372,373,374)

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione raccolta menzionata in precedenza emerge quanto segue:

- **CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:**
Annesso agricolo al F. 47 Part. 161 Sub. 2: la pratica 56/83 del 19/02/1983 rappresenta l'ultimo atto abilitativo, riguardante l'immobile, depositato presso il comune di Fucecchio

Alessio Rullani Architetto

44

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it



dalla quale si riscontrano una serie di piccole differenze distributive che lo rendono difforme rispetto allo stato dei luoghi. Le suddette difformità sono di piccola entità e riguardano principalmente differenze distributive degli spazi facilmente regolarizzabile mediante richiesta di sanatoria o, in alternativa ripristinando lo stato dei luoghi che determinerebbe costi stimati, comprese spese tecniche, per la parte acquirente, pari a € 7.000,00 (settemila,00).

Annessi agricoli al F. 47 Part. 372 e 373: questi annessi agricoli risultano autorizzati concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 05/06/2006 con il n. 1668, pratica 2512.

Si precisa, come già segnalato nella relazione descrittiva, che parte dell'immobile identificato con la particella 372 è caduto, mentre la particella 373 è costituita da tettoia fatiscente sorretta da una struttura in legno anch'essa fatiscente.

Annesso agricolo al F. 47 Part. 374: per questo volume le ricerche effettuate presso l'archivio del comune di Fucecchio non hanno fornito alcun risultato e perciò l'immobile non risulta legittimato da alcun atto abilitativo pertanto sarà necessario procedere alla demolizione dello stesso determinando costi stimati, per la parte acquirente, pari a € 4.000,00 (quattromila,00).

- **CONFORMITA' CATASTALE:**

Annesso agricolo al F. 47 Part. 161 Sub. 2: Presso il catasto è in atti una planimetria risalente al 1977 che presenta una serie di piccole difformità sarà pertanto necessario presentare apposito aggiornamento catastale che determinerebbe costi stimati, comprese spese tecniche e catastali, per la parte acquirente, pari a € 1.000,00 (mille,00).

Annesso agricolo al F. 47 Part. 372, 373 e 374: Presso il catasto è in atti una planimetria risalente al 2006 che corrisponde a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

I fabbricati identificati al F. 47 part. 373 (autorimessa), 374 (magazzino), 372 (magazzino) sono stati costruiti nel 2006 successivamente all'acquisto dell'intero complesso:

-Mediante costituzione del 02/11/2006 protocollo n. FI0232912 in atti dal 02/11/2006 registrazione: costituzione (n. 2761.1/2006) per il fabbricato identificato con la part. 373.

-Mediante costituzione del 02/11/2006 protocollo n. FI0232925 in atti dal 02/11/2006 registrazione: costituzione (n. 2761.1/2006) per il fabbricato identificato con la part. 374.

-Mediante costituzione del 23/11/2006 protocollo n. FI0259001 in atti dal 23/11/2006

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

45

registrazione: costituzione (n. 2989.1/2006) per il fabbricato identificato con la part. 372.

In conclusione, per quanto sopra descritto gli annessi agricoli nel suo complesso presentano difformità urbanistiche e catastali e perciò gli immobili non risultano conformi urbanisticamente e non lo sono neanche catastalmente ma presenta delle difformità regolarizzabili.

In considerazione di quanto espresso in precedenza per rendere conformi gli immobili urbanisticamente e catastalmente sarà necessario provvedere a rilevare l'intero complesso costituito dalla villa e relativi annessi, ridigere una o una serie di richiesta di sanatoria o, in alternativa ripristinare lo stato dei luoghi ed infine aggiornare le planimetrie catastali, tutto questo che determinerebbe costi stimati, comprese spese tecniche e catastali, per la parte acquirente, pari a € 22.000,00 (ventiduemila,00).

1.09BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:

Trattandosi di beni non strumentali appartenenti a persone fisiche, i cespiti risultano gravati dalle imposte ipotecarie, catastale e di registro con le aliquote variabili a seconda dei requisiti dell'acquirente.

1.10 VALORE DI MERCATO:

- VILLA E CAPPELLA
(F.47 Part. 114 sub.1 e 2)

Con riferimento ad accurate indagini eseguite sul mercato immobiliare locale, sia presso Agenzie immobiliari, Borsino Immobiliare che presso professionisti operanti nel settore nonché mediante la consultazione di offerte di vendita di immobili simili nella stessa zona, riscontrate attraverso i valori prodotti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dall' Agenzia del Territorio e alla tipologia edilizia di tipo civile, in considerazione della ubicazione, tipologia, consistenza, stato di manutenzione riscontrato e tenuto conto dell'attuale periodo, si ritiene opportuno attribuire come il più probabile valore di mercato del bene in oggetto per comparazione quello di **€/mq**

1.200 (milleduecento,00)

Il valore suindicato risulta riferito al mq di superficie commerciale convenzionale.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLLS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

46

Superficie del bene sopradescritto:

- A) Superficie abitazione in villa piano terra (285 mq) e piano primo (290 mq) = mq 575 lordi
- B) Superficie sottotetto (265 mq), cantina (50 mq) e cappella (24 mq) = mq 339 lordi
- C) Superficie balcone mq 5
- D) Resede a servizio della villa mq 1060

Coefficienti di ragguaglio:

- A) 100% B) 50% C) 30% D) 2%

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE IN VILLA

$$(575+339 \times 50\% + 5 \times 30\% + 1060 \times 2\%) = 575 + 169,50 + 1,50 + 21,2 = 767,2 \text{ mq}$$

-Valore in regime di libero mercato dell'immobile della piena proprietà:

Il valore in regime di libero mercato della piena proprietà dell'intero cespite è uguale a:

$$767,2 \times 1.200 = \text{€ } 920.640,00 \text{ (Novecentoventimilaseicentoquaranta,00)}$$

- LOCALI A DESTINAZIONE MAGAZZINO ED AUTORIMESSA

(F.47 Part. 161 sub.2 e F. 47 Part. 372,373,374)

Con riferimento ad accurate indagini eseguite sul mercato immobiliare locale, sia presso agenzie immobiliari, Borsino Immobiliare che presso professionisti operanti nel settore nonché mediante la consultazione di offerte di vendita di immobili simili nella stessa zona, riscontrate attraverso i valori prodotti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dall' Agenzia del Territorio e alla tipologia edilizia, in considerazione della ubicazione, tipologia, consistenza, stato di manutenzione riscontrato e tenuto conto dell'attuale periodo, si ritiene opportuno attribuire come il più probabile valore di mercato del bene in oggetto per comparazione quello di:

- a) F.47 Part. 161 sub.2 **€/mq 500,00 (Cinquecento,00)**
- b) F. 47 Part. 372 porzione in muratura **€/mq 200,00 (Duecento,00)**
- c) F. 47 Part. 372 porzione crollata **€/mq 50,00 (Cinquanta,00)**
- d) F. 47 Part. 373 **€/mq 50,00 (Cinquanta,00)**

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
 Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
 Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

47



e) F.47 Part. 374 € /mq 0,00 (Zero,00) immobile da demolire

Si è deciso di attribuire distinte valutazioni in base alla consistenza, le condizioni di manutenzione, la posizione all'interno del lotto e la sua fruibilità.

Superficie del bene identificato al F.47 Part. 161 sub.2:

a) Superficie mq 340 lordi

Superficie complessiva dei beni identificati al F.47 Part. 372 porzione in muratura e crollata:

b) Superficie porzione in muratura mq 57 lordi

c) Superficie porzione crollata mq 38 lordi

Superficie del bene identificato al F.47 Part. 373:

d) Superficie mq 28 lordi

Superficie del bene identificato al F.47 Part. 374:

e) Superficie mq 10 lordi

- Valore in regime di libero mercato dell'immobile della piena proprietà:

Il valore in regime di libero mercato della piena proprietà dell'intero cespite è uguale a:

a) $340 \times 500 = \text{€ } 170.000,00$ (Centosettantamila,00)

b) $57 \times 200 = \text{€ } 11.400$ (Undicimilaquattrocento,00)

c) $38 \times 50 = \text{€ } 1.900$ (Millenovecento,00)

d) $28 \times 50 = \text{€ } 1.400$ (Millequattrocento,00)

e) $10 \times 0 = \text{€ } 0$ (Zero,00)

In considerazione di quanto espresso il valore di stima per tutti gli annessi agricoli è pari a

170.000,00	+	11.400,00	+	1.900,00	+	1.400,00	+	0,00=	184.700,00	€
------------	---	-----------	---	----------	---	----------	---	-------	-------------------	---

(Centoottantaquattromilasettecento,00)

- TERRENI

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

48

Con riferimento ad accurate indagini eseguite sul mercato locale, sia presso agenzie immobiliari che presso professionisti operanti nel settore, riscontrate attraverso i valori Agricoli Medi della Provincia di Firenze tenuti dall' Agenzia del Territorio e al tipo di coltura, in considerazione della ubicazione, tipologia, consistenza, stato di manutenzione riscontrato nonché tenuto conto dell'attuale periodo e in riferimento alla Banca valori agricoli medi della provincia di Firenze – Regione agraria 9 – pronunciamento Comm. Prov. N.1 del 07-03-2017 si ritiene opportuno attribuire come il più probabile valore di mercato del bene in oggetto quello di :

Seminativo Arboreo €/Ha 15.282,00 (Quindicimiladuecentoottantadue,00)

Uliveto €/Ha 18.991,00 (Diciottomilanovecentonovantuno,00)

Prato €/Ha 10.626,00 (Diecimilaseicentoventisei,00)

Bosco alto €/Ha 6.255,00 (Seimiladuecentocinquantacinque,00)

Seminativo €/Ha 19.783,00 (Diciannovemilasettecentottantatre,00)

Si precisa che la determinazione del prezzo ha tenuto conto dell'effettiva coltura del terreno e non di quanto riportato in visura catastale.

Calcolo del valore di mercato in base agli importi espressi in precedenza:

-F.47 Part. 87 a seminativo arboreo: 0,358 Ha x 15.282 €/Ha = 5.470,96 €

-F.47 Part. 119 a uliveto: 0,0201 Ha x 18.991 €/Ha = 381,72 €

-F.47 Part. 119 a seminativo arboreo: 0,4799 Ha x 15.282 €/Ha = 7.333,83 €

-F.47 Part. 120 a uliveto: 0,0363 Ha x 18.991 €/Ha = 689,37 €

-F.47 Part. 120 a bosco alto: 3,8587 Ha x 6.255 €/Ha = 24.136,17 €

-F.47 Part. 121 a bosco alto: 0,679 Ha x 6.255 €/Ha = 4.247,14 €

-F.47 Part. 122 a uliveto: 0,3839 Ha x 18.991 €/Ha = 7.290,65 €

-F.47 Part. 122 a seminativo arboreo: 1,2811 Ha x 15.282 €/Ha = 19.577,77 €

-F.47 Part. 123 a bosco alto: 0,281 Ha x 6.255 €/Ha = 1.757,65 €

-F.47 Part. 124 a seminativo: 0,741 Ha x 19.783 €/Ha = 14.659,20 €

-F.47 Part. 218 a seminativo arboreo: 0,284 Ha x 15.282 €/Ha = 4.340,09 €

-F.47 Part. 223 a seminativo: 0,076 Ha x 19.783 €/Ha = 1.503,51 €

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

49

-F.47 Part. 371 a seminativo arboreo: 2,7250 Ha x 15.282 €/Ha = 41.643,45 €

-F.47 Part. 219 strada: a corpo = 1.000,00 € (valutato al 50%)

Totale € 134.031,51(Centotrentaquattromilatrentuno,51)

Nel complesso si tratta di una serie di terreni con una consistenza pari a un totale di 11,427 Ha di terreni di varia tipologia e giacitura.

- *Valore in regime di libero mercato della piena proprietà dell'immobile:*

Il valore in regime di libero mercato della piena proprietà dell'intero cespite è uguale a:

€ 134.031,51(Centotrentaquattromilatrentuno,51)

Totale:

In ragione di quanto espresso in precedenza il valore del cespite nel suo complesso costituito da villa con cappella, annessi agricoli e terreni circostanti è pari a:

920.640,00 + 184.700,00 + 134.031,51 = 1.239.371,51 €

(Unmilione duecentotrentanovemilatrecentosettantuno,51)

1.11 PREZZO A BASE D'ASTA:

- *Valore a base d'asta della piena proprietà dell'immobile:*

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 10% sul valore di mercato sopra descritto, in modo da tener conto della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per i pagamenti, del presumibile andamento nella battitura d'asta, della difficoltà di visita del bene e dei tempi ed oneri per l'eventuale liberazione dell'immobile.

1.239.371,51 - (10% di 1.239.371,51) = € 1.115.434,36

(Unmilione centoquindicimila quattrocentotrentaquattro,36)

In considerazione delle spese necessarie ottenere la conformità urbanistica e catastale quantificate in € 22.000,00 (Ventiduemila,00), comprensivi di spese tecniche e di diritti catastali, il

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
 Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
 Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it



valore che si ottiene è:

1.115.434,36 - 22.00,00 = € 1.093.434,36

(Unmilionenovantatremilaquattrocentotrentaquattro,36)

Pertanto, si propone quale prezzo a base d'asta, per arrotondamento, l'importo pari a €
1.095.000,00 (Unmilionenovantacinquemila,00)

**1.12 PRECISARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO E
INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:**

In considerazione di quanto espresso in precedenza, considerate le criticità evidenziate, si ritiene che per la zona in cui è collocato oltre alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche il bene nella sua interezza possa ritenersi appetibile, tuttavia in considerazione del fatto che l'immobile risulta occupato da due minorenni, tale appetibilità si riduce.

Il compendio pignorato, tenuto conto del numero delle quote, non può essere diviso in natura.

Trattasi di pignoramento che grava sull'intera quota.



2.00 PREMESSA:

Si precisa che il presente lotto, come specificato in precedenza, riguarda un immobile ricadente nelle procedure E.I. 333/16 e 168/16 pertanto si rimanda anche alle considerazioni e valutazioni espresse all'interno della già menzionata perizia di stima del geom. Francesco Zingoni dell'E.I. 168/16, nella quale il presente immobile è identificato come LOTTO N.3, depositata nelle date del 14/08/2018 e 16/08/2018 allegata alla presente.

Si precisa inoltre che le valutazioni economiche dell'immobile previste all'interno della perizia del geom. Francesco Zingoni, sono da considerarsi sulla quota di 1/1 nonostante che il soggetto esecutato con l'E.I. 168/16 ***** sia proprietario della sola quota di 1/3.

Pertanto, con la presente perizia, si provvederà a considerare, oltre alla suddetta quota, quella di 1/3 come usufruttuaria di ***** di 1/6 ciascuno come nuda proprietà di ***** e ***** , quest'ultimi tre esecutati con l'E.I. 712/15 e 333/16, nonché il rimanente 1/3 attinente a ***** , quest'ultimo soggetto non esecutato.

In conclusione la presente perizia, in quanto riunisce la E.I. 333/2016 e la E.I. 168/16, valuterà l'immobile per la quota di 2/3 di piena proprietà in considerazione del fatto che il sig. ***** , proprietario di 1/3, non risulta come soggetto esecutato in nessuna delle due procedure.

2.01 IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, divisione Agenzia del Territorio della provincia di Firenze, l'immobile risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio, viale Cristoforo Colombo n. 6 come segue:

- *Dati Catastali (catasto fabbricati):*

- **Foglio 50, Particella 264, Subalterno 502, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale 111 mq, Rendita euro 480,30.**

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

52



Il bene risulta intestati a:

- per la quota di proprietà per 1/3 al sig. ***** nato a Fucecchio il 09/06/1936, C.F. *****.
- per la quota di proprietà per 1/3 al sig. ***** nato a Fucecchio il 13/09/1932, C.F. ***** (soggetto non esecutato)
- per la quota di nuda proprietà per 1/6 al sig. ***** nato a Pisa il 06/07/1964, C.F. *****.
- per la quota di nuda proprietà per 1/6 in regime di separazione dei beni al sig. ***** nato a Fucecchio il 29/10/1966, C.F. *****.
- per la quota di usufrutto per 1/3 alla sig.ra ***** nata a Fucecchio il 03/02/1930, C.F. *****.

-Confini:

I confini sono: stessa proprietà, disimpegno a comune, salvo se altri.

I dati catastali e gli intestatario agli atti corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare notificato ai soggetti esecutati.

2.02 ATTO DI PIGNORAMENTO R.G. 333/2016 E R.G. 168/16:

Sul suddetto immobile gravano due atti di pignoramento uno per ognuno delle alle due procedure e con due precedenti diversi.

-E.I. 333/2016

L'atto di pignoramento è stato depositato presso il Tribunale di Firenze in data 07/06/2016 a favore della Banca Monte dei Paschi spa, rappresentata e difesa dall' Avv.to Roberto Parretti, contro i sig.ri ***** nato Fucecchio (FI) il 29/10/1966, ***** nato a Pisa il 06/07/1964 e ***** nata a Fucecchio (FI) il 03/02/1930.

Il pignoramento grava per la quota di 1/3 di piena proprietà correttamente intestata ai sottoelencati esecutati:

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
 Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
 Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

53

***** come nuda proprietà per la quota di 1/6 e ***** come nuda proprietà per la quota di 1/6 in regime di separazione dei beni e ***** come usufrutto per la quota di 1/3, e quindi complessivamente per la quota di 1/3 dell'intera proprietà dell'immobile sottoelencato:

- a) Immobile a destinazione abitazione economica posta in Fucecchio (FI) rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune Fucecchio al Foglio 50, Particella 264, Subalterno 502, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale 111 mq, Rendita euro 480,30.

Il pignoramento è stato trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Pisa con presentazione n. 1 del 13/06/2016, Reg. Generale n. 9931 e Reg. Particolare n. 6704 nascente da verbale di pignoramento Num. Repertorio 7480 del 24/05/2016.

-E.I. 168/2016

L'atto di pignoramento è stato depositato presso il Tribunale di Firenze in data 01/03/2016 a favore del sig. ***** , rappresentata e difesa dall' Avv.to Amalia Sprovieri, contro il sig. ***** nato Fucecchio (FI) il 09/06/1936.

- Il pignoramento grava per la quota di 1/3 di piena proprietà correttamente intestata all'esecutato.

- a) Immobile a destinazione abitazione economica posta in Fucecchio (FI) rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune Fucecchio al Foglio 50, Particella 264, Subalterno 502, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale 111 mq, Rendita euro 480,30.

Il pignoramento è stato trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Pisa con presentazione n. 3 del 11/03/2016, Reg. Generale n. 4073 e Reg. Particolare n. 2799 nascente da verbale di pignoramento Num. Repertorio 2924 del 01/03/2016.

2.03 ATTO DI PROVENIENZA:

La proprietà dei beni ricompresi nel presente lotto e oggetto dei pignoramenti dell'E.I. 333/16 e E.I. 168/16, sono pervenuti ai sig.ri ***** , ***** , ***** e

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

54

***** come meglio descritto di seguito:

Per quanto attiene agli esecutati dell'E.I. 333/16 ***** , ***** , *****

- Con atto notarile pubblico di donazione del notaio Francesco Gambini di Pisa in data 05/07/2006 in atti dal 17/07/2006, rep. n. 51223, donazione accettata n.9927.1/2006 con il quale i due figli ***** e ***** acquisiscono la nuda proprietà per la quota di 1/6 ciascuno mentre il padre ***** manterrà l'usufrutto per se e dopo di lui per la moglie ***** per la quota di 1/3.

- Mediante ricongiungimento di usufrutto, del 30/12/2009 prot. n. FI0138115 in atti dal 04/09/2014, autocertificazione di morte di ***** n. 12987.1/2014 con la quale si attribuiva la quota di 1/3 di usufrutto alla vedova *****.

Per quanto attiene all'esecutato dell'E.I. 168/16 *****

- Con atto notarile pubblico di compravendita del notaio Antonietta di Nazario Zilletti di Fucecchio in data 07/04/1971 trascritto a Pisa il 27/04/1971 al n. 2821 per la quota di 1/3.

2.04 DESCRIZIONE DEL BENE:

Il bene, identificato come lotto n.2, accampionato come unica unità immobiliare, è funzionalmente diviso in due unità immobiliari con accesso indipendente dal vano scala condominiale, dal quale al piano primo si accede all'appartamento mentre al piano secondo ad una mansarda.

L'immobile fa parte di un più ampio fabbricato, posto poco fuori dal centro storico di Fucecchio, con uffici e fondo commerciale al piano terra, anch'essi sottoposti a pignoramento all'interno di questa procedura.

L'accesso avviene dal viale Colombo mediante un cancello metallico ed una rampa di scale esterna per mezzo della quale si raggiunge un pianerottolo al piano ammezzato e da questo, mediante una porta in legno che rappresenta l'accesso al fabbricato, un'ulteriore rampa permette poi di raggiungere un disimpegno posto al piano primo.

Raggiunto il suddetto pianerottolo e percorrendolo verso destra, a sinistra si accede alla porzione

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

55



destinata ad appartamento distribuita tutta allo stesso piano mentre a destra, mediante una rampa di scale di proprietà si raggiunge il piano mansarda anch'esso adibito ad appartamento ma in realtà consistente in una soffitta.

L'appartamento al piano primo è costituito da ingresso-soggiorno, cucina e due camere oltre a disimpegno, bagno e ampio terrazzo e presenta altezza costante di 3 m e superficie netta di circa 60 mq oltre alla terrazza di 15 mq.

I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica di tipo commerciale e piuttosto datati così come i sanitari, mentre una delle camere presenta un pavimento in parquet.

Gli infissi sono in legno e dotati di persiane mentre le porte interne sono in legno tamburato di tipo commerciale e anch'esse di piuttosto datate.

L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia collocata all'esterno nel terrazzo, i corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in ghisa, mentre l'impianto d'illuminazione è sottotraccia e completo di telefono e tv.

Nel complesso si trova in condizione di uso e manutenzione mediocre e presenta muffe in alcune porzioni di muratura.

Il presente lotto si completa con la presenza di una mansarda posta al piano superiore e accessibile dal disimpegno condominiale mediante una porta posta frontalmente alla porta d'ingresso della porzione fin qui descritta.

Raggiunto il piano secondo a destra si può accedere ad un'ampia soffitta, circa 95 mq con altezza variabile da 1,80 m a 0,20 m, e frontalmente ad un terrazzo di circa 35 mq ed una zona con altezza variabile da 2,10 m a 3,10 m ed una superficie complessiva di circa 60 mq dove sono stati ricavati una zona cottura e un bagno **privi di titolo edilizio** in modo da essere utilizzata come un vero e proprio appartamento benché non ne abbia le caratteristiche.

Anche in questo caso i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica di tipo commerciale e piuttosto datate così come i sanitari, gli infissi sono in legno mentre le porte interne sono in legno tamburato di tipo commerciale e anch'esse di piuttosto datate.

La mansarda è dotata di impianto di riscaldamento singolo con caldaia collocata all'esterno nel

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

56

terrazzo e radiatori in alluminio, e di impianto di illuminazione sottotraccia funzionante.

Anche in questo caso l'immobile si trova in condizione di uso e manutenzione mediocre.

In conclusione l'unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento di 60 mq e terrazzo di 15 mq posto al piano primo e da una mansarda con accesso indipendente al piano secondo con una superficie di 60 mq organizzata in **modo illegittimo** come un appartamento mediante la realizzazione di angolo cottura, bagno ed impianti distinti, terrazzo di 35 mq e soffitta di 95 mq.

2.05 STATO DI POSSESSO:

Appartamento al piano primo è da considerarsi libero.

Mansarda al piano secondo: attualmente l'immobile risulta gravato da contratto di locazione stipulato e registrato in data 01/06/2016 presso l'agenzia delle entrate - Direzione Provinciale di Firenze ufficio territoriale di Empoli al n. 1998, con durata di 4 anni, scadenza 31/05/2020 e tacito rinnovo di quattro anni se non venga data disdetta.

Il contratto è attualmente intestato al sig. ***** , codice fiscale ***** , nato in Senegal il 13/10/1976 con canone di locazione di € 4.320,00 (Quattromilatrecentoventi/00) annui.

Il sottoscritto ritiene, anche in considerazione dei valori di locazione indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare, che l'affitto sia congruo **benché questa porzione di immobile catastalmente e urbanisticamente non può essere considerata un'abitazione ma una mansarda e perciò non abitabile.**

In considerazione che il contratto è intestato agli esecutati ***** , ***** e ***** oltre che al sig. ***** , quest'ultimo non esecutato, si precisa che nei confronti del sig. ***** il contratto sia non opponibile all'acquirente in quanto stipulato in data successiva al pignoramento (E.I. 168/16), viceversa nei confronti dei sig.ri ***** e ***** il contratto è opponibile all'acquirente in quanto stipulato in data antecedente al pignoramento (E.I. 333/16).

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato dal sig. ***** titolare del contratto di locazione pertanto l'immobile del presente lotto nel suo complesso è da ritenersi occupato.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLLS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

57



2.06 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati accertamenti non sono stati trovati gravami presenti sull'immobile oggetto di pignoramento, che resteranno a carico dell'acquirente.

2.07 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati in data 02/07/2019 e 22/08/2019 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa si elencano i gravami a nome degli esecutati, presenti sugli immobili oggetto di pignoramento:

NOTA DI ISCRIZIONE

- Presentazione n. 46 del 24/03/2011 registro generale n. 5064, registro particolare n. 1017, atto giudiziario del 21/01/2011, numero repertorio 386 **ipoteca giudiziale**, decreto ingiuntivo, capitale € 241.843,79, tasso di interesse annuo 1,5 %, totale € 280.000,00.

Altri dati:

- Avv. Roberto Parretti corso Silvano Fedi - Pistoia

Unità negoziale 1

- Omissis

Unità negoziale 2

- Omissis

Unità negoziale 3

- Immobile n. 1 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, viale C. Colombo n. 6, Foglio 50 Particella 264 sub. 502, Categoria A3 (Abitazioni di tipo economico), Consistenza 6 vani, Piano Primo e Secondo.
- Omissis

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLLS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

58



- Omissis
- Omissis

Soggetti

A favore:

- Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A., con sede in Siena codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Firenze, avv. Parretti- avv. Casetti via di Soffiano n. 52

- Omissis

- Omissis

- Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n.1 per la quota di proprietà di 1/3.

Contro:

- ***** , in qualità di terzo datore di ipoteca, nata a Fucecchio (FI) il 03/02/1930 codice fiscale *****.

- Omissis

- Omissis

-Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n.1 per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/3.

- ***** , in qualità di debitore ipotecario, nato a Pisa il 06/07/1964 codice fiscale *****.

- Omissis

- Omissis

-Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n.1 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/6.

- ***** , in qualità di debitore ipotecario, nato a Fucecchio (FI) il 29/10/1966

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

59



codice fiscale *****.

- Omissis

- Omissis

-Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n. 1 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/6.

NOTA DI TRASCRIZIONE

- Presentazione n. 3 del 11/03/2016 registro generale n. 4073, registro particolare n. 2799, atto giudiziario del 01/03/2016, numero repertorio 2924/2016 **verbale di pignoramento immobili.**

Altri dati:

- *****. Via dell'acquerata n. 1 – Cerreto Guidi

Unità negoziale 1

- Omissis

Unità negoziale 2

- Immobile n. 1 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, viale C. Colombo n. 6, Foglio 50 Particella 264 sub. 502, Categoria A3 (Abitazioni di tipo economico), Consistenza 6 vani, Piano Primo e Secondo.

- Omissis

- Omissis

- Omissis

Unità negoziale 3

- Omissis

Soggetti

A favore:

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

60

- ***** nato il 01/10/1949 a Cerreto Guidi (FI) codice fiscale *****.

- Omissis

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, immobile n. 1 per la quota di proprietà di 1/3.

- Omissis

Contro:

- ***** nato a Fucecchio (FI) il 09/06/1936 codice fiscale *****

- Omissis

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, immobile n.1 per la quota di proprietà di 1/3.

- Omissis

NOTA DI ISCRIZIONE

- Presentazione n. 11 del 16/03/2016 registro generale n. 4449, registro particolare n. 693, atto giudiziario del 14/03/2016, numero repertorio 294/2016 **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.**

Unità negoziale 1

- Omissis

Unità negoziale 2

- Omissis

Unità negoziale 3

- Immobile n. 1 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, viale C. Colombo n. 6, Foglio 50 Particella 264 sub. 502, Categoria A3 (Abitazioni di tipo economico), Consistenza 6 vani, Piano Primo e Secondo.

- Omissis

- Omissis

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

61

- Omissis

A favore:

- Incontrato Nicola & C S.N.C. con sede a Bientina (PI) codice fiscale 01227530506.
- Omissis
- Omissis
- Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n. 1 per la quota di proprietà di 1/3.

- ***** nato a Fucecchio (FI) il 09/06/1936 codice fiscale *****.
- Omissis
- Omissis
- Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n. 1 per la quota di proprietà di 1/3.

NOTA DI TRASCRIZIONE

- Presentazione n. 1 del 13/06/2016 registro generale n. 9931, registro particolare n. 6704, atto giudiziario del 24/05/2016, numero repertorio 7780/2016 **verbale di pignoramento immobili.**

Altri dati:

- Banca Monte dei paschi di Siena S.P.A. piazza Salimbeni n. 3 - Siena

Unità negoziale 1

- Omissis

Unità negoziale 2

- Omissis

Unità negoziale 3

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architetttifirenze.it

62

- Immobile n. 1 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, viale C. Colombo n. 6, Foglio 50 Particella 264 sub. 502, Categoria A3 (Abitazioni di tipo economico), Consistenza 6 vani, Piano Primo e Secondo.

- Omissis
- Omissis
- Omissis

Unità negoziale 4

- Omissis

A favore:

- Banca Monte dei paschi di Siena S.P.A., con sede in Siena codice fiscale 00884060526.
- Omissis
- Omissis
- Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n. 1 per la quota di proprietà di 1/3.

- Omissis

Contro:

- ***** , in qualità di terzo datore di ipoteca, nata a Fucecchio (FI) il 03/02/1930 codice fiscale *****.
- Omissis
- Omissis
- Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n. 1 per il diritto di Usufrutto per la quota

di 1/3.

- ***** , in qualità di debitore ipotecario, nato a Pisa il 06/07/1964 codice fiscale

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

63



- Omissis

- Omissis

-Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n. 1 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/6.

- Omissis

- ***** , in qualità di debitore ipotecario, nato a Fucecchio (FI) il 29/10/1966

- Omissis

- Omissis

-Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n. 1 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/6.

- Omissis

2.08 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE

Dalle ricerche effettuate non risulta costituito un condominio.

2.09 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:

A seguito delle ricerche effettuate presso gli uffici dell'edilizia privata, del condono e dell'archivio storico del Comune di Fucecchio nonché dell'Agenzia del Territorio della provincia di Firenze, il fabbricato è stato realizzato antecedentemente al 1967 e le pratiche edilizie emerse sono:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 813 del 29/12/1990 pratica n. 2448, rilasciata il 12/01/1991 ai sensi della Legge 47/85 – per la realizzazione di box e centrale termica al piano terra, ampliamento e ristrutturazione del fabbricato all'interno del quale è collocato il immobile del presente lotto,

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

64

lavori realizzati nel 1965 e 1967.

- Concessione edilizia n. 168 del 08/10/1994– per la demolizione e successiva ricostruzione delle scale di accesso esterne al piano primo e interne al piano mansarda e rifacimento di porzione di box, le opere riguardano fabbricato all'interno del quale è collocato l'immobile del presente lotto.
- Variante alla concessione edilizia n. 168 del 08/10/1994– per diversa posizione di alcune pareti interne e piccole modifiche esterne, le opere riguardano fabbricato all'interno del quale è collocato il l'immobile del presente lotto.

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione raccolta menzionata in precedenza emerge quanto segue:

- **CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:**

Le pratiche agli atti denotano una serie di difformità consistenti in:

- Realizzazione di bagno e cucina al piano mansarda che configurano un uso improprio della mansarda come unità abitativa;
- Difformità nella distribuzione e destinazione d'uso degli spazi interni del piano primo e secondo;

A fronte di quanto espresso in precedenza il bene risulta regolarizzabile mediante richiesta di sanatoria per quanto riguarda il piano primo mentre per quanto riguarda il piano mansarda si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi.

Il sottoscritto stima in € 20.000,00 (ventimila,00) costi, comprese spese tecniche, per la parte acquirente.

- **CONFORMITA' CATASTALE:** Presso il catasto è in atti una planimetria risalente al 25/05/2015 che presenta una serie di difformità distributive, sarà pertanto necessario presentare apposito aggiornamento catastale che determinerebbe costi stimati, comprese spese tecniche e catastali, per la parte acquirente, pari a € 2.000,00 (duemila,00).

In conclusione, per quanto sopra descritto, l'immobile non risulta conforme urbanisticamente e non lo è neanche catastalmente ma presenta delle difformità regolarizzabili e soggetto a ripristino affrontando un costo complessivo di € 22.000,00 (ventiduemila,00).

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

65

2.09BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:

Trattandosi di beni non strumentali appartenenti a persone fisiche, i cespiti risultano gravati dalle imposte ipotecarie, catastale e di registro con le aliquote variabili a seconda dei requisiti dell'acquirente.

2.10 VALORE DI MERCATO:

In considerazione della presenza agli atti di valutazione economica del presente immobile all'interno della perizia di stima del Geom. Francesco Zingoni depositata nelle date del 14/08/2018 e 16/08/2018 (allegata alla presente) presso il tribunale di Firenze per l'E.I. 168/16 il sottoscritto conferma quanto valutato dal C.T.U. geom. Francesco Zingoni ovvero **€/mq 1.400 (millequattrocento,00)** che, a fronte di una consistenza ragguagliata dell'immobile pari a 156,50 mq determina il seguente valore:

$156,50 \text{ mq} \times 1.400 \text{ €/mq} = 219.100,00 \text{ €}$

Valore di mercato del presente lotto **€ 219.100,00 (Duecentodiciannovemilacento,00)**

Per maggiori dettagli sulla valutazione si rimanda al LOTTO N. 3 della perizia di stima per l'E.I. 168/16 alle pag. 26 e 27.

2.11 PREZZO A BASE D'ASTA:

- *Valore a base d'asta della piena proprietà dell'immobile:*

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta e in considerazione dei necessari abbattimenti in modo da tener conto:

- della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per i pagamenti, del presumibile andamento nella battitura d'asta, della difficoltà di visita del bene e dei tempi ed oneri per l'eventuale liberazione dell'immobile (abbattimento 10%);
- dei costi per la risoluzione delle difformità urbanistico-catastali evidenziate;
- della presenza di un contratto di locazione stipulato e registrato in data 01/06/2016 presso l'agenzia delle entrate - Direzione Provinciale di Firenze ufficio territoriale di Empoli

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

66



al n. 1998, con durata di 4 anni, scadenza 31/05/2020 e tacito rinnovo di quattro anni se non venga data disdetta;

il sottoscritto conferma quanto valutato dal C.T.U. geom. Francesco Zingoni, ovvero un abbattimento complessivo del 33%, proponendo pertanto quale prezzo a base d'asta, per arrotondamento, l'importo pari a:

Per arrotondamento € 145.000,00 (Centoquarantacinquemila,00)

Per maggiori dettagli sui criteri di abbattimento si rimanda al LOTTO N. 3 della perizia di stima per l'E.I. 168/16 alle pag. 26 e 27.

- Valore a base d'asta per la quota di 2/3 della piena proprietà dell'immobile:

Il suddetto immobile risulta pignorato per la quota di:

-proprietà pari a 1/3 del debitore sig. ***** (E.I. 168/16);

-usufrutto pari a 1/3 della debitrice sig.ra ***** , nuda proprietà pari a 1/6 del debitore sig. ***** e nuda proprietà pari a 1/6 del debitore sig. ***** e perciò complessivamente 1/3 di proprietà (E.I. 333/16);

-proprietà pari a 1/3 del non debitore sig. *****;

pertanto:

145.000,00 x 2/3 =96.666,67 (Novantaseimilaseicentosessantasei,67)

Si propone quale prezzo a base d'asta per la quota di 2/3 e per arrotondamento, l'importo pari a € **97.000,00 (Novantasettemila,00)**

2.12 PRECISARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO E INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:

In considerazione di quanto espresso in precedenza, considerate le criticità evidenziate, si ritiene che per la zona in cui è collocato oltre alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche il bene nella sua interezza possa ritenersi mediamente appetibile, tuttavia in considerazione del fatto che il pignoramento riguarda la sola quota di 2/3, tale appetibilità si riduce notevolmente.

Alessio Rullani Architetto

67

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLLS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it





Il compendio pignorato, tenuto conto del numero delle quote, non può essere diviso in natura.

Trattasi di pignoramento che grava, tenuto conto della pendenza di due distinte esecuzioni immobiliari (E.I. 333/16 e 168/16 riunite nella 712/15) a carico di due soggetti diversi comproprietari di 1/3 ciascuno, complessivamente sui 2/3 di proprietà.



Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

68



3.00 PREMESSA:

Si precisa che il presente lotto, come specificato in precedenza, riguarda un immobile ricadente nelle procedure E.I. 333/16 e 168/16 pertanto si rimanda anche alle considerazioni e valutazioni espresse all'interno della già menzionata perizia di stima del geom. Francesco Zingoni dell'E.I. 168/16, nella quale il presente immobile è identificato come LOTTO N.4, depositata nelle date del 14/08/2018 e 16/08/2018 allegata alla presente.

Si precisa inoltre che le valutazioni economiche dell'immobile previste all'interno della perizia del geom. Francesco Zingoni, sono da considerarsi sulla quota di 1/1 nonostante che il soggetto esecutato con l'E.I. 168/16 ***** sia proprietario della sola quota di 1/3.

Pertanto, con la presente perizia, si provvederà a considerare, oltre alla suddetta quota, quella di 1/3 come usufruttuaria di ***** di 1/6 ciascuno come nuda proprietà di ***** e ***** quest'ultimi tre esecutati con l'E.I. 712/15 e 333/16, nonché il rimanente 1/3 attinente a ***** , quest'ultimo soggetto non esecutato.

In conclusione la presente perizia, in quanto riunisce la E.I. 333/2016 e la E.I. 168/16, valuterà l'immobile **per la quota di 2/3** in considerazione del fatto che il sig. ***** , proprietario di 1/3, non risulta come soggetto esecutato in nessuna delle due procedure.

3.01 IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, divisione Agenzia del Territorio della provincia di Firenze, l'immobile risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio, viale Cristoforo Colombo n. 6 come segue:

- *Dati Catastali (catasto fabbricati):*

- **Foglio 50, Particella 264, Subalterno 503, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 52 mq, Rendita euro 1.030,33.**
- **Foglio 50, Particella 264, Subalterno 504, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 3,5 vani,**

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

69

Superficie catastale totale 69 mq, Rendita euro 1.030,33.

Il bene risulta intestato a:

- per la quota di proprietà per 1/3 al sig. ***** nato a Fucecchio il 09/06/1936, C.F. *****.
- per la quota di proprietà per 1/3 al sig. ***** nato a Fucecchio il 13/09/1932, C.F. ***** . (soggetto non esecutato)
- per la quota di nuda proprietà per 1/6 al sig. ***** nato a Pisa il 06/07/1964, C.F. *****.
- per la quota di nuda proprietà per 1/6 in regime di separazione dei beni al sig. ***** nato a Fucecchio il 29/10/1966, C.F. *****.
- per la quota di usufrutto per 1/3 alla sig.ra ***** nata a Fucecchio il 03/02/1930, C.F. *****.

-Confini:

I confini sono: stessa proprietà, disimpegno a comune, viale Colombo, viale Bonaparte salvo se altri.

I dati catastali e gli intestatari corrispondono a quelli indicati negli atti di pignoramento immobiliare notificati ai soggetti esecutati.

3.02 ATTO DI PIGNORAMENTO R.G. 333/2016 E R.G. 168/16:

Sul suddetto immobile gravano due atti di pignoramento uno per ognuno delle alle due procedure e con due precedenti diversi.

-E.I. 333/2016

L'atto di pignoramento è stato depositato presso il Tribunale di Firenze in data 07/06/2016 a favore della Banca Monte dei Paschi spa, rappresentata e difesa dall' Avv.to Roberto Parretti, contro i sig.ri ***** nato Fucecchio (FI) il 29/10/1966, ***** nato a Pisa il 06/07/1964 e ***** nata a Fucecchio (FI) il 03/02/1930.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLLS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

70

- Il pignoramento grava complessivamente per la quota di 1/3 di piena proprietà correttamente intestata agli esecutati.

***** come nuda proprietà per la quota di 1/6 e ***** come nuda proprietà per la quota di 1/6 in regime di separazione dei beni e ***** come usufrutto per la quota di 1/3, e quindi complessivamente per la quota di 1/3 dell'intera proprietà dell'immobile sottoelencato:

a) Immobile a destinazione ufficio posta in Fucecchio (FI) rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune Fucecchio al:

-Foglio 50, Particella 264, Subalterno 503, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 52 mq, Rendita euro 1.030,33.

-Foglio 50, Particella 264, Subalterno 504, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 69 mq, Rendita euro 1.030,33.

Il pignoramento è stato trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Pisa con presentazione n. 1 del 13/06/2016, Reg. Generale n. 9931 e Reg. Particolare n. 6704 nascente da verbale di pignoramento Num. Repertorio 7480 del 24/05/2016.

-E.I. 168/2016

L'atto di pignoramento è stato depositato presso il Tribunale di Firenze in data 01/03/2016 a favore del sig. ***** , rappresentata e difesa dall' Avv.to Amalia Sprovieri, contro il sig. ***** nato Fucecchio (FI) il 09/06/1936.

- Il pignoramento grava per la quota di 1/3 correttamente intestata all'esecutato.

a) Immobile a destinazione ufficio posta in Fucecchio (FI) rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune Fucecchio al:

-Foglio 50, Particella 264, Subalterno 503, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 52 mq, Rendita euro 1.030,33.

-Foglio 50, Particella 264, Subalterno 504, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 69 mq, Rendita euro 1.030,33.

Alessio Rullani Architetto

71

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it



Il pignoramento è stato trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Pisa con presentazione n. 3 del 11/03/2016, Reg. Generale n. 4073 e Reg. Particolare n. 2799 nascente da verbale di pignoramento Num. Repertorio 2924 del 01/03/2016.

3.03 ATTO DI PROVENIENZA:

La proprietà dei beni ricompresi nel presente lotto e oggetto dei pignoramenti dell'E.I. 333/16 e E.I. 168/16, sono pervenuti ai sig.ri ***** , ***** , ***** e ***** come meglio descritto di seguito:

Per quanto attiene agli esecutati dell'E.I. 333/16 ***** , ***** , *****

- Con atto notarile pubblico di donazione del notaio Francesco Gambini di Pisa in data 05/07/2006 in atti dal 17/07/2006, rep. n. 51223, donazione accettata n.9927.1/2006 con il quale i due figli ***** e ***** acquisiscono la nuda proprietà per la quota di 1/6 ciascuno mentre il padre ***** manterrà l'usufrutto per se e dopo di lui per la moglie ***** per la quota di 1/3.

- Mediante ricongiungimento di usufrutto del 30/12/2009 prot. n. FI0138115 in atti dal 04/09/2014, autocertificazione di morte di *****n. 12987.1/2014 con la quale si attribuiva la quota di 1/3 di usufrutto alla vedova *****.

Per quanto attiene all'esecutato dell'E.I. 168/16 *****

- Con atto notarile pubblico di compravendita del notaio Antonietta di Nazario Zilletti di Fucecchio in data 07/04/1971 trascritto a Pisa il 27/04/1971 al n. 2821 per la quota di 1/3.

3.04 DESCRIZIONE DEL BENE:

Il bene, identificato come lotto n.3, nonostante sia identificato con due subalterni distinti, è funzionalmente una sola unità immobiliare infatti presenta ingresso, corridoio e bagni a comune.

L'immobile fa parte di un più ampio fabbricato, posto poco fuori dal centro storico di Fucecchio, con abitazione e fondo commerciale al piano terra, anch'essi sottoposti a pignoramento all'interno di questa procedura.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

72

L'accesso avviene dal viale Colombo mediante un cancello metallico ed una rampa di scale esterna per mezzo della quale si raggiunge un pianerottolo al piano ammezzato e da questo, mediante una porta in legno che rappresenta l'accesso al fabbricato, un'ulteriore rampa permette poi di raggiungere un disimpegno posto al piano primo.

Raggiunto il suddetto pianerottolo, percorrendolo verso destra, vi si avvede frontalmente e, oltrepassato l'ingresso si raggiunge un corridoio centrale di distribuzione dal quale si accede ai sei ambienti ad uso ufficio e la zona bagni.

L'immobile destinato ad ufficio è posto al piano primo ed è composto da ingresso a comune, sei vani ad uso ufficio, disimpegno con due bagni a comune per un totale di circa 110 mq oltre ampia terrazza di circa 80 mq.

Il pavimento del corridoio e dei locali per ufficio è costituito da parquet mentre i pavimenti e rivestimenti del bagno sono in ceramica di tipo commerciale e piuttosto datati così come i sanitari.

Gli infissi sono in legno e dotati di persiane mentre le porte interne sono in legno tamburato di tipo commerciale e anch'esse di piuttosto datate.

L'impianto di riscaldamento è singolo con unica caldaia a gas, posta nella terrazza del sub. 504, i corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in ghisa, mentre l'impianto di illuminazione in parte in canaletta e in parte sottotraccia è completo di telefono e tv.

Nel complesso si trova in condizione di uso e manutenzione buone.

3.05 STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava inutilizzato, libero da persone e cose.

3.06 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati accertamenti non sono stati trovati gravami presenti sugli immobili oggetto di pignoramento, che resteranno a carico dell'acquirente.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

73

3.07 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati in data 02/07/2019 e 22/08/2019 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa si elencano i gravami a nome degli esecutati, presenti sugli immobili oggetto di pignoramento:

NOTA DI ISCRIZIONE

- Presentazione n. 46 del 24/03/2011 registro generale n. 5064, registro particolare n. 1017, atto giudiziario del 21/01/2011, numero repertorio 386 **ipoteca giudiziale**, decreto ingiuntivo, capitale € 241.843,79, tasso di interesse annuo 1,5 %, totale € 280.000,00.

Altri dati:

- Avv. Roberto Parretti corso Silvano Fedi - Pistoia

Unità negoziale 1

- Omissis

Unità negoziale 2

- Omissis

Unità negoziale 3

- Omissis

- **Immobile n. 2 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, viale C. Colombo n. 6, Foglio 50 Particella 264 sub. 503, Categoria A10 (Uffici e studi privati), Consistenza 3,5 vani, Piano Primo.**

- **Immobile n. 3 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, viale C. Colombo n. 6, Foglio 50 Particella 264 sub. 504, Categoria A10 (Uffici e studi privati), Consistenza 3,5 vani, Piano**

Primo.

- Omissis

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLLS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

74



- Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A., con sede in Siena codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Firenze, avv. Parretti- avv. Casetti via di Soffiano n. 52
- Omissis
- Omissis
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 immobile n. 2 e n.3 per la quota di proprietà di 1/3.

- ***** , in qualità di terzo datore di ipoteca, nata a Fucecchio (FI) il 03/02/1930 codice fiscale *****.
- Omissis
- Omissis
- Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n. 2 e n. 3 per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/3.
- ***** , in qualità di debitore ipotecario, nato a Pisa il 06/07/1964 codice fiscale *****.
- Omissis
- Omissis
- Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n. 2 e n. 3 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/6.
- ***** , in qualità di debitore ipotecario, nato a Fucecchio (FI) il 29/10/1966 codice fiscale *****.

- Omissis

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLLS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

75



- Omissis

-Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n. 2 e n. 3 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/6.

NOTA DI TRASCRIZIONE

- Presentazione n. 3 del 11/03/2016 registro generale n. 4073, registro particolare n. 2799, atto giudiziario del 01/03/2016, numero repertorio 2924/2016 **verbale di pignoramento immobili.**

Altri dati:

- *****. Via dell'acquerata n. 1 – Cerreto Guidi

Unità negoziale 1

- Omissis

Unità negoziale 2

- Omissis
- Immobile n. 2 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, viale C. Colombo n. 6, Foglio 50 Particella 264 sub. 503, Categoria A10 (Uffici e studi privati), Consistenza 3,5 vani, Piano Primo.
- Immobile n. 3 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, viale C. Colombo n. 6, Foglio 50 Particella 264 sub. 504, Categoria A10 (Uffici e studi privati), Consistenza 3,5 vani, Piano Primo.

- Omissis

Unità negoziale 3

- Omissis

Soggetti

A favore:

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

76

- ***** nato il 01/10/1949 a Cerreto Guidi (FI) codice fiscale *****p.

- Omissis

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, immobile n. 2 e n. 3 per la quota di proprietà di 1/3.

- Omissis

Contro:

- ***** nato a Fucecchio (FI) il 09/06/1936 codice fiscale *****

- Omissis

-Relativamente all'unità negoziale n. 2, immobile n. 2 e n. 3 per la quota di proprietà di 1/3.

- Omissis

NOTA DI ISCRIZIONE

- Presentazione n. 11 del 16/03/2016 registro generale n. 4449, registro particolare n. 693, atto giudiziario del 14/03/2016, numero repertorio 294/2016 **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.**

Unità negoziale 1

- Omissis

Unità negoziale 2

- Omissis

Unità negoziale 3

- Omissis

- **Immobile n. 2 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, viale C. Colombo n. 6, Foglio 50 Particella 264 sub. 503, Categoria A10 (Uffici e studi privati), Consistenza 3,5 vani, Piano Primo.**

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

77



- Immobile n. 3 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, viale C. Colombo n. 6, Foglio 50 Particella 264 sub. 504, Categoria A10 (Uffici e studi privati), Consistenza 3,5 vani, Piano Primo.

- Omissis

Soggetti

A favore:

- ***** con sede a Bientina (PI) codice fiscale 01227530506.

- Omissis

- Omissis

- Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n. 2 e n. 3 per la quota di proprietà di 1/3.

Contro:

- ***** nato a Fucecchio (FI) il 09/06/1936 codice fiscale *****

- Omissis

- Omissis

- Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n. 2 e n. 3 per la quota di proprietà di 1/3.

NOTA DI TRASCRIZIONE

- Presentazione n. 1 del 13/06/2016 registro generale n. 9931, registro particolare n. 6704, atto giudiziario del 24/05/2016, numero repertorio 7780/2016 **verbale di pignoramento immobili.**

Altri dati:

- Banca Monte dei paschi di Siena S.P.A. piazza Salimbeni n. 3 - Siena

Unità negoziale 1

- Omissis

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

78



Unità negoziale 2

- Omissis

Unità negoziale 3

- Omissis
- Immobile n. 2 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, viale C. Colombo n. 6, Foglio 50 Particella 264 sub. 503, Categoria A10 (Uffici e studi privati), Consistenza 3,5 vani, Piano Primo.
- Immobile n. 3 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, viale C. Colombo n. 6, Foglio 50 Particella 264 sub. 504, Categoria A10 (Uffici e studi privati), Consistenza 3,5 vani, Piano Primo.

- Omissis

Unità negoziale 4

- Omissis

Soggetti

A favore:

- Banca Monte dei paschi di Siena S.P.A., con sede in Siena codice fiscale 00884060526.
- Omissis
- Omissis
- Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n. 2 e n. 3 per la quota di proprietà di 1/3.
- Omissis

Contro:

- ***** , in qualità di terzo datore di ipoteca, nata a Fucecchio (FI) il 03/02/1930

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

79

codice fiscale *****.

- Omissis

- Omissis

-Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n. 2 e n. 3 per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/3.

- ***** , in qualità di debitore ipotecario, nato a Pisa il 06/07/1964 codice fiscale *****.

- Omissis

- Omissis

-Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n. 2 e n. 3 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/6.

- Omissis

- ***** , in qualità di debitore ipotecario, nato a Fuецечchio (FI) il 29/10/1966 codice fiscale *****.

- Omissis

- Omissis

-Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n. 2 e n. 3 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/6.

- Omissis

3.08 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE:

Dalle ricerche effettuate non risulta costituito un condominio.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

80



3.09 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:

A seguito delle ricerche effettuate presso gli uffici dell'edilizia privata, del condono e dell'archivio storico del Comune di Fucecchio nonché dell'Agenzia del Territorio della provincia di Firenze, il fabbricato è stato realizzato antecedentemente al 1967 e le pratiche edilizie emerse sono:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 813 del 29/12/1990 pratica n. 2448, rilasciata il 12/01/1991 ai sensi della Legge 47/85 – per la realizzazione di box e centrale termica al piano terra, ampliamento e ristrutturazione del fabbricato all'interno del quale è collocato il l'immobile del presente lotto, lavori realizzati nel 1965 e 1967.

- Concessione edilizia n. 168 del 08/10/1994– per la demolizione e successiva ricostruzione delle scale di accesso esterne al piano primo e interne al piano mansarda e rifacimento di porzione di box, le opere riguardano fabbricato all'interno del quale è collocato il l'immobile del presente lotto.

- Variante alla concessione edilizia n. 168 del 08/10/1994– per diversa posizione di alcune pareti interne e piccole modifiche esterne, le opere riguardano fabbricato all'interno del quale è collocato il l'immobile del presente lotto.

- D.I.A. n. 59 del 2005– per cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a direzionale per una porzione del fabbricato.

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione raccolta menzionata in precedenza emerge quanto segue:

- CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA: Non si riscontrano difformità.
- CONFORMITA' CATASTALE: Non si riscontrano difformità.

In conclusione, per quanto sopra descritto, l'immobile risulta conforme urbanisticamente e catastalmente mentre gli impianti piuttosto datati necessitano di manutenzione e verifiche impiantistiche.

3.09BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:

Trattandosi di beni non strumentali appartenenti a persone fisiche, i cespiti risultano gravati dalle

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

81



imposte ipotecarie, catastale e di registro con le aliquote variabili a seconda dei requisiti dell'acquirente.

3.10 VALORE DI MERCATO:

In considerazione della presenza agli atti di valutazione economica del presente immobile all'interno della perizia di stima del Geom. Francesco Zingoni depositata nelle date del 14/08/2018 e 16/08/2018 (allegata alla presente) presso il tribunale di Firenze per l'E.I. 168/16 il sottoscritto conferma quanto valutato dal C.T.U. geom. Francesco Zingoni, ovvero **€/mq 1.400 (millequattrocento,00)** che, a fronte di una consistenza ragguagliata dell'immobile pari a 154,00 mq determina il seguente valore:

$154,00 \text{ mq} \times 1.400 \text{ €/mq} = 215.600,00 \text{ €}$

Valore di mercato del presente lotto **€ 215.600,00 (Duecentoquindicimilaseicento,00)**

Per maggiori dettagli sulla valutazione si rimanda al LOTTO N. 4 della perizia di stima per l'E.I. 168/16 alle pag. 32 e 33.

3.11 PREZZO A BASE D'ASTA:

- *Valore a base d'asta della piena proprietà dell'immobile:*

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta e in considerazione dei necessari abbattimenti in modo da tener conto:

- della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per i pagamenti, del presumibile andamento nella battitura d'asta, della difficoltà di visita del bene e dei tempi ed oneri per l'eventuale liberazione dell'immobile (abbattimento 10%);
- costi di manutenzione e verifica degli impianti

il sottoscritto conferma quanto valutato dal C.T.U. geom. Francesco Zingoni, ovvero un abbattimento complessivo del 22%, proponendo pertanto quale prezzo a base d'asta, per arrotondamento, l'importo pari a:

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLLS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

82



Per arrotondamento € 170.000,00 (Centosettantamila,00)

Per maggiori dettagli sui criteri di abbattimento si rimanda al LOTTO N. 4 della perizia di stima per l'E.I. 168/16 alle pag. 32 e 33.

- Valore a base d'asta per la quota di 2/3 della piena proprietà dell'immobile:

Il suddetto immobile risulta pignorato per la quota di:

-proprietà pari a 1/3 del debitore sig. ***** (E.I. 168/16);

-usufrutto pari a 1/3 della debitrice sig.ra ***** , nuda proprietà pari a 1/6 del debitore sig. ***** e nuda proprietà pari a 1/6 del debitore sig. ***** e perciò complessivamente 1/3 di proprietà (E.I. 333/16);

-proprietà pari a 1/3 del non debitore sig. *****;

pertanto:

$170.000,00 \times 2/3 = 113.333,33$ (Centotredicimilatrecentotrentatre,33)

Si propone quale prezzo a base d'asta per la quota di 2/3 e per arrotondamento, l'importo pari a € **113.000,00 (Centotredicimila,00)**

3.12 PRECISARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO E INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:

In considerazione di quanto espresso in precedenza, considerate le criticità evidenziate, si ritiene che per la zona in cui è collocato oltre alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche il bene nella sua interezza possa ritenersi mediamente appetibile, tuttavia in considerazione del fatto che il pignoramento riguarda la sola quota di 2/3, tale appetibilità si riduce notevolmente.

Il compendio pignorato, tenuto conto del numero delle quote, risulta già diviso in natura, si precisa però che in caso di vendita distinta delle due unità immobiliari rimane a comune l'impianto di riscaldamento con ubicazione della caldaia nel terrazzo di proprietà esclusiva di una delle due unità immobiliari e pertanto si dovrebbero prevedere delle opere edili ed impiantistiche antecedenti alla vendita del lotto determinando **costi aggiuntivi a carico della parte procedente**

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

83





per la divisione dell'impianto (nuova utenza gas, nuova caldaia oltre ai necessari lavori edili).

Tutto ciò premesso il sottoscritto ha provveduto ad individuare un lotto unico.

Trattasi di pignoramento che grava, tenuto conto della pendenza di due distinte esecuzioni immobiliari (E.I. 333/16 e 168/16 riunite nella 712/15) a carico di due soggetti diversi comproprietari di 1/3 ciascuno, complessivamente sui 2/3 di proprietà.



Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

84



4.00 PREMESSA:

Si precisa che il presente lotto, come specificato in precedenza, riguarda un immobile ricadente nelle procedure E.I. 333/16 e 168/16 pertanto si rimanda anche alle considerazioni e valutazioni espresse all'interno della già menzionata perizia di stima del geom. Francesco Zingoni dell'E.I. 168/16, nella quale il presente immobile è identificato come LOTTO N.5, depositata nelle date del 14/08/2018 e 16/08/2018 allegata alla presente.

Si precisa inoltre che le valutazioni dell'immobile previste all'interno della perizia del geom. Francesco Zingoni, sono da considerarsi sulla quota di 1/1 nonostante che il soggetto esecutato con l'E.I. 168/16 ***** sia proprietario della sola quota di 1/3.

Pertanto, con la presente perizia, si provvederà a considerare, oltre alla suddetta quota, quella di 1/3 come usufruttuaria di ***** di 1/6 ciascuno come nuda proprietà di ***** e ***** quest'ultimi tre esecutati con l'E.I. 712/15 e 333/16, nonché il rimanente 1/3 attinente a ***** , quest'ultimo soggetto non esecutato.

In conclusione la presente perizia, in quanto riunisce la E.I. 333/2016 e la E.I. 168/16, valuterà l'immobile per la quota di 2/3 in considerazione del fatto che il sig. ***** , proprietario di 1/3, non risulta come soggetto esecutato in nessuna delle due procedure.

4.01 IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, divisione Agenzia del Territorio della provincia di Firenze, l'immobile risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio, viale Cristoforo Colombo n. 6 come segue:

- *Dati Catastali (catasto fabbricati):*

- **Foglio 50, Particella 264, Subalterno 505, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 261 mq, Superficie catastale 258 mq, Rendita euro 7.157,63.**

Il bene risulta intestati a:

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

85

- per la quota di proprietà per 1/3 al sig. ***** nato a Fucecchio il 09/06/1936, C.F. *****.
- per la quota di proprietà per 1/3 al sig. ***** nato a Fucecchio il 13/09/1932, C.F. ***** (soggetto non esecutato)
- per la quota di nuda proprietà per 1/6 al sig. ***** nato a Pisa il 06/07/1964, C.F. *****.
- per la quota di nuda proprietà per 1/6 in regime di separazione dei beni al sig. ***** nato a Fucecchio il 29/10/1966, C.F. *****.
- per la quota di usufrutto per 1/3 alla sig.ra ***** nata a Fucecchio il 03/02/1930, C.F. *****.

-Confini:

I confini sono: stessa proprietà, viale Cristoforo Colombo, viale Bonaparte salvo se altri.

I dati catastali e l'intestatario agli atti corrispondono a quelli indicati negli atti di pignoramento immobiliare notificati ai soggetti esecutati.

4.02 ATTO DI PIGNORAMENTO R.G. 333/2016 E R.G. 168/16:

Sul suddetto immobile gravano due atti di pignoramento uno per ognuno delle alle due procedure e con due precedenti diversi.

-E.I. 333/2016

L'atto di pignoramento è stato depositato presso il Tribunale di Firenze in data 07/06/2016 a favore della Banca Monte dei Paschi spa, rappresentata e difesa dall' Avv.to Roberto Parretti, contro i sig.ri ***** nato Fucecchio (FI) il 29/10/1966, ***** nato a Pisa il 06/07/1964 e ***** nata a Fucecchio (FI) il 03/02/1930.

- Il pignoramento grava per la quota di 1/3 di piena proprietà correttamente intestata agli esecutati.

***** come nuda proprietà per la quota di 1/6 e ***** come nuda proprietà

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLLS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

86



per la quota di 1/6 in regime di separazione dei beni e ***** come usufrutto per la quota di 1/3, e quindi complessivamente per la quota di 1/3 dell'intera proprietà dell'immobile sottoelencato:

- a) Immobile a destinazione di fondo commerciale posta in Fucecchio (FI) rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune Fucecchio al Foglio 50, Particella 264, Subalterno 505, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 261 mq, Superficie catastale 258 mq, Rendita euro 7.157,63.

Il pignoramento è stato trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Pisa con presentazione n. 1 del 13/06/2016, Reg. Generale n. 9931 e Reg. Particolare n. 6704 nascente da verbale di pignoramento Num. Repertorio 7480 del 24/05/2016.

-E.I. 168/2016

L'atto di pignoramento è stato depositato presso il Tribunale di Firenze in data 01/03/2016 a favore del sig. *****, rappresentata e difesa dall' Avv.to Amalia Sprovieri, contro il sig. ***** nato Fucecchio (FI) il 09/06/1936.

- Il pignoramento grava per la quota di 1/3 correttamente intestata all'esecutato.

- a) Immobile a destinazione di fondo commerciale posta in Fucecchio (FI) rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune Fucecchio al Foglio 50, Particella 264, Subalterno 505, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 261 mq, Superficie catastale 258 mq, Rendita euro 7.157,63.

Il pignoramento è stato trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Pisa con presentazione n. 3 del 11/03/2016, Reg. Generale n. 4073 e Reg. Particolare n. 2799 nascente da verbale di pignoramento Num. Repertorio 2924 del 01/03/2016.

4.03 ATTO DI PROVENIENZA:

La proprietà dei beni ricompresi nel presente lotto e oggetto dei pignoramenti dell'E.I. 333/16 e E.I. 168/16, sono pervenuti ai sig.ri ***** , ***** , ***** e ***** come meglio descritto di seguito:

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

87

Per quanto attiene agli esecutati dell'E.I. 333/16 ***** , ***** , *****

- Con atto notarile pubblico di donazione del notaio Francesco Gambini di Pisa in data 05/07/2006 in atti dal 17/07/2006, rep. n. 51223, donazione accettata n.9927.1/2006 con il quale i due figli ***** e ***** acquisiscono la nuda proprietà per la quota di 1/6 ciascuno mentre il padre ***** manterrà l'usufrutto per se e dopo di lui per la moglie ***** per la quota di 1/3.

- Mediante ricongiungimento di usufrutto del 30/12/2009 prot. n. FI0138115 in atti dal 04/09/2014, autocertificazione di morte di *****n. 12987.1/2014 con la quale si attribuiva la quota di 1/3 di usufrutto alla vedova *****.

Per quanto attiene all'esecutato dell'E.I. 168/16 *****

- Con atto notarile pubblico di compravendita del notaio Antonietta di Nazario Zilletti di Fucecchio in data 07/04/1971 trascritto a Pisa il 27/04/1971 al n. 2821 per la quota di 1/3.

4.04 DESCRIZIONE DEL BENE:

Il bene, identificato come lotto n.4, occupa tutto il piano terra di un più ampio fabbricato, posto poco fuori dal centro storico di Fucecchio, con uffici e abitazione, anch'essi sottoposti a pignoramento all'interno di questa procedura.

Attualmente l'immobile è destinato a bar/pizzeria con sette ampi sporti e accesso direttamente dal piano strada lato viale Colombo.

Il cespite è costituito da un'ampia sala bar con bancone e zona forno elettrico per pizza dalla quale si accede a tutti gli ambienti di servizio consistenti in cucina, lavaggio stoviglie, cinque disimpegni e un antibagno, uno spogliatoio, due ripostigli, quattro servizi igienici, due magazzini, una dispensa e una sala club.

La superficie complessiva è di circa 330 mq oltre veranda esterna (dehor) di circa 30 mq.

I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica di tipo commerciale così come i sanitari mentre gli infissi sono in alluminio mentre le porte interne dei locali di servizio sono in legno tamburato di tipo commerciale.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

88



L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è costituito da split, mentre l'impianto d'illuminazione è sottotraccia e completo di telefono e tv.

Nel complesso si trova in condizione di uso e manutenzione buone.

4.05 STATO DI POSSESSO:

Sull'immobile risulta tre contratti di locazione:

- Contratto di locazione commerciale stipulato in data 05/10/2006 registrato in data 03/11/2006 presso l'agenzia delle entrate - Direzione Provinciale di Firenze ufficio territoriale di Empoli al n. 4050.

- Contratto di locazione commerciale stipulato in data 03/11/2013 per variazione della parte locatrice, registrato in data 28/11/2013 presso l'agenzia delle entrate - Direzione Provinciale di Firenze ufficio territoriale di Empoli al n. 4952.

-Variazione di contratto di locazione commerciale stipulato in data 20/03/2015 registrato presso l'agenzia delle entrate – ufficio di Empoli – in data 08/04/2015 al n. 0030696 a causa della vendita dell'attività da parte dell'intestatario originario del contratto, la società "***** di *****" alla società "***** di *****" con sede in ***** , ***** , cod. fisc. e numero di iscrizione al registro imprese di Firenze ***** , quest'ultima subentrando di diritto nel contratto di locazione.

Il contratto di locazione risulta pertanto attualmente intestato alla società "***** di *****" fino al 04/10/2024 con canone di locazione di € 31.200,00 (Trentunomiladuecento/00) annui da pagarsi in canoni mensili di € 2.600,00 (Duemilaseicento/00).

Il sottoscritto ritiene, anche in considerazione dei valori di locazione indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare, l'affitto sia leggermente superiore alla media ma comunque in linea con il mercato immobiliare in quanto in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Inoltre in considerazione che il contratto è intestato agli esecutati ***** , ***** e ***** oltre che al sig. ***** , quest'ultimo non esecutato, si precisa che la data di stipula del contratto è del 2013, antecedente agli atti di pignoramento, e pertanto opponibile all'acquirente.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

89

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in piena attività la società "***** di *****" titolare del contratto di locazione. Si precisa infine che all'interno del fabbricato sono presenti macchinari e materiali nonché arredi necessari per l'attività in essere.

4.06 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati accertamenti non sono stati trovati gravami presenti sugli immobili oggetto di pignoramento, che resteranno a carico dell'acquirente.

4.07 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati in data 02/07/2019 e 22/08/2019 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa si elencano i gravami a nome degli esecutati, presenti sugli immobili oggetto di pignoramento:

NOTA DI ISCRIZIONE

- Presentazione n. 46 del 24/03/2011 registro generale n. 5064, registro particolare n. 1017, atto giudiziario del 21/01/2011, numero repertorio 386 **ipoteca giudiziale**, decreto ingiuntivo, capitale € 241.843,79, tasso di interesse annuo 1,5 %, totale € 280.000,00.

Altri dati:

- Avv. Roberto Parretti corso Silvano Fedi - Pistoia

Unità negoziale 1

- Omissis

Unità negoziale 2

- Omissis

Unità negoziale 3

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

90

- Omissis
- Omissis
- Omissis
- Immobile n. 4 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, viale C. Colombo n. 6, Foglio 50 Particella 264 sub. 505, Categoria C1 (Negozii e botteghe), Consistenza 261 mq, Piano Terra.

Soggetti

A favore:

- Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A., con sede in Siena codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Firenze, avv. Parretti- avv. Casetti via di Soffiano n. 52
- Omissis
- Omissis
- Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n. 4 per la quota di proprietà di 1/3.

Contro:

- ***** , in qualità di terzo datore di ipoteca, nata a Fucecchio (FI) il 03/02/1930 codice fiscale *****.
- Omissis
- Omissis
- Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n. 4 per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/3.
- ***** , in qualità di debitore ipotecario, nato a Pisa il 06/07/1964 codice fiscale ***** .
- Omissis
- Omissis

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

91

-Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n. 4 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/6.

- ***** , in qualità di debitore ipotecario, nato a Fucecchio (FI) il 29/10/1966 codice fiscale *****.

- Omissis

- Omissis

-Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n. 4 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/6.

NOTA DI TRASCRIZIONE

- Presentazione n. 3 del 11/03/2016 registro generale n. 4073, registro particolare n. 2799, atto giudiziario del 01/03/2016, numero repertorio 2924/2016 **verbale di pignoramento immobili.**

Altri dati:

- ***** . Via dell'acquerata n. 1 – Cerreto Guidi

Unità negoziale 1

- Omissis

Unità negoziale 2

- Omissis

- Omissis

- Omissis

- Immobile n. 4 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, viale C. Colombo n. 6, Foglio 50 Particella 264 sub. 505, Categoria C1 (Negozii e botteghe), Consistenza 261 mq, Piano Terra.

Unità negoziale 3

- Omissis

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLLS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

92



- ***** nato il 01/10/1949 a Cerreto Guidi (FI) codice fiscale *****p.
- Omissis
- **Relativamente all'unità negoziale n. 2, immobile n. 4 per la quota di proprietà di 1/3.**
- Omissis

Contro:

- ***** nato a Fucecchio (FI) il 09/06/1936 codice fiscale *****
- Omissis
- **Relativamente all'unità negoziale n. 2, immobile n. 4 per la quota di proprietà di 1/3.**
- Omissis

NOTA DI ISCRIZIONE

- Presentazione n. 11 del 16/03/2016 registro generale n. 4449, registro particolare n. 693, atto giudiziario del 14/03/2016, numero repertorio 294/2016 **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.**

Unità negoziale 1

- Omissis

Unità negoziale 2

- Omissis

Unità negoziale 3

- Omissis
- Omissis

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

93

- Omissis

- **Immobile n. 4 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, viale C. Colombo n. 6, Foglio 50 Particella 264 sub. 505, Categoria C1 (Negozzi e botteghe), Consistenza 261 mq, Piano Terra.**

Soggetti

A favore:

- **Incontrato Nicola & C S.N.C. con sede a Bientina (PI) codice fiscale 01227530506.**

- Omissis

- Omissis

- Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n. 4 per la quota di proprietà di 1/3.

Contro:

- ***** nato a Fucecchio (FI) il 09/06/1936 codice fiscale *****

- Omissis

- Omissis

- Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n. 4 per la quota di proprietà di 1/3.

NOTA DI TRASCRIZIONE

- Presentazione n. 1 del 13/06/2016 registro generale n. 9931, registro particolare n. 6704, atto giudiziario del 24/05/2016, numero repertorio 7780/2016 **verbale di pignoramento immobili.**

Altri dati:

- **Banca Monte dei paschi di Siena S.P.A. piazza Salimbeni n. 3 - Siena**

Unità negoziale 1

- Omissis

Unità negoziale 2

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

94



- Omissis

- Omissis

- Omissis

- Omissis

- Immobile n. 4 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, viale C. Colombo n. 6, Foglio 50 Particella 264 sub. 505, Categoria C1 (Negozii e botteghe), Consistenza 261 mq, Piano Terra.

- Omissis

Soggetti

A favore:

- Banca Monte dei paschi di Siena S.P.A., con sede in Siena codice fiscale 00884060526.

- Omissis

- Omissis

- Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n. 4 per la quota di proprietà di 1/3.

- Omissis

Contro:

- ******, in qualità di terzo datore di ipoteca, nata a Fucecchio (FI) il 03/02/1930 codice fiscale *****.

- Omissis

- Omissis

- Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n. 4 per il diritto di Usufrutto per la quota

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

95

di 1/3.

- ***** , in qualità di debitore ipotecario, nato a Pisa il 06/07/1964 codice fiscale ***** .

- Omissis

- Omissis

-Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n. 4 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/6.

- Omissis

- ***** , in qualità di debitore ipotecario, nato a Fucecchio (FI) il 29/10/1966 codice fiscale ***** .

- Omissis

- Omissis

-Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n. 4 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/6.

- Omissis

4.08 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE:

Dalle ricerche effettuate non risulta costituito un condominio.

4.09 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:

A seguito delle ricerche effettuate presso gli uffici dell'edilizia privata, del condono e dell'archivio storico del Comune di Fucecchio nonché dell'Agenzia del Territorio della provincia di Firenze, il fabbricato è stato realizzato antecedentemente al 1967 e le pratiche edilizie emerse sono:

-Relazione di asseveramento per opere interne n. 387 del 1989 ai sensi dell'art. 26 della legge

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

96

28/02/1985 n. 47 – per opere interne.

- Concessione edilizia in sanatoria n. 813 del 29/12/1990 pratica n. 2448, rilasciata il 12/01/1991 – per la realizzazione di box e centrale termica al piano terra, ampliamento e ristrutturazione del fabbricato all'interno del quale è collocato l'immobile del presente lotto.

- Concessione edilizia n. 168 del 08/10/1994– per la demolizione e successiva ricostruzione delle scale di accesso esterne al piano primo e interne al piano mansarda e rifacimento di porzione di box, le opere riguardano fabbricato all'interno del quale è collocato il l'immobile del presente lotto.

- Variante alla concessione edilizia n. 168 del 08/10/1994– per diversa posizione di alcune pareti interne e piccole modifiche esterne, le opere riguardano fabbricato all'interno del quale è collocato il l'immobile del presente lotto.

- Concessione edilizia n. 361 del 07/08/1995 – opere interne per apertura di vano porta, rifacimento di pavimenti, rivestimenti e impianto elettrico.

- Autorizzazione edilizia n. 352 del 1997 – per installazione di impianto di climatizzazione in facciata.

- Denuncia Inizio attività n. 232 del 2006 – per modifiche interne di fabbricato commerciale.

- Variante alla Denuncia Inizio attività n. 232 del 2006 – per modifiche interne di fabbricato commerciale.

- Attestazione di agibilità/abitabilità n.89 del 2006.

- Comunicazione inizio lavori n. 542 del 2015 (intestata alla ditta "Caffè Airone di Angerame Jonathan e Costagli Francesca").

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione raccolta menzionata in precedenza emerge quanto segue:

- **CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:** Le pratiche agli atti denotano delle difformità nella distribuzione e destinazione d'uso degli spazi al piano terra;

A fronte di quanto espresso in precedenza il bene risulta regolarizzabile mediante richiesta

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

97



di sanatoria o, in alternativa ripristinando dello stato concessionato che determinerebbe costi stimati, comprese spese tecniche, per la parte acquirente, pari a € 10.000,00 (diecimila,00).

- CONFORMITA' CATASTALE: Presso il catasto è in atti una planimetria risalente al 31/10/2006 che presenta una serie di difformità distributive e di destinazione d'uso e la presenza di una veranda non inserita nella mappa catastale. Sarà pertanto necessario presentare apposito aggiornamento catastale che determinerebbe costi stimati, comprese spese tecniche e catastali, per la parte acquirente, pari a € 2.500,00 (duemilacinquecento,00).

In conclusione, per quanto sopra descritto, l'immobile non risulta conforme urbanisticamente e non lo è neanche catastalmente ma presenta delle difformità regolarizzabili affrontando un costo complessivo di € 12.500,00 (dodicimilacinquecento,00).

4.09BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:

Trattandosi di beni non strumentali appartenenti a persone fisiche, i cespiti risultano gravati dalle imposte ipotecarie, catastale e di registro con le aliquote variabili a seconda dei requisiti dell'acquirente.

4.10 VALORE DI MERCATO:

In considerazione della presenza agli atti di valutazione economica del presente immobile all'interno della perizia di stima del Geom. Francesco Zingoni depositata nelle date del 14/08/2018 e 16/08/2018 (allegata alla presente) presso il tribunale di Firenze per l'E.I. 168/16 il sottoscritto conferma quanto valutato dal C.T.U. geom. Francesco Zingoni ovvero **€/mq 1.400 (mille quattrocento,00)** che, a fronte di una consistenza ragguagliata dell'immobile pari a 330,00 mq determina il seguente valore:

$330,00 \text{ mq} \times 1.400 \text{ €/mq} = 462.000,00 \text{ €}$

Valore di mercato del presente lotto **€ 462.000,00 (Quattrocentosessantaduemila,00)**

Per maggiori dettagli sulla valutazione si rimanda al LOTTO N. 5 della perizia di stima per l'E.I.

Alessio Rullani Architetto

98

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it



4.11 PREZZO A BASE D'ASTA:

- Valore a base d'asta della piena proprietà dell'immobile:

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta e in considerazione dei necessari abbattimenti in modo da tener conto:

- della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per i pagamenti, del presumibile andamento nella battitura d'asta, della difficoltà di visita del bene e dei tempi ed oneri per l'eventuale liberazione dell'immobile (abbattimento 10%);
- dei costi per la risoluzione delle difformità urbanistico-catastali evidenziate;
- della presenza di un contratto di locazione intestato alla società "Caffè Airone S.n.c. di Angerame Jonathan e Costagli Francesca" con scadenza 04/10/2024;

il sottoscritto conferma quanto valutato dal C.T.U. geom. Francesco Zingoni, ovvero un abbattimento complessivo del 23,5%, proponendo pertanto quale prezzo a base d'asta, per arrotondamento, l'importo pari a:

Per arrotondamento € 350.000,00 (Trecentocinquantamila,00)

Per maggiori dettagli sui criteri di abbattimento si rimanda al LOTTO N. 5 della perizia di stima per l'E.I. 168/16 alle pag. 39 e 40.

- Valore a base d'asta per la quota di 2/3 della piena proprietà dell'immobile:

Il suddetto immobile risulta pignorato per la quota di:

- proprietà pari a 1/3 del debitore sig. ***** (E.I. 168/16);
- usufrutto pari a 1/3 della debitrice sig.ra ***** , nuda proprietà pari a 1/6 del debitore sig. ***** e nuda proprietà pari a 1/6 del debitore sig. ***** e perciò complessivamente 1/3 di proprietà (E.I. 333/16);
- proprietà pari a 1/3 del non debitore sig. *****;

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

99

pertanto:

$350.000,00 \times 2/3 = 233.333,32$ (Ducentotrentaduemilatrecentotrentatre,32)

Si propone quale prezzo a base d'asta per la quota di 2/3 e per arrotondamento, l'importo pari a €

233.000,00 (Diecentotrentatremila,00)

4.12 PRECISARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO E INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:

In considerazione di quanto espresso in precedenza, considerate le criticità evidenziate, si ritiene che per la zona in cui è collocato oltre alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche il bene nella sua interezza possa ritenersi appetibile, tuttavia in considerazione del fatto che il pignoramento riguarda la sola quota di 2/3, tale appetibilità si riduce notevolmente.

Il compendio pignorato, tenuto conto del numero delle quote, non può essere diviso in natura.

Trattasi di pignoramento che grava, tenuto conto della pendenza di due distinte esecuzioni immobiliari (E.I. 333/16 e 168/16 riunite nella 712/15) a carico di due soggetti diversi comproprietari di 1/3 ciascuno, complessivamente sui 2/3 di proprietà.



5.00 PREMESSA:

Si precisa che il presente lotto, come specificato in precedenza, riguarda un immobile ricadente nella procedura 333/16 e che le valutazioni saranno effettuate sulla quota di 1/1 di proprietà in quanto due dei tre soggetti esegutati, ***** e ***** per la proprietà della quota di 1/2 ciascuno, complessivamente risultano proprietari dell'immobile per l'intero.

5.01 IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, divisione Agenzia del Territorio della provincia di Firenze, l'immobile risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio, viale Cristoforo Colombo n. 112 come segue:

- *Dati Catastali (catasto fabbricati):*

- **Foglio 50, Particella 218 e 863, Subalterno 2, Categoria D/7, Rendita euro 4.660,00.**

Il bene risulta intestati a:

- per la quota di proprietà per 1/2 al sig. ***** nato a Pisa il 06/07/1964, C.F. *****.
- per la quota di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni al sig. ***** nato a Fucecchio il 29/10/1966, C.F. *****.

-*Confini:*

I confini sono: proprietà aventi titolo ***** e ***** , ***** , ***** , ***** salvo se altri.

I dati catastali e l'intestatario agli atti corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare notificato al soggetto esegutato.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
 Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
 Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

101



5.02 ATTO DI PIGNORAMENTO R.G. 333/2016:

Sul suddetto immobile grava l'atto di pignoramento depositato presso il Tribunale di Firenze in data 07/06/2016 a favore della Banca Monte dei Paschi spa, rappresentata e difesa dall' Avv.to Roberto Parretti, contro i sig.ri ***** nato Fucecchio (FI) il 29/10/1966, ***** nato a Pisa il 06/07/1964 e ***** nata a Fucecchio (FI) il 03/02/1930.

- Il pignoramento grava per la quota di 1/1 (piena proprietà), correttamente intestata agli esecutati.

***** come piena proprietà per la quota di 1/2 e ***** come piena proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e quindi insieme per la quota di 1/1 dell'intera proprietà degli immobili sottoelencati:

- a) Immobile a destinazione industriale posto in Fucecchio (FI) rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune Fucecchio al Foglio 50, Particella 218 e 863, Subalterno 2, Categoria D/7, Rendita euro 4.660,00.

Il pignoramento è stato trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Pisa con presentazione n. 1 del 13/06/2016, Reg. Generale n. 9931 e Reg. Particolare n. 6704 nascente da verbale di pignoramento Num. Repertorio 7480 del 24/05/2016.

5.03 ATTO DI PROVENIENZA:

La proprietà del bene compreso nel presente lotto e, oggetto del pignoramento dell'E.I. 333/16, è pervenuto al sig.ri ***** e ***** come meglio descritto di seguito:

- Con atto notarile pubblico di donazione del notaio Francesco Gambini di Pisa in data 05/07/2006 in atti dal 17/07/2006, rep. n. 51223, donazione accettata n.9927.1/2006 con il quale i due figli ***** e ***** acquisiscono la nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno mentre il padre ***** e la madre ***** manterranno l'usufrutto per la quota di 1/2 ciascuno.

- Mediante ricongiungimento di usufrutto del 30/12/2009 prot. n. FI0138115 in atti dal 04/09/2014, autocertificazione di morte di ***** n. 12987.1/2014 con la quale si ricongiungeva la quota di 1/2 di usufrutto alla vedova ***** la quale diventava

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

102



usufruttuaria per la quota di 1/1 dell'intera proprietà.

- Con atto notarile pubblico di donazione del notaio Fabrizio Nencioni di Fucecchio (FI) in data 15/10/2014 in atti dal 30/10/2014, rep. n. 6856, donazione accettata n.11350.1/2014 con il quale i due figli ***** e ***** acquisiscono la piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e quindi insieme per la quota di 1/1 dell'intera proprietà dell'immobile in donazione da parte della madre ***** in quanto unica usufruttuaria della proprietà a seguito di ricongiungimento di usufrutto a seguito della morte del marito.

5.04 DESCRIZIONE DEL BENE:

Il bene, denominato come lotto n.5, è rappresentato da fabbricato ad uso artigianale con relativo resede pertinenziale su tre lati ubicato nella periferia del comune di Fucecchio in una zona con tessuto misto abitativo e artigianale con una superficie complessiva di circa 900 mq.

L'accesso avviene dal viale Colombo mediante strada di penetrazione esclusiva mediante cancello esterno che permette l'accesso ad una zona perimetrale esclusiva mentre, frontalmente all'accesso carrabile, si trova l'ingresso principale al fabbricato costituito da struttura in cemento armato e copertura prefabbricata.

L'edificio, con forma regolare tipica dei capannoni industriale-artigianali, è costituito da una parte su un solo piano fuori terra e da una zona su due piani fuori terra in quest'ultima è collocato l'ingresso principale.

Al piano terra oltrepassata la porta d'ingresso in alluminio e vetro si raggiunge una zona di accoglienza dalla quale si accede ad un ufficio dotato di bagno, un vano scala di accesso al piano superiore e un magazzino e da quest'ultimo ad un secondo vano scala e al laboratorio di produzione attualmente destinato alla lavorazione di calzature.

Il laboratorio, dove avviene la produzione calzaturiera, occupa gran parte del fabbricato, si sviluppa tutto su un piano per una superficie di circa 500 mq, con altezza di 5 m ed è dotato, in una zona laterale, di spogliatoi e bagni per il personale.

Dalla zona d'ingresso, mediante due corpi scala ben distinti si può raggiungere il piano superiore dove sono distribuiti una serie di ambienti a servizio della produzione consistenti nella sala

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

103



d'attesa, due uffici, archivio, spogliatoio e due bagni, completano il piano primo un balcone ad L sul lato sud-est.

Si segnala che, benché i suddetti vani catastalmente possiedano le destinazioni d'uso riportate in precedenza, sono stati allestiti come degli ambienti domestici in cui l'ufficio più grande è diventato un soggiorno cucina, l'archivio una camera matrimoniale e lo spogliatoio una camera singola.

Completano il lotto un piccolo locale tecnico in disuso con accesso dall'esterno sul lato ovest, una resede pertinenziale esclusiva di circa 1.000 mq destinata a strada di accesso al fabbricato e area a parcheggio-carico-scarico e una piccola resede a comune di circa 30 mq identificata al catasto fabbricati al foglio 50 part. 864.

Le finiture sono costituite da pavimenti e rivestimenti in ceramica per la zona uffici e bagni, in quest'ultimi piuttosto datate, ma in buone condizioni e pavimenti in gomma per la zona produttiva.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento canalizzato ad aria con unità di trattamento esterna per la zona produttiva, impianto con caldaia murale e radiatori per i locali accessori e gli uffici, quest'ultimi dotati anche di impianto condizionamento a split.

L'edificio è dotato di attestato di prestazione energetica con scadenza 15/10/2024.

L'immobile è stato ammodernato negli anni per esigenza di produzione, mediante l'installazione di nuove attrezzature per la parte produttiva e una serie di interventi di manutenzione per gli uffici, in generale il fabbricato presenta un livello medio-alto di conservazione e manutenzione.

5.05 STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile risulta gravato da contratto di locazione stipulato in data 01/11/2014, registrato il 05/11/2014 presso l'agenzia delle entrate - Direzione Provinciale di Firenze ufficio territoriale di Empoli al n. 2870 serie 3-N 1, con durata di 6 anni, scadenza 31/10/2020 e tacito rinnovo di sei anni in sei anni se non venga data disdetta.

Il contratto è attualmente intestato a ***** di ***** con sede in via ***** Castelfranco di Sotto (PI), P.Iva ***** , nella persona fisica di ***** nato a Pontedera (PI) il 20/08/1972 e residente in ***** via

Alessio Rullani Architetto

104

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it



***** con canone di locazione di € 42.500,00 (Quarantaduemilacinquecento/00) annui.

Il sottoscritto ritiene, anche in considerazione dei valori di locazione indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare, l'affitto sia leggermente superiore alla media ma comunque in linea con il mercato immobiliare in quanto in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Si precisa che il contratto è intestato agli esecutati ***** e ***** e che la data di stipula del contratto è del 2014, antecedente all'atto di pignoramento, e pertanto opponibile all'acquirente.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in piena attività il *****
titolare del contratto di locazione. Si precisa infine che all'interno del fabbricato sono presenti macchinari e materiali nonché arredi da ufficio necessari per l'attività in essere.

5.06 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati accertamenti non sono stati trovati gravami presenti sugli immobili oggetto di pignoramento, che resteranno a carico dell'acquirente.

5.07 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati in data 02/07/2019 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa si elencano i gravami a nome degli esecutati, presenti sugli immobili oggetto di pignoramento:

NOTA DI ISCRIZIONE

- Presentazione n. 46 del 24/03/2011 registro generale n. 5064, registro particolare n. 1017, atto giudiziario del 21/01/2011, numero repertorio 386 **ipoteca giudiziale**, decreto ingiuntivo, capitale € 241.843,79, tasso di interesse annuo 1,5 %, totale € 280.000,00.

Altri dati:

- Avv. Roberto Parretti corso Silvano Fedi - Pistoia

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

105

- Omissis
- Omissis
- Omissis
- Omissis
- Omissis
- Omissis

- Omissis
- Omissis
- Omissis
- Omissis
- Omissis
- Omissis

- Omissis
- Omissis
- Omissis
- Omissis

- Immobile n. 17 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, viale C. Colombo n. 112, Foglio 50 Particella 218 e 863 sub. 2, Categoria D7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), Piano Terra, Primo e Secondo.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

106

- Omissis

- Omissis

Soggetti

A favore:

- Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A., con sede in Siena codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Firenze, avv. Parretti- avv. Casetti via di Soffiano n. 52

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, immobile n. 17 per la quota di proprietà di 1/1.

- Omissis

- Omissis

Contro:

- ***** , in qualità di terzo datore di ipoteca, nata a Fucecchio (FI) il 03/02/1930 codice fiscale *****.

-Relativamente all'unità negoziale n. 1, immobile n. 17 per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/1.

- Omissis

- Omissis

- ***** , in qualità di debitore ipotecario, nato a Pisa il 06/07/1964 codice fiscale *****.

-Relativamente all'unità negoziale n. 1, immobile n. 17 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/2.

- Omissis

- Omissis

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

107



- ******, in qualità di debitore ipotecario, nato a Fucecchio (FI) il 29/10/1966 codice fiscale *****.

-Relativamente all'unità negoziale n. 1, immobile n.17 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/2.

- Omissis

- Omissis

NOTA DI TRASCRIZIONE

- Presentazione n. 1 del 13/06/2016 registro generale n. 9931, registro particolare n. 6704, atto giudiziario del 24/05/2016, numero repertorio 7780/2016 **verbale di pignoramento immobili.**

Altri dati:

- Banca Monte dei paschi di Siena S.P.A. piazza Salimbeni n. 3 - Siena

Unità negoziale 1

- Omissis

Unità negoziale 2

- Omissis

Unità negoziale 3

- Omissis

Unità negoziale 4

- Immobile n. 1 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, viale C. Colombo n. 112, Foglio 50 Particella 218 e 863 sub. 2, Categoria D7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), Piano Terra, Primo e Secondo.

Soggetti

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

108



A favore:

- Banca Monte dei paschi di Siena S.P.A., con sede in Siena codice fiscale 00884060526.
- Omissis
- Omissis
- Omissis
- Relativamente all'unità negoziale n. 4, immobile n. 1 per la quota di proprietà di 1/1.

Contro:

- ***** , in qualità di terzo datore di ipoteca, nata a Fucecchio (FI) il 03/02/1930 codice fiscale *****.
- Omissis
- Omissis
- Omissis
- ***** , in qualità di debitore ipotecario, nato a Pisa il 06/07/1964 codice fiscale *****.
- Omissis
- Omissis
- Omissis
- Relativamente all'unità negoziale n. 4, immobile n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2.
- ***** , in qualità di debitore ipotecario, nato a Fucecchio (FI) il 29/10/1966 codice fiscale *****.



- Omissis

-Relativamente all'unità negoziale n. 4, immobile n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2.

5.08 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE:

Dalle ricerche effettuate non risulta costituito un condominio.

5.09 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:

A seguito delle ricerche effettuate presso gli uffici dell'edilizia privata, del condono e dell'archivio storico del Comune di Fucecchio nonché dell'Agenzia del Territorio della provincia di Firenze, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia Pratica 234/1980 ritirata il 09/09/1981 e variante del 17/09/1983 – Richiesta di concessione edilizia per la realizzazione del fabbricato e successivo ampliamento per la realizzazione di del corpo bagni e alcune modifiche.
- Concessione edilizia in sanatoria legge 47/85 n.1630 del 21/05/1999, ritirata il 25/05/1999 – Variazione di sagoma del fabbricato mediante struttura a volta con travi prefabbricate in cemento vibrocompresso e alcune modifiche delle murature interne.
- D.I.A. 294/96 e D.I.A. 246/96– lavori di asfaltatura del piazzale antistante.
- C.I.L.A. n. 346/2014 del 28/08/2014 (prot. n. 21744) – Realizzazione di piccole modifiche interne nell'area spogliatoi uomini a piano terra e spogliatoi donne al primo piano al fine di soddisfare i requisiti minimi in termini di spazi in base al numero di operai.
- Comunicazione di fine lavori della C.I.L.A. n.346/2014 del 10/12/2014 (prot. n. 32068)
- Attestazione di agibilità n. 06/2015 del 17/01/2015 (prot. 1359)

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione raccolta menzionata in precedenza emerge quanto segue:

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

110

- **CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:** La C.I.L.A. n. 346/2014 del 28/08/2014 rappresenta l'ultimo atto abilitativo riguardante l'immobile, depositato presso il comune di Fucecchio e presenta piccole differenze distributive e di destinazione d'uso che lo rendono difforme rispetto allo stato dei luoghi. Le suddette difformità sono principalmente al piano primo nell'area spogliatoi donne e ufficio consistenti nella non realizzazione di alcune opere previste nella pratica e funzionali alla presenza di 10 operai come dichiarato nella pratica stessa. A fronte di quanto espresso in precedenza il bene risulta regolarizzabile mettendo in opera quanto previsto dalla pratica, redatta da tecnico abilitato in modo che il fabbricato rispettasse le norme in fatto di luoghi di lavoro, rendendo così conforme lo stato dei luoghi con quanto dichiarato nella pratica edilizia andando a determinare costi stimati, comprese spese tecniche, per la parte acquirente, pari a € 9.000,00 (cinquemila,00).

- **CONFORMITA' CATASTALE:** Presso il catasto è in atti una planimetria risalente al 07/01/2015 che presenta una serie di piccole difformità distributive. Sarà pertanto necessario presentare apposito aggiornamento catastale che determinerebbe costi stimati, comprese spese tecniche e catastali, per la parte acquirente, pari a € 1.000,00 (mille,00).

In conclusione, per quanto sopra descritto, l'immobile non risulta conforme urbanisticamente e non lo è neanche catastalmente ma presenta delle difformità regolarizzabili.

In considerazione di quanto espresso in precedenza per rendere conformi gli immobili urbanisticamente e catastalmente sarà necessario provvedere a realizzare le opere certificate dal tecnico in sede di presentazione della pratica edilizia 346/2014 e di successiva abitabilità ed infine aggiornare le planimetrie catastali, tutto questo determinerebbe costi stimati complessivi, comprese spese tecniche e catastali, per la parte acquirente, pari a € 10.000,00 (diecimila,00).

5.09BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:

Trattandosi di beni non strumentali appartenenti a persone fisiche, i cespiti risultano gravati dalle imposte ipotecarie, catastale e di registro con le aliquote variabili a seconda dei requisiti dell'acquirente.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

111

5.10 VALORE DI MERCATO:

Con riferimento ad accurate indagini eseguite sul mercato immobiliare locale, sia presso Agenzie immobiliari, Borsino Immobiliare che presso professionisti operanti nel settore nonché mediante la consultazione di offerte di vendita di immobili simili nella stessa zona, riscontrate attraverso i valori prodotti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dall' Agenzia del Territorio e alla tipologia edilizia di tipo civile, in considerazione della ubicazione, tipologia, consistenza, stato di manutenzione riscontrato e tenuto conto dell'attuale periodo, si ritiene opportuno attribuire come il più probabile valore di mercato del bene in oggetto per comparazione quello di **€/mq 700 (Seicento,00)**

Il valore suindicato risulta riferito al mq di superficie commerciale convenzionale.

Superficie del bene sopradescritto:

- A) Superficie complessiva = mq 900 lordi
- B) Superficie balcone mq 26
- C) Resede a servizio dell'edificio mq 780

Coefficienti di ragguaglio:

- A) 100% B) 30% C) 5%

SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO INDUSTRIALE

$$(900+26 \times 30\%+780 \times 5\%)=900+7,8+39= 946,80 \text{ mq}$$

-Valore in regime di libero mercato dell'immobile della piena proprietà:

Il valore in regime di libero mercato della piena proprietà dell'intero cespite è uguale a:

$$946,80 \times 700 = \mathbf{\text{€ } 662.760,00 \text{ (Seicentosessantaduemilasettecentosessanta,00)}}$$

5.11 PREZZO A BASE D'ASTA:

- Valore a base d'asta della piena proprietà dell'immobile:

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, si ritiene di dover applicare una diminuzione

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

112



complessiva dell'ordine del 10% sul valore di mercato sopra descritto, in modo da tener conto della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per i pagamenti, del presumibile andamento nella battitura d'asta, della difficoltà di visita del bene e dei tempi ed oneri per l'eventuale liberazione dell'immobile.

10% di 662.760,00 = € 66.276,00

Per quanto attiene alla presenza del contratto di locazione, regolarmente registrato, con durata di 6 anni, scadenza 31/10/2020 e tacito rinnovo di sei anni in sei anni se non venga data disdetta, si ritiene opportuno prevedere un ulteriore abbattimento del prezzo stimato di un ulteriore 15%.

15% di 662.760,00 = € 99.414,00

In considerazione delle spese necessarie ottenere la conformità urbanistica e catastale quantificate in € 10.000,00 (Diecimila,00), comprensivi di spese tecniche e di diritti catastali.

Pertanto, si propone quale prezzo a base d'asta, per arrotondamento, l'importo pari a:

662.760,00 (valore di mercato) – 66.276,00 (10% per vendita giudiziaria) – 99.414,00 (15% contratto di locazione) – 10.000 (spese per conformità urbanistica e catastale) ==

Per arrotondamento € 490.000,00 (Quattrocentonovantamila,00)

5.12 PRECISARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO E INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:

In considerazione di quanto espresso in precedenza, considerate le criticità evidenziate, si ritiene che per la zona in cui è collocato oltre alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche il bene nella sua interezza possa ritenersi appetibile.

Trattasi di pignoramento che grava sull'intera quota.



6.00 PREMESSA:

Si precisa che il presente lotto, come specificato in precedenza, riguarda un immobile ricadente nella procedura E.I. 168/16 pertanto si rimanda anche alle considerazioni e valutazioni espresse all'interno della già menzionata perizia di stima del geom. Francesco Zingoni dell'E.I. 168/16, nella quale il presente immobile è identificato come LOTTO N.1, depositata nelle date del 14/08/2018 e 16/08/2018 allegata alla presente.

Si precisa inoltre che le valutazioni dell'immobile previste all'interno della perizia del geom. Francesco Zingoni, sono da considerarsi sulla quota di 1/1 in quanto il sig. ***** risulta proprietario dell'intero.

6.01 IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, divisione Agenzia del Territorio della provincia di Firenze, l'immobile risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio, via di Burello n. 32 come segue:

- *Dati Catastali (catasto fabbricati):*

- Foglio 55, Particella 241, Subalterno 504, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 25 mq, Superficie catastale 27 mq, Rendita euro 89,09.
- Foglio 55, Particella 241, Subalterno 505, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 166 mq totale escluso aree scoperte, Rendita euro 160 mq.

Il bene risulta intestati a:

- per la quota di proprietà per 1/1 al sig. ***** nato a Fucecchio il 09/06/1936, C.F. *****.

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Si precisa è compresa nel lotto anche il sub. 503 quale resede pertinenziale (giardino) a comune

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

114

tra le due unità oggetto di pignoramento.

-Confini:

I confini sono: stessa proprietà, ***** , ***** , *****salvo se altri.

I dati catastali e l'intestatario agli atti corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare notificato al soggetto esecutato.

6.02 ATTO DI PIGNORAMENTO R.G. 168/16:

L'atto di pignoramento è stato depositato presso il Tribunale di Firenze in data 01/03/2016 a favore del sig. ***** , rappresentata e difesa dall' Avv.to Amalia Sprovieri, contro il sig. ***** nato Fucecchio (FI) il 09/06/1936.

- Il pignoramento grava per la quota di 1/1 correttamente intestata all'esecutato.

- a) Immobile a destinazione garage posta in Fucecchio (FI) rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune Fucecchio al Foglio 55, Particella 241, Subalterno 504, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 25 mq, Superficie catastale 27 mq, Rendita euro 89,09.
- b) Immobile a destinazione di abitazione in villini posta in Fucecchio (FI) rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune Fucecchio al Foglio 55, Particella 241, Subalterno 505, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 166 mq totale escluse superfici scoperte 160 mq , Rendita euro 723,04.

Il pignoramento è stato trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Pisa con presentazione n. 3 del 11/03/2016, Reg. Generale n. 4073 e Reg. Particolare n. 2799 nascente da verbale di pignoramento Num. Repertorio 2924 del 01/03/2016.

6.03 ATTO DI PROVENIENZA:

La proprietà del bene ricompreso nel presente lotto è oggetto dei pignoramenti dell'E.I. 168/16, sono pervenuti al sig. ***** come meglio descritto di seguito:

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

115

- Con atto notarile pubblico di compravendita del terreno su cui è stato edificato l'immobile, del notaio Verre in data 11/11/1961 trascritto a Pisa il 06/12/1961 al volume n. 1714 e successiva Licenza edilizia n. 99/bis del 1962.

6.04 DESCRIZIONE DEL BENE:

Il bene, identificato come lotto n.6, consiste in un villino terra-tetto, disposto su due piani fuori terra collegati fra loro con scala esterna ed interna e un garage.

Alla proprietà vi si accede mediante servitù di passo pedonale e carrabile così come riportato nell'atto di divisione del notaio Ruta in data 14/03/2014 trascritto a Pisa il 01/04/2014 al n. 3658 allegato alla presente.

Il fabbricato si raggiunge da un cancellino pedonale posto al confine con la particella 1140 o mediante cancello carrabile attraverso resede esclusiva organizzata a giardino.

Oltrepassato l'ingresso al piano terra si incontra un ampio vano cantina (h. 2,40 m), attualmente utilizzato come soggiorno e cucina, e un secondo locale cantina (h. 2,40 m), posto sul fronte tergale, attualmente adibito a camera da letto, oltre a un bagno e disimpegno per una superficie complessiva di circa 90 mq. Il piano terreno è completato dalla presenza di un garage pertinenziale (sub. 504) di circa 30 mq, attualmente adibito a lavanderia e collegato direttamente ai locali cantina, e da un piccolo locale adibito a centrale termica.

Il primo piano, con superficie di circa 125 mq, è composto da quattro vani oltre cucinotto, corridoio, bagno e balcone.

Completano la proprietà un resede pertinenziale di circa 450 mq con annessi due manufatti (un pergolato e un caminetto) privi di titolo edilizio.

I pavimenti e rivestimenti al piano terra sono in ceramica di tipo commerciale così come i sanitari mentre al piano primo le pavimentazioni sono principalmente in marmo mentre gli infissi e gli scuri sono in legno.

L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia a gas all'interno del locale tecnico con accesso dall'esterno al piano terra, mentre l'impianto di illuminazione sottotraccia è completo di telefono

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

116

Nel complesso si trova in condizione di uso e manutenzione buone.

6.05 STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile risulta occupato dal debitore, il sig. ***** , il quale vi risulta residente insieme alla moglie, la sig.ra ***** (non eseguita).

6.06 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Sulla base della documentazione in atti si segnala servitù di **passo pedonale e carrabile a favore del lotto** nascente dall'atto di divisione del notaio Ruta in data 14/03/2014 trascritto a Pisa il 01/04/2014 al n. 3658 allegato alla presente.

6.07 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati in data 02/07/2019 e 22/08/2019 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa si elencano i gravami a nome degli esecutati, presenti sugli immobili oggetto di pignoramento:

NOTA DI TRASCRIZIONE

- Presentazione n. 3 del 11/03/2016 registro generale n. 4073, registro particolare n. 2799, atto giudiziario del 01/03/2016, numero repertorio 2924/2016 **verbale di pignoramento immobili.**

Altri dati:

- ***** . Via ***** *****

Unità negoziale 1

- **Immobile n. 1 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, via di Burello, Foglio 55 Particella 241 Subalterno 504, Categoria C6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse)**
- **Immobile n. 2 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, via di Burello, Foglio 55**

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
 Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
 Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

117

Particella 241 Subalterno 505, Categoria A7 (abitazioni in villini)

- Omissis
- Omissis

Unità negoziale 2

- Omissis

Unità negoziale 3

- Omissis

Soggetti

A favore:

- ***** nato il 01/10/1949 a Cerreto Guidi (FI) codice fiscale *****.
- **Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di proprietà di 1/1.**
- Omissis
- Omissis

Contro:

- ***** nato a Fucecchio (FI) il 09/06/1936 codice fiscale *****
- **Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di proprietà di 1/1.**
- Omissis
- Omissis

NOTA DI ISCRIZIONE

- Presentazione n. 11 del 16/03/2016 registro generale n. 4449, registro particolare n. 693, atto giudiziario del 14/03/2016, numero repertorio 294/2016 **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.**

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

118



Unità negoziale 1

- Omissis
- **Immobile n. 2 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, via di Burello, Foglio 55 Particella 241 Subalterno 504, Categoria C6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza 25 mq.**
- **Immobile n. 3 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, via di Burello, Foglio 55 Particella 241 Subalterno 505, Categoria A7 (abitazioni in villini), consistenza 7 vani.**

Unità negoziale 2

- Omissis

- Omissis

Unità negoziale 3

- Omissis

Soggetti

A favore:

- ***** con sede a Bientina (PI) codice fiscale *****
 - **Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di proprietà di 1/1.**
 - Omissis
 - Omissis

Contro:

- ***** nato a Fucecchio (FI) il 09/06/1936 codice fiscale *****
 - **Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di proprietà di 1/1.**



6.08 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE:

Dalle ricerche effettuate non risulta costituito un condominio.

6.09 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:

A seguito delle ricerche effettuate presso gli uffici dell'edilizia privata, del condono e dell'archivio storico del Comune di Fucecchio nonché dell'Agenzia del Territorio della provincia di Firenze, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 99/bis del 1962 - per costruzione di fabbricato per civile abitazione.
- Concessione edilizia n. 81 del 1978 – per ampliamento di fabbricato d'abitazione e annesso agricolo.
- D.I.A. n. 369 del 2000 – per opere di manutenzione straordinaria alla copertura.
- Permesso a costruire in sanatoria n. 1994 del 2007 – per difformità alla licenza edilizia n. 99/bis del 1962, costruzione di ripostigli, di terrazza, di garage e centrale termica.
- Permesso a costruire in sanatoria n. 305-307 del 2007- per costruzione di n. 2 garage, chiusura di veranda e costruzione di veranda al piano primo.
- Permesso a costruire n. 138 del 2007 - per ampliamento di fabbricato per civile abitazione, anche con utilizzo di volume di locali accessori condonati.
- D.I.A. n. 132 del 2009 – per realizzazione di recinzione di fabbricato di civile abitazione.





-Striscia di giardino realizzata su porzione della particella 1140 (stessa proprietà)

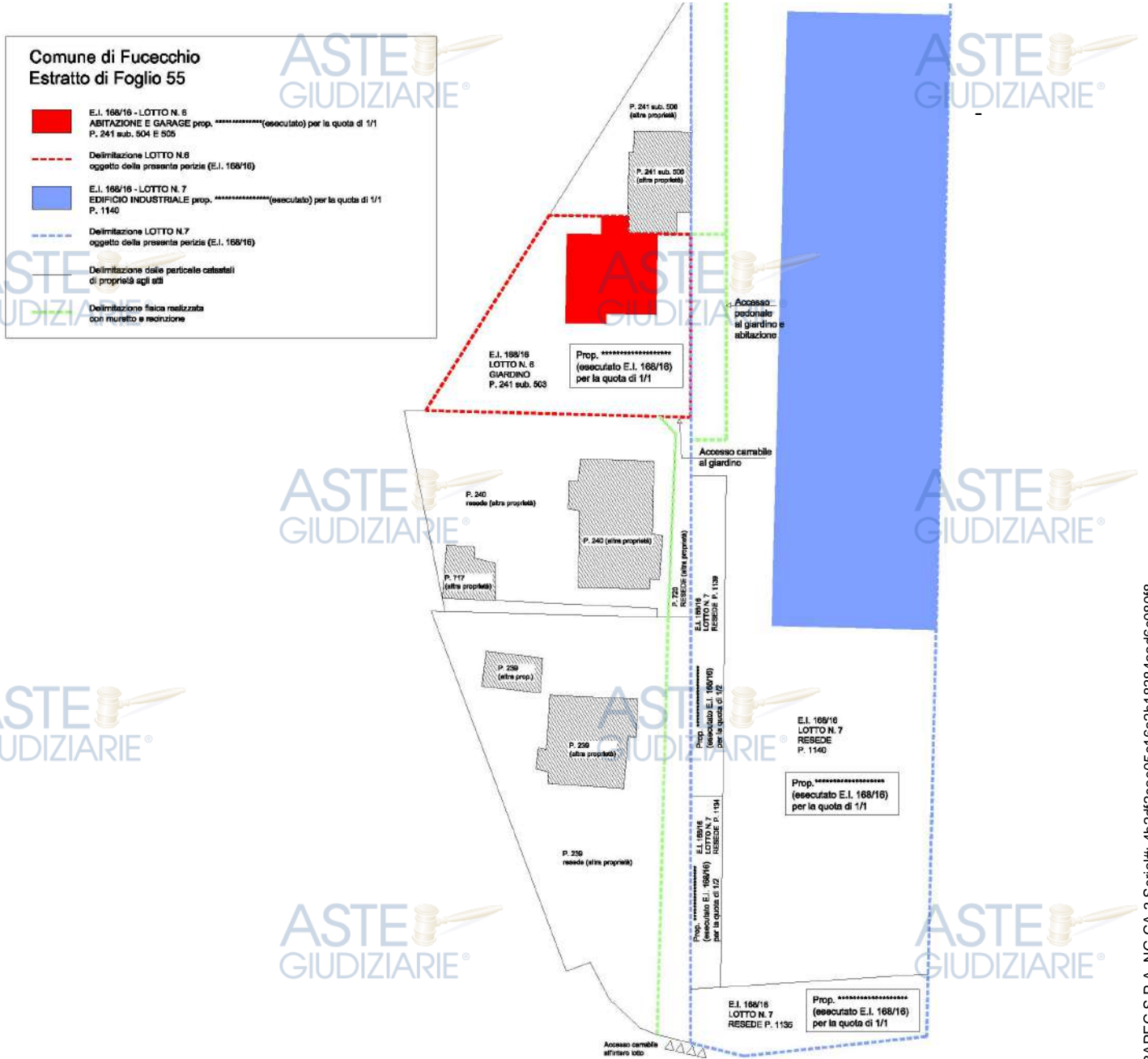
La delimitazione del giardino con muretto e recinzione metallica è stata realizzata, in forza della D.I.A. n. 132 del 2009, su porzione della particella 1140 (area campita in rosso) che rappresenta porzione di altra unità immobiliare ma della medesima proprietà nello specifico trattasi di resede esterna del fabbricato industriale anch'esso sottoposto a pignoramento all'interno del presente compendio (vedi Lotto n.7) omettendo il necessario aggiornamento delle planimetrie catastale e dell'estratto di mappa.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

121

Pertanto risulta esserci una difformità fra quanto depositato presso il comune e presso il catasto in quanto, a seguito della realizzazione del muretto e recinzione, si sarebbe dovuto provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale e dell'estratto di mappa in cui attualmente il confine è all'inizio della campitura rossa.



Schematizzazione delle differenze fra stato dei luoghi ed estratto di mappa

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
 Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
 Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architetttifirenze.it



-Sovrapposizione delle particelle con immagine

Dalla schematizzazione catastale e dall'immagine allegate sopra si evidenzia la presenza di un confine fisico costituito da muretto e recinzione (linea tratteggiata verde nella schematizzazione) diverso da quello rappresentato presso il catasto e la necessità di dover passare dalla particella 720, di altra proprietà, per poter accedere all'ingresso carrabile.

L'accesso all'ingresso carrabile avviene mediante servitù di fatto insistenti sulla particella 720 ma dagli atti di provenienza non si evidenzia la formale titolarità di tale servitù sull'immobile, l'accesso al fabbricato è comunque garantito dalla particella 1140, intestata alla stessa proprietà, mediante cancellino pedonale.

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione raccolta menzionata in precedenza emerge quanto segue:

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
 Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
 Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

123

- CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA: Le pratiche agli atti denotano le seguenti difformità:
 - Difformità nella distribuzione e destinazione d'uso degli spazi interni del piano terra.
 - Presenza di manufatti (pergolato e caminetto esterno) privo di titoli edilizi.

A fronte di quanto espresso in precedenza il bene risulta regolarizzabile mediante richiesta di sanatoria o, in alternativa ripristinando dello stato concessionato e demolizione dei manufatti annessi che determinerebbe costi stimati, comprese spese tecniche, per la parte acquirente, pari a € 15.000,00 (quindicimila,00).

- CONFORMITA' CATASTALE: Presso il catasto è in atti una planimetria risalente al 03/06/2009 che presenta delle difformità a seguito della presenza del pergolato e caminetto, nonché l'errata rappresentazione della planimetria e dell'estratto di mappa dove il confine del lotto è arretrato di circa 4 m all'interno del giardino. Sarà pertanto necessario presentare apposito aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile e dell'estratto di mappa andando ad inglobare la porzione di giardino in esubero in quanto corrispondente agli elaborati presenti in comune e insistente su particella della stessa proprietà, il tutto determinerebbe costi stimati, comprese spese tecniche e catastali, per la parte acquirente, pari a € 2.500,00 (duemilacinquecento,00).

In conclusione, per quanto sopra descritto, l'immobile non risulta conforme urbanisticamente e catastalmente ma presenta delle difformità regolarizzabili affrontando un costo complessivo di € 17.500,00 (dodicimilacinquecento,00).

6.09BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:

Trattandosi di beni non strumentali appartenenti a persone fisiche, i cespiti risultano gravati dalle imposte ipotecarie, catastale e di registro con le aliquote variabili a seconda dei requisiti dell'acquirente.

6.10 VALORE DI MERCATO:

In considerazione della presenza agli atti di valutazione economica del presente immobile all'interno della perizia di stima del Geom. Francesco Zingoni depositata nelle date del 14/08/2018

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

124

e 16/08/2018 (allegata alla presente) presso il tribunale di Firenze per l'E.I. 168/16 il sottoscritto conferma quanto valutato dal C.T.U. geom. Francesco Zingoni ovvero **€/mq 1.800 (mille ottocento,00) per la superficie abitativa e ulteriori 20.000 € per il giardino** che, a fronte di una consistenza ragguagliata dell'immobile pari a 186,50 mq determina il seguente valore:

$186,50 \text{ mq} \times 1.800 \text{ €/mq} = 335.700,00 \text{ €} + 20.000,00 \text{ € (giardino)} = 355.700,00 \text{ €}$

Valore di mercato del presente lotto **€ 355.700,00 (Trecentocinquantacinquemilasettecento,00)**

Per maggiori dettagli sulla valutazione si rimanda al LOTTO N. 1 della perizia di stima per l'E.I. 168/16 alle pag. 12 e 13.

6.11 PREZZO A BASE D'ASTA:

- *Valore a base d'asta della piena proprietà dell'immobile:*

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta e in considerazione dei necessari abbattimenti in modo da tener conto:

- della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per i pagamenti, del presumibile andamento nella battitura d'asta, della difficoltà di visita del bene e dei tempi ed oneri per l'eventuale liberazione dell'immobile (abbattimento 10%);

- dei costi per la risoluzione delle difformità urbanistico-catastali evidenziate;

il sottoscritto conferma quanto valutato dal C.T.U. geom. Francesco Zingoni, ovvero un abbattimento complessivo del 18,5%, proponendo pertanto quale prezzo a base d'asta, per arrotondamento, l'importo pari a:

Per arrotondamento € 290.000,00 (Duecentonovantamila,00)

Per maggiori dettagli sui criteri di abbattimento si rimanda al LOTTO N. 1 della perizia di stima per l'E.I. 168/16 alle pag. 12 e 13.



6.12 PRECISARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO E INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:

In considerazione di quanto espresso in precedenza, considerate le criticità evidenziate, si ritiene che per la zona in cui è collocato oltre alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche il bene nella sua interezza possa ritenersi mediamente appetibile.

Il compendio pignorato, tenuto conto del numero delle quote, non può essere diviso in natura.

Trattasi di pignoramento che grava sull'intera quota.



Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

126



7.00 PREMESSA:

Si precisa che il presente lotto, come specificato in precedenza, riguarda un immobile ricadente nella procedura E.I. 168/16 pertanto si rimanda anche alle considerazioni e valutazioni espresse all'interno della già menzionata perizia di stima del geom. Francesco Zingoni dell'E.I. 168/16, nella quale il presente immobile è identificato come LOTTO N.2, depositata nelle date del 14/08/2018 e 16/08/2018 allegata alla presente.

Si precisa inoltre che le valutazioni dell'immobile previste all'interno della perizia del geom. Francesco Zingoni, sono da considerarsi sulla quota di 1/1 per quanto riguarda il fabbricato industriale (part. 1140) e per la particella a terreni, resede di accesso, (part. 1135) mentre sulla quota di 1/2 per le particelle a terreni 1134 e 1139 resedi di passo, la seconda metà di quest'ultime sono intestate a ***** , soggetto non esecutato.

7.01 IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, divisione Agenzia del Territorio della provincia di Firenze, l'immobile risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio, via di Burello 30/A come segue:

- *Dati Catastali (catasto fabbricati):*

- **Foglio 55, Particella 1140, Categoria D/7, Rendita euro 7040,00.**

- *Dati Catastali (catasto terreni):*

- **Foglio 55, Particella 1135, seminativo arboreo, classe 2, sup. 02 are e 35 ca, Reddito Domenicale euro 1.01, Reddito Agrario euro 0,73.**

I beni risulta intestati a:

- per la quota di proprietà per 1/1 al sig. ***** nato a Fucecchio il 09/06/1936, C.F. *****.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

127

- *Dati Catastali (catasto terreni):*

- Foglio 55, Particella 1134, seminativo arboreo, classe 2, sup. 82 ca, Reddito Domenicale euro 0,35, Reddito Agrario euro 0,25.
- Foglio 55, Particella 1139, seminativo arboreo, classe 2, sup. 01 are e 57 ca, Reddito Domenicale euro 0,68, Reddito Agrario euro 0,49.

I beni risulta intestati a:

- per la quota di proprietà per 1/2 al sig. ***** nato a Fucecchio il 09/06/1936, C.F. *****.
- per la quota di proprietà per 1/2 al sig. ***** nato a Fucecchio il 13/09/1932, C.F. *****.

- *Confini:*

I confini sono: stessa proprietà, ***** , ***** , ***** salvo se altri.

I dati catastali e l'intestatario agli atti corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare notificato al soggetto esecutato.

7.02 ATTO DI PIGNORAMENTO R.G. 168/16:

L'atto di pignoramento è stato depositato presso il Tribunale di Firenze in data 01/03/2016 a favore del sig. ***** , rappresentata e difesa dall' Avv.to Amalia Sprovieri, contro il sig. ***** nato Fucecchio (FI) il 09/06/1936.

- Il pignoramento grava per la quota di 1/1 correttamente intestata all'esecutato.

- Immobilie a destinazione industriale posta in Fucecchio (FI) rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune Fucecchio al Foglio 55, Particella 1140, Categoria D/7, Rendita euro 7040,00.
- Terreno a seminativo arboreo Immobiliare a destinazione di abitazione in villini posto in Fucecchio (FI) rappresentata al Catasto Terreni del Comune Fucecchio al Foglio 55, Particella 1135, classe 2, sup. 02 are e 35 ca, Reddito Domenicale

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
 Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
 Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

128

euro 1.01, Reddito Agrario euro 0,73.

- Il pignoramento grava per la quota di 1/2 correttamente intestata all'esecutato.

c) Terreno a seminativo arboreo Immobile a destinazione di abitazione in villini posto in Fucecchio (FI) rappresentata al Catasto Terreni del Comune Fucecchio al Foglio 55, Particella 1134, classe 2, sup. 82 ca, Reddito Domenicale euro 0,35, Reddito Agrario euro 0,25.

d) Terreno a seminativo arboreo Immobile a destinazione di abitazione in villini posto in Fucecchio (FI) rappresentata al Catasto Terreni del Comune Fucecchio al Foglio 55, Particella 1139, classe 2, sup. 01 are e 57 ca, Reddito Domenicale euro 0,68, Reddito Agrario euro 0,49.

Il pignoramento è stato trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Pisa con presentazione n. 3 del 11/03/2016, Reg. Generale n. 4073 e Reg. Particolare n. 2799 nascente da verbale di pignoramento Num. Repertorio 2924 del 01/03/2016.

7.03 ATTO DI PROVENIENZA:

La proprietà del bene ricompreso nel presente lotto e oggetto dei pignoramenti dell'E.I. 168/16, sono pervenuti al sig. ***** come meglio descritto di seguito:

- Con atto notarile pubblico di compravendita rogato in data 12/04/1965 trascritto a Pisa il 20/05/1965 al volume 2056 nota 2704 e successivo atto di divisione del notaio Ruta in data 14/03/2014 trascritto a Pisa il 01/04/2014 al n. 3658.

7.04 DESCRIZIONE DEL BENE:

Il bene, identificato come lotto n.7, consiste in capannone artigianale in C.A. prefabbricato su un unico piano fuori terra con superficie pari a circa 1500 mq ed altezza pari a 5 m, a pianta libera. Composto da ampio vano ad uso laboratorio di circa 900 mq e relativi locali di servizio, quest'ultimi dislocati su due livelli e con una superficie di circa 110 mq ciascuno e attualmente adibiti parzialmente ad uffici, oltre tettoia prospiciente il lato tergale di circa 500 mq.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

129



In adiacenza al capannone è installato un box prefabbricato di circa 50 mq privo di titolo edilizio.

L'immobile si completa con le pertinenze esclusive costituite da un ampio resede che circonda l'intero fabbricato utilizzato a parcheggio, spazi di manovra e stoccaggio dei materiali di lavorazione della superficie circa 3050 mq, comprensivo del resede di accesso di circa 235 mq (part. 1135), gravato da servitù a favore di terzi, e per la quota di 1/2 la porzione di resede di circa 240 mq individuato dalle particelle 1134 e 1139, anch'esse gravate da servitù a favore di terzi.

La pavimentazione è costituita, al piano terra, da un battuto in cemento tipico di queste strutture industriali mentre i pavimenti di bagno ed uffici sono in gres mentre i sanitari sono in ceramica di tipo commerciale piuttosto datati e in pessime condizioni.

Gli infissi sono in metallo, l'impianto di riscaldamento al piano terra nei locali bagni e spogliatoi è costituito da radiatori alimentati da caldaia a gas mentre nei locali ad uso ufficio al piano primo da ventilconvettori, l'impianto di illuminazione parzialmente sottotraccia è completo di linea telefonica.

Nel complesso si trova in condizione di uso e manutenzione buone.

7.05 STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile risulta gravato da contratto di locazione commerciale registrato il 24/04/2018 presso l'agenzia delle entrate - Direzione Provinciale di Firenze ufficio territoriale di Empoli al n. 1413, con decorrenza 10/04/2018 e durata di sei anni con tacito rinnovo per altri sei anni in caso non venga data disdetta.

Il contratto è attualmente intestato a alla società "*****" con sede in ***** in via ***** , P.Iva ***** , nella persona dell'amministratore unico sig. ***** , nato a Cerreto Guidi il 04/10/1957 e residente a ***** in via ***** , con canone di locazione di € 12.000,00 (Dodicimila/00) annui, **la cui stipula è avvenuta successivamente all'atto di pignoramento.**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 18/04/2019 l'immobile risultava in piena attività la società Centropneus s.r.l., titolare del contratto di locazione.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

130



7.06 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Sulla base della documentazione in atti si segnala la presenza di **servitù di passo pedonale e carrabile** come da atto di divisione del notaio Ruta in data 14/03/2014 trascritto a Pisa il 01/04/2014 al n. 3658 allegato alla presente.

7.07 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati in data 02/07/2019 e 22/08/2019 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa si elencano i gravami a nome degli esecutati, presenti sugli immobili oggetto di pignoramento:

NOTA DI ISCRIZIONE

- Presentazione n. 44 del 09/01/2015 registro generale n. 245, registro particolare n. 26, atto notarile pubblico del 23/12/2014, numero repertorio 133743/34411 **ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di finanziamento, capitale € 200.000,00, tasso di interesse annuo 6,709 % , totale € 400.000,00, durata 10 anni.

Unità negoziale 1

- Immobile n. 1 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, via di Burello, Foglio 55 Particella 1140, Categoria D7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).

Soggetti**A favore:**

- In qualità di creditore ipotecario della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede a Siena, piazza Salimbeni n.3 codice fiscale 00884060526.

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di proprietà di 1/1.

Contro:

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

131



- ***** nato a Fucecchio (FI) il 09/06/1936 codice fiscale ***** in qualità di terzo datore d'ipoteca

-Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di proprietà di 1/1.

NOTA DI TRASCRIZIONE

- Presentazione n. 3 del 11/03/2016 registro generale n. 4073, registro particolare n. 2799, atto giudiziario del 01/03/2016, numero repertorio 2924/2016 **verbale di pignoramento immobili.**

Altri dati:

- ***** . Via dell'acquerata n. 1 – Cerreto Guidi

Unità negoziale 1

- Omissis
- Omissis
- Immobile n. 3 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, via di Burello, Foglio 55 Particella 1140, Categoria D7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)
- Immobile n. 4 posto in Fucecchio (FI), catasto terreni, Foglio 55 Particella 1135, Consistenza 2 are e 35 centiare

Unità negoziale 2

- Omissis

Unità negoziale 3

- Immobile n. 1 posto in Fucecchio (FI), catasto terreni, Foglio 55 Particella 1134, Consistenza 82 centiare
- Immobile n. 2 posto in Fucecchio (FI), catasto terreni, Foglio 55 Particella 1139, Consistenza 1 are e 57 centiare

Soggetti

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
 Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
 Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

132



A favore:

- ***** nato il 01/10/1949 a Cerreto Guidi (FI) codice fiscale *****p.
 - Relativamente all'unità negoziale n. 1, immobile n. 3 e n. 4 per la quota di proprietà di 1/1.
 - Omissis
 - Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n. 1 e n. 2 per la quota di proprietà di 1/2.

Contro:

- ***** nato a Fucecchio (FI) il 09/06/1936 codice fiscale *****
 - Relativamente all'unità negoziale n. 1, immobile n. 3 e n. 4 per la quota di proprietà di 1/1.
 - Omissis
 - Relativamente all'unità negoziale n. 3, immobile n. 1 e n. 2 per la quota di proprietà di 1/2.

NOTA DI ISCRIZIONE

- Presentazione n. 11 del 16/03/2016 registro generale n. 4449, registro particolare n. 693, atto giudiziario del 14/03/2016, numero repertorio 294/2016 **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.**

Unità negoziale 1

- Immobile n. 1 posto in Fucecchio (FI), catasto fabbricati, via di Burello, Foglio 55 Particella 1140, Categoria D7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).
- Omissis
- Omissis
- Immobile n. 4 posto in Fucecchio (FI), catasto terreni, Foglio 55 Particella 1135, Consistenza 2 are e 35 centiare

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

133

Unità negoziale 2

- Omissis
- Immobile n. 2 posto in Fucecchio (FI), catasto terreni, Foglio 55 Particella 1134, Consistenza 82 centiare.
- Immobile n. 3 posto in Fucecchio (FI), catasto terreni, Foglio 55 Particella 1139, Consistenza 1 are e 57 centiare.

Unità negoziale 3

- Omissis

Soggetti

A favore:

- ***** con sede a ***** codice fiscale *****
 - Relativamente all'unità negoziale n. 1, immobile n. 1 e n. 4 per la quota di proprietà di 1/1.
 - Relativamente all'unità negoziale n. 2, immobile n. 2 e n. 3 per la quota di proprietà di 1/2.

- Omissis

Contro:

- ***** nato a Fucecchio (FI) il 09/06/1936 codice fiscale *****
 - Relativamente all'unità negoziale n. 1, immobile n. 1 e n. 4 per la quota di proprietà di 1/1.
 - Relativamente all'unità negoziale n. 2, immobile n. 2 e n. 3 per la quota di proprietà di 1/2.
 - Omissis

7.08 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE:

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

134

Dalle ricerche effettuate non risulta costituito un condominio.

7.09 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:

A seguito delle ricerche effettuate presso gli uffici dell'edilizia privata, del condono e dell'archivio storico del Comune di Fucecchio nonché dell'Agenda del Territorio della provincia di Firenze, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

-Licenza edilizia n. 166 del 1985 - per costruzione di fabbricato artigianale.

-I variante alla licenza edilizia n. 166 del 1985.

-II variante alla licenza edilizia n. 166 del 1985.

-Concessione edilizia n. 194 del 1990 – per variante alla concessione edilizia n. 166/85.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

135





-Striscia di giardino realizzata su porzione della particella 1140 (stessa proprietà)

La delimitazione del giardino con muretto e recinzione metallica dell'unità immobiliare riportata nella foto, anch'esso sottoposto a pignoramento all'interno del presente compendio (vedi Lotto n.6), realizzata legittimamente con D.I.A. n. 132 del 2009, è stata costruita su porzione della particella 1140 (area campita in rosso) che rappresenta la resede esterna del fabbricato industriale omettendo il necessario aggiornamento delle planimetrie catastale e dell'estratto di mappa.

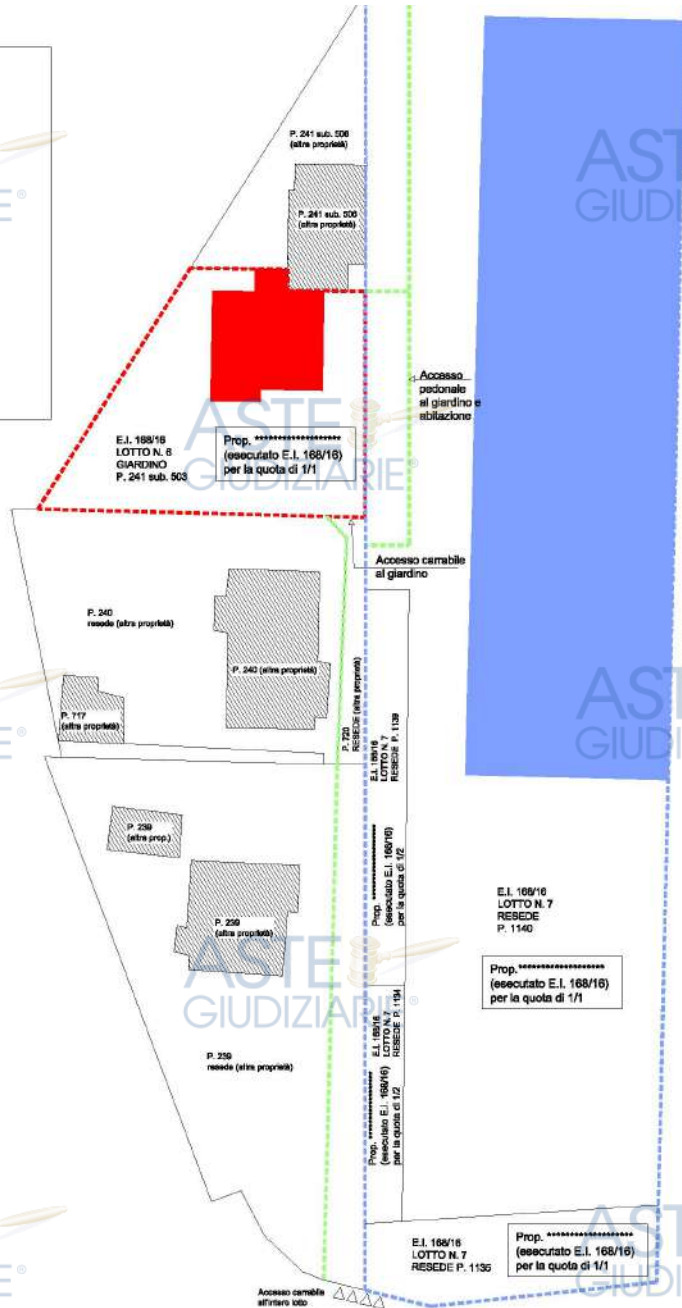
Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

136

Comune di Fucecchio
Estratto di Foglio 55

- E.I. 168/16 - LOTTO N. 6
ABITAZIONE E GARAGE prop. ***** (esecutato per la quota di 1/1)
P. 241 sub. 504 E 505
- - - - - Delimitazione LOTTO N.6
oggetto della presente perizia (E.I. 168/16)
- E.I. 168/16 - LOTTO N. 7
EDIFICIO INDUSTRIALE prop. ***** (esecutato per la quota di 1/1)
P. 1140
- - - - - Delimitazione LOTTO N.7
oggetto della presente perizia (E.I. 168/16)
- Delimitazione delle particelle catastali
di proprietà agli atti
- - - - - Delimitazione fisica realizzata
con muretto e recinzione



-Schematizzazione delle differenze fra stato dei luoghi ed estratto di mappa

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
 Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
 Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architetttifirenze.it

Dalla schematizzazione catastale si evidenzia quanto affermato in precedenza, ovvero la presenza di un confine fisico costituito da muretto e recinzione (linea tratteggiata verde) che, per la porzione nella zona di confine fra il lotto 6 e il lotto 7, risulta invadere porzione di resede del fabbricato industriale.

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione raccolta menzionata in precedenza emerge quanto segue:

- **CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:** Le pratiche agli atti denotano le seguenti difformità:

-Diversa destinazione d'uso di parte degli spazi interni.

-Presenza di box prefabbricato esterno di circa 50 mq, in adiacenza al capannone, privo di titolo abilitativo.

A fronte di quanto espresso in precedenza il bene risulta regolarizzabile mediante richiesta di sanatoria o, in alternativa rispristinando dello stato concessionato e demolizione del box prefabbricato che determinerebbe costi stimati, comprese spese tecniche, per la parte acquirente, pari a € 15.000,00 (quindicimila,00).

- **CONFORMITA' CATASTALE:** Presso il catasto è in atti una planimetria risalente al 03/03/2014 che presenta delle difformità, per la presenza del box prefabbricato, non riportato in planimetria, nonché l'errata rappresentazione del confine del lotto che in realtà risulta avanzato di circa 4 m. Sarà pertanto necessario presentare apposito aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile e dell'estratto di mappa andando inserendo il confine fisico reale del lotto, il tutto determinerebbe costi stimati, comprese spese tecniche e catastali, per la parte acquirente, pari a € 2.500,00 (duemilacinquecento,00).

In conclusione, per quanto sopra descritto, l'immobile non risulta conforme urbanisticamente e catastalmente ma presenta delle difformità regolarizzabili affrontando un costo complessivo di € 17.500,00 (dodicimilacinquecento,00).

7.09BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

138

Trattandosi di beni non strumentali appartenenti a persone fisiche, il cespite risulta gravato dalle imposte ipotecarie, catastale e di registro con le aliquote variabili a seconda dei requisiti dell'acquirente.

7.10 VALORE DI MERCATO:

In considerazione della presenza agli atti di valutazione economica del presente immobile all'interno della perizia di stima del Geom. Francesco Zingoni depositata nelle date del 14/08/2018 e 16/08/2018 (allegata alla presente) presso il tribunale di Firenze per l'E.I. 168/16 il sottoscritto conferma quanto valutato dal C.T.U. geom. Francesco Zingoni ovvero **€/mq 450,00 (quattrocentocinquanta,00)** che, a fronte di una consistenza ragguagliata dell'immobile pari a 1.422,50 mq determina il seguente valore:

$$1.422,50 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = 640.125,00 \text{ €}$$

Valore di mercato del presente lotto **€ 640.125,00 (Seicentoquarantamilacentoventicinque,00)**

Per maggiori dettagli sulla valutazione si rimanda al LOTTO N. 2 della perizia di stima per l'E.I. 168/16 alle pag. 19 e 20.

7.11 PREZZO A BASE D'ASTA:

- *Valore a base d'asta della piena proprietà dell'immobile:*

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta e in considerazione dei necessari abbattimenti in modo da tener conto:

- della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per i pagamenti, del presumibile andamento nella battitura d'asta, della difficoltà di visita del bene e dei tempi ed oneri per l'eventuale liberazione dell'immobile (abbattimento 10%);

- dei costi per la risoluzione delle difformità urbanistico-catastali evidenziate;

il sottoscritto conferma quanto valutato dal C.T.U. geom. Francesco Zingoni, ovvero un abbattimento complessivo del 23%, proponendo pertanto quale prezzo a base d'asta, per arrotondamento, l'importo pari a:

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLLS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

139

Per arrotondamento € 490.000,00 (Quattrocentonovantamila,00)

Per maggiori dettagli sui criteri di abbattimento si rimanda al LOTTO N. 1 della perizia di stima per l'E.I. 168/16 alle pag. 19 e 20.

7.12 PRECISARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO E INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:

In considerazione di quanto espresso in precedenza, considerate le criticità evidenziate, si ritiene che per la zona in cui è collocato oltre alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche il bene nella sua interezza possa ritenersi mediamente appetibile.

Il compendio pignorato, tenuto conto del numero delle quote, non può essere diviso in natura.

Trattasi di pignoramento che grava sull'intera quota per il fabbricato industriale (part. 1140) e per il resede di accesso (part. 1135) mentre per la quota di 1/2 sulle due resedi identificate al catasto terreni con le part. 1134 e 1139.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

140

8.00) RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI:

- **LOTTO N.1 - Villa, Cappella, Annessi adibiti a Magazzino e Autorimessa, vari appezzamenti di terreno:**

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

- *Dati Catastali (catasto fabbricati):*

- 1) Foglio 47, Particella 114, Subalterno 1, Categoria B/7, Classe U, Consistenza 65 mc, Superficie catastale totale 703 mq, Rendita euro 151,06.
- 2) Foglio 47, Particella 114, Subalterno 2, Categoria A/8, Classe 2, Consistenza 24 vani, Superficie catastale totale 684 mq, Totale escluse aree scoperte 682 mq, Rendita euro 2.726,89.
- 3) Foglio 47, Particella 161, Subalterno 2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 238 mq, Superficie catastale totale 289 mq, Rendita euro 565,42.
- 4) Foglio 47, Particella 373, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 27 mq, Superficie catastale totale 28 mq, Rendita euro 50,20.
- 5) Foglio 47, Particella 374, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 10 mq, Superficie catastale totale 10 mq, Rendita euro 23,76.
- 6) Foglio 47, Particella 372, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 97 mq, Superficie catastale totale 103 mq, Rendita euro 195,38.

-*Dati Catastali (catasto terreni):*

- 7) Foglio 47, Particella 87, Seminativo Arboreo, Classe 2, Superficie 35 are e 80 ca, Reddito Domenicale euro 21,26, Reddito Agrario euro 11,09.
- 8) Foglio 47, Particella 119, Porz. AA, Uliveto Classe 1, Superficie 02 are e 01 ca, Reddito Domenicale euro 0,83, Reddito Agrario euro 0,93, Porz. AB, Seminativo Arboreo Classe 3,

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
 Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
 Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

141



Superficie 47 are e 99 ca, Reddito Domenicale euro 17,35, Reddito Agrario euro 12,39.

9) Foglio 47, Particella 120, Porz. AA, Uliveto Classe 1, Superficie 03 are e 63 ca, Reddito Domenicale euro 1,50, Reddito Agrario euro 1,69, Porz. AB, Prato Classe 2, Superficie 3 ha, 85 are e 87 ca, Reddito Domenicale euro 79,71, Reddito Agrario euro 39,86.

10) Foglio 47, Particella 121, Bosco Alto, Classe 2, Superficie 67 are e 90 ca, Reddito Domenicale euro 5,61, Reddito Agrario euro 1,05.

11) Foglio 47, Particella 122, Porz. AA, Uliveto Classe 1, Superficie 38 are e 39 ca, Reddito Domenicale euro 15,86, Reddito Agrario euro 17,84, Porz. AB, Seminativo Arboreo Classe 4, Superficie 1 ha, 28 are e 11 ca, Reddito Domenicale euro 26,47, Reddito Agrario euro 19,85.

12) Foglio 47, Particella 123, Bosco Alto, Classe 3, Superficie 28 are e 10 ca, Reddito Domenicale euro 1,16, Reddito Agrario euro 0,44.

13) Foglio 47, Particella 124, Seminativo, Classe 3, Superficie 74 are e 10 ca, Reddito Domenicale euro 21,79, Reddito Agrario euro 22,96.

14) Foglio 47, Particella 218, Seminativo Arboreo, Classe 3, Superficie 28 are e 40 ca, Reddito Domenicale euro 10,27, Reddito Agrario euro 7,33.

15) Foglio 47, Particella 223, Seminativo, Classe 2, Superficie 07 are e 60 ca, Reddito Domenicale euro 4,51, Reddito Agrario euro 2,94.

16) Foglio 47, Particella 371, Seminativo Arboreo, Classe 3, Superficie 2 ha 72 are e 50 ca, Reddito Domenicale euro 98,51, Reddito Agrario euro 70,37.

17) Foglio 47, Particella 219, Seminativo Arboreo, Classe 3, Superficie 22 are e 30 ca, Reddito Domenicale euro 8,06, Reddito Agrario euro 5,76.

Si precisa che la strada di accesso al complesso identificata con particella 219 è intestata agli esecutati complessivamente per la quota di 1/2.

2) DESCRIZIONE DEL BENE:

Villa padronale con cappella privata costituita da due piani fuori terra per una superficie

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

142

complessiva di circa 600 mq oltre piano soffitta e cantina il tutto databile intorno ai primi anni del 1800 con una serie di annessi agricoli realizzati in periodi diversi fra i primi del 1900 e la metà degli anni '70, il lotto si completa con una serie di terreni di varia tipologia e giacitura per un totale di circa 11,50 Ha collocati in prossimità del complesso.

3) STATO DI POSSESSO:

Attualmente il complesso risulta occupato dai debitori, i quali vi risultano residenti insieme alla moglie di *****, la sig.ra *****, e i loro figli ***** e *****, ad oggi entrambi minorenni.

4) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:

Gli immobili non risultano conformi urbanisticamente e catastalmente pertanto sarà necessario provvedere a rilevare l'intero complesso costituito dalla villa e relativi annessi, ridigere una serie di richiesta di sanatoria o, in alternativa ripristinare lo stato dei luoghi ed infine aggiornare le planimetrie catastali, tutto questo che determinerebbe costi stimati, comprese spese tecniche e catastali, per la parte acquirente, pari a € 22.000,00 (ventiduemila,00).

5) VALORE DI MERCATO:

Al complesso edilizio sono stati assegnati valori di mercato diversi in base alla tipologia che hanno determinano un valore in regime di libero mercato dell'immobile della piena proprietà pari a **920.640,00 (villa e cappella) + 184.700,00 (annessi agricoli) + 134.031,51 (terreni) = 1.239.371,51 € (Unmilione duecentotrentanove milatrecentosettantuno,51).**

6) PREZZO A BASE D'ASTA:

In considerazioni dei meccanismi dell'asta e delle detrazioni, si propone quale prezzo a base d'asta dell'immobile per la quota di 1/1 della piena proprietà, l'importo pari a **€ 1.095.000,00 (Unmilione novantacinquemila,00).**

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architetttifirenze.it

143

- LOTTO N.2 - Abitazione di tipo economico:**1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE:**

- *Dati Catastali (catasto fabbricati):*

- **Foglio 50, Particella 264, Subalterno 502, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale 111 mq, Rendita euro 480,30.**

2) DESCRIZIONE DEL BENE:

Immobile destinato a civile abitazione posto al piano primo e secondo (sottotetto) di più ampio fabbricato funzionalmente suddiviso in due appartamenti indipendenti composti da:

-al piano primo: ingresso- soggiorno, cucina, due camere, oltre disimpegno, bagno e terrazzo.

-al piano sottotetto: due ampi vani ad uso mansarda di circa 60 mq, nei quali sono stati ricavati una zona cottura e bagno in assenza di titolo edilizio, e ulteriore locale soffitta di circa 95 mq ad uso magazzino, il piano è completato da ingresso e terrazzo.

3) STATO DI POSSESSO:

La porzione al piano primo risulta libera mentre la parte mansardata posta al piano secondo risulta gravata da contratto di locazione con scadenza 31/05/2020 e tacito rinnovo di quattro anni se non venga data disdetta.

Si precisa che il suddetto contratto è stato stipulato su immobile che non presenta le caratteristiche di abitazione e la realizzazione del bagno e cucina sono illegittimi.

4) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:

L'immobile non risulta conforme urbanisticamente e non lo è neanche catastalmente ma presenta delle difformità regolarizzabili e soggetto a ripristino affrontando un costo complessivo di € 22.000,00 (ventiduemila,00).

5) VALORE DI MERCATO:

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto per comparazione, di €/mq 1.400

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

144





(Millequattrocento,00) che determinano un valore in regime di libero mercato dell'immobile della piena proprietà pari a **€ 219.100,00 (Duecentodiciannovemilacento,00)**.

6) PREZZO A BASE D'ASTA:

In considerazioni dei meccanismi dell'asta e delle detrazioni, si propone quale prezzo a base d'asta dell'immobile della piena proprietà, l'importo pari a € 145.000,00 (Centoquarantacinquemila,00).

Per la quota di 2/3 di proprietà l'importo è pari a € 97.000 (Novantasettemila,00)



Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

145



- LOTTO N.3 – Uffici:

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

- *Dati Catastali (catasto fabbricati):*

- **Foglio 50, Particella 264, Subalterno 503, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 52 mq, Rendita euro 1.030,33.**
- **Foglio 50, Particella 264, Subalterno 504, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 69 mq, Rendita euro 1.030,33.**

2) DESCRIZIONE DEL BENE:

Immobile destinato ad ufficio posto al piano primo di più ampio fabbricato con una superficie complessiva di circa 110 mq oltre terrazza. L'immobile, accatastato come due unità immobiliari distinte, è composto da ingresso a comune, sei vani ad uso ufficio oltre a disimpegno con due bagni a comune e terrazzo di circa 80 mq.

3) STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava inutilizzato, libero da persone e cose.

4) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:

L'immobile risulta conforme all'ultimo titolo abilitativo presentato presso il comune di Fucecchio e la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

5) VALORE DI MERCATO:

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto per comparazione, di €/mq 1.400 (Millequattrocento,00) che determinano un valore in regime di libero mercato dell'immobile della piena proprietà pari a **€ 215.600,00 (Duecentoquindicimilaseicento,00)**.

6) PREZZO A BASE D'ASTA:

In considerazioni dei meccanismi dell'asta e delle detrazioni, si propone quale prezzo a base d'asta dell'immobile della piena proprietà, l'importo pari a € 170.000,00 (Centosettantamila,00).

Per la quota di 2/3 di proprietà l'importo è pari a € 113.000,00 (Centotredicimila,00)

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

146



- LOTTO N.4 – Fondo commerciale ad uso Bar/Pizzeria:**1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE:**

- *Dati Catastali (catasto fabbricati):*

- **Foglio 50, Particella 264, Subalterno 505, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 261 mq, Superficie catastale 258 mq, Rendita euro 7.157,63.**

2) DESCRIZIONE DEL BENE:

Immobile a destinazione commerciale posto al piano terra di più ampio fabbricato con una superficie complessiva di circa 330 mq oltre veranda esterna (dehor) di circa 30 mq costituito da ampia sala bar con forno elettrico per pizza, cucina, lavaggio stoviglie, spogliatoio, due ripostigli, quattro servizi igienici, due magazzini, dispensa, sala club, cinque disimpegni e un antibagno.

3) STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta gravato da contratto di locazione con scadenza 04/10/2024.

4) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:

L'immobile non risulta conforme urbanisticamente e non lo è neanche catastalmente ma presenta delle difformità regolarizzabili affrontando un costo complessivo di € 12.500,00 (dodicimilacinquecento,00).

5) VALORE DI MERCATO:

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto per comparazione, di €/mq 1.400 (Millequattrocento,00) che determinano un valore in regime di libero mercato dell'immobile della piena proprietà pari a **€ 462.000,00 (Quattrocentosessantaduemila,00)**.

6) PREZZO A BASE D'ASTA:

In considerazioni dei meccanismi dell'asta e delle detrazioni, si propone quale prezzo a base d'asta dell'immobile della piena proprietà, l'importo pari a € 350.000,00 (Trecentocinquantamila,00).

Per la quota di 2/3 di proprietà l'importo è pari a € 233.000,00 (Duecentotrentatremila,00)

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

147



- LOTTO N.5 – Capannone Artigianale:

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

- *Dati Catastali (catasto fabbricati):*

- **Foglio 50, Particella 218 e 863, Subalterno 2, Categoria D/7, Rendita euro 4.660,00.**

2) DESCRIZIONE DEL BENE:

Immobile a destinazione industriale/artigianale di circa 900 mq complessivi costituito da circa 500 mq al piano terra adibiti a laboratorio e ulteriori 400 mq fra uffici, locali a servizio dell'attività e locali accessori disposti al piano terra e primo oltre a resede esclusiva di circa 1000 mq.

3) STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta gravato da contratto di locazione con scadenza 31/10/2020 e tacito rinnovo di sei anni in sei anni se non venga data disdetta.

4) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:

L'immobile non risulta conforme urbanisticamente e non lo è neanche catastalmente ma presenta delle difformità regolarizzabili affrontando un costo complessivo di € 10.000,00 (diecimila,00).

5) VALORE DI MERCATO:

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto per comparazione, di €/mq 700 (Settecento,00) che determinano un valore in regime di libero mercato dell'immobile della piena proprietà pari a **€ 662.760,00 (Seicentosessantaduemilasettecentosessanta,00)**.

6) PREZZO A BASE D'ASTA:

In considerazioni dei meccanismi dell'asta e delle detrazioni, si propone quale prezzo a base d'asta dell'immobile della piena proprietà, l'importo pari a **€ 490.000,00 (Quattrocentonovantamila,00)**.

- LOTTO N.6 – Villino terra-tetto con garage:**1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE:**

- *Dati Catastali (catasto fabbricati):*

- Foglio 50, Particella 241, Subalterno 504, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 25 mq, Superficie catastale 27 mq, Rendita euro 89,09.
- Foglio 50, Particella 241, Subalterno 505, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 166 mq totale escluso aree scoperte, Rendita euro 160 mq.

2) DESCRIZIONE DEL BENE:

Villino terra-tetto, libero su tre lati, disposto su due piani fuori terra collegati da scala interna ed esterna costituito al piano terra da una superficie di circa 90 mq a destinazione cantina con altezza 2,40 m (attualmente adibito a soggiorno, zona cottura, camera, disimpegno e bagno) una seconda zona di ulteriori 25 mq con destinazione ad autorimessa attualmente adibito a lavanderia, e quattro vani oltre cucinotto, corridoio, bagno e balcone al piano primo per una superficie di circa 125 mq. Completano l'immobile una resede esterna pertinenziale adibita a giardino di circa 450 mq con annessi manufatti (pergolato e caminetto esterno) di circa mq 20, questi ultimi privi di titolo abilitativo.

3) STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile risulta occupato dal debitore, il sig. ******, il quale vi risulta residente insieme alla moglie, la sig.ra ****** (non esecutata).

4) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:

L'immobile non risulta conforme urbanisticamente e non lo è neanche catastalmente ma presenta delle difformità regolarizzabili affrontando un costo complessivo di € 17.500,00 (Diciassettemilacinquecento,00).

5) VALORE DI MERCATO:

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto per comparazione, di €/mq 1.800,00

Alessio Rullani Architetto

149

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it



(Milleottocento,00) oltre all'incidenza di 20.000 € per il giardino esclusivo che determinano un valore in regime di libero mercato dell'immobile della piena proprietà pari a € **355.700,00 (Trecentocinquantacinquemilasettecento,00)**.

6) PREZZO A BASE D'ASTA:

In considerazioni dei meccanismi dell'asta e delle detrazioni, si propone quale prezzo a base d'asta dell'immobile della piena proprietà, l'importo pari a € **290.000,00 (Duecentonovantamila,00)**.



Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

150



- LOTTO N.7 – Capannone artigianale:

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

- *Dati Catastali (catasto fabbricati):*

- **Foglio 55, Particella 1140, Categoria D/7, Rendita euro 7040,00.**

- *Dati Catastali (catasto terreni):*

- **Foglio 50, Particella 1135, seminativo arboreo, classe 2, sup. 02 are e 35 ca, Reddito Domenicale euro 1.01, Reddito Agrario euro 0,73.**
- **Foglio 50, Particella 1134, seminativo arboreo, classe 2, sup. 82 ca, Reddito Domenicale euro 0,35, Reddito Agrario euro 0,25.**
- **Foglio 50, Particella 1139, seminativo arboreo, classe 2, sup. 01 are e 57 ca, Reddito Domenicale euro 0,68, Reddito Agrario euro 0,49.**

Si precisa che le resedi adibite a passo identificate con le particelle 1134 e 1139 sono intestate all'esecutato per la quota di 1/2.

2) DESCRIZIONE DEL BENE:

Capannone ad uso artigianale in C.A. prefabbricato su un unico piano fuori terra di superficie pari a circa 1500 mq ed altezza pari a 5 ml, a pianta libera. Composto da ampio vano ad uso laboratorio e relativi locali di servizio, quest'ultimi dislocati su due livelli di circa 110 mq ciascuno, attualmente adibita parzialmente ad uffici, oltre tettoia esterna di circa 500 mq. In adiacenza al capannone è installato un box prefabbricato di circa 50 mq, privo di titolo edilizio. L'immobile si completa di ampio resede che circonda l'intero fabbricato utilizzato a parcheggio, spazi di manovra, stoccaggio materiali di lavorazione della superficie di circa 3050 mq, comprensivo del resede di accesso di circa 235 mq (part. 1135) gravata da servitù a favore di terzi e, per la quota di 1/2 la porzione di resede di circa 240 mq individuato dalle particelle 1134 e 1139, anch'esse gravate da servitù a favore di terzi.

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
 Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
 Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

151

3) STATO DI POSSESSO:

Attualmente sull'immobile grava contratto di locazione con decorrenza 10/04/2018 e perciò la stipula è avvenuta successivamente all'atto di pignoramento.

4) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:

L'immobile non risulta conforme urbanisticamente e non lo è neanche catastalmente ma presenta delle difformità regolarizzabili affrontando un costo complessivo di € 17.500,00 (Diciassettemilacinquecento,00).

5) VALORE DI MERCATO:

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto per comparazione, di €/mq 450,00 (Quattrocentocinquanta,00) che determinano un valore in regime di libero mercato dell'immobile della piena proprietà pari a **€ 640.125,00 (Seicentoquarantamilacentoventicinque,00)**.

6) PREZZO A BASE D'ASTA:

In considerazioni dei meccanismi dell'asta e delle detrazioni, si propone quale prezzo a base d'asta dell'immobile della piena proprietà, l'importo pari a **€ 490.000,00 (Quattrocentonovantamila,00)**.

Si precisa che il pignoramento grava sull'intera quota per il fabbricato industriale (part. 1140) e per il resede di accesso (part. 1135) mentre per la quota di 1/2 sulle due resedi adibite a passo identificati al catasto terreni con le part. 1134 e 1139.

Confidando di aver correttamente adempiuto all'incarico ricevuto, resto a disposizione per ogni ulteriore approfondimento che sia ritenuto necessario.

Firenze, lì 22 ottobre 2019

Il consulente tecnico

Arch. Alessio Rullani

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

152

9.00) ALLEGATI:

LOTTO N.1 - Villa, Cappella, Annessi adibiti a Magazzino e Autorimessa, vari appezzamenti di terreno:

1. *Inquadramento generale*
2. *Estratto di mappa*
3. *Visura storica*
4. *Planimetria catastale*
5. *Documentazione fotografica*
6. *Certificato di residenza*
7. *Atto di provenienza*
8. *Certificato destinazione urbanistica*

- LOTTO N.2 - Abitazione di tipo economico:

1. *Inquadramento generale*
2. *Estratto di mappa*
3. *Visura storica*
4. *Planimetria catastale*
5. *Elaborato planimetrico*
6. *Documentazione fotografica*
7. *Atto di provenienza*
8. *Contratto di locazione*

- LOTTO N.3 – Uffici:

1. *Inquadramento generale*
2. *Estratto di mappa*
3. *Visura storica*
4. *Planimetria catastale*
5. *Elaborato planimetrico*
6. *Documentazione fotografica*
7. *Atto di provenienza*

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

153

- LOTTO N.4 – Fondo commerciale ad uso Bar/Pizzeria:

1. *Inquadramento generale*
2. *Estratto di mappa*
3. *Visura storica*
4. *Planimetria catastale*
5. *Elaborato planimetrico*
6. *Documentazione fotografica*

7. *Atto di provenienza*
8. *Contratto di locazione*

- LOTTO N.5 – Capannone Artigianale:

1. *Inquadramento generale*
2. *Estratto di mappa*
3. *Visura storica*
4. *Planimetria catastale*
5. *Elaborato planimetrico*
6. *Documentazione fotografica*

7. *Atto di provenienza*
8. *Contratto di locazione*

- LOTTO N.6 – Villino terra-tetto con garage:

1. *Inquadramento generale*
2. *Estratto di mappa*
3. *Visura storica*
4. *Planimetria catastale*
5. *Elaborato planimetrico*
6. *Documentazione fotografica*

7. *Certificato di residenza*
8. *Atto di provenienza*

Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

154



- LOTTO N.7 – Capannone artigianale:

1. *Inquadramento generale*
2. *Estratto di mappa*
3. *Visura storica*
4. *Planimetria catastale*
5. *Documentazione fotografica*
6. *Atto di provenienza*
7. *Contratto di locazione*



- TUTTI I LOTTI:

1. *Ricevute raccomandate e verbale di sopralluogo N.1 del 24-11-2017*
2. *Ricevute raccomandate e verbale di sopralluogo N.2 del 13-09-2018*
3. *Ricevute raccomandate e verbale di sopralluogo N.3 del 18-04-2019*



Alessio Rullani Architetto

Studio: Via Pippo Spano n.15 – 50129 Firenze - Tel. Fisso 055-5048394 - Tel. Pers. 3332800852
Iscr. Ord. n. 6128 – CTU - Trib. Fi. n. 8211 – P.Iva. 05351320485 – CF. RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - PEC: alessio.rullani@pec.architettifirenze.it

155

