

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. PRINCIPALE PASQUALINA

R.G. 345/2020
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.** RLLLS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - **PEC:** alessio.rullani@pec.architettifirenze.it



INDICE

INDICE.....	1
PREMESSA	2
LOTTO N.1 – Unità immobiliare industriale/artigianale	7
1.00 PREMESSA:.....	7
1.01 IDENTIFICAZIONE DEI BENI:.....	7
1.02 ATTO DI PIGNORAMENTO:.....	8
1.03 ATTO DI PROVENIENZA:.....	8
1.04 DESCRIZIONE DEL BENE:	10
1.05 STATO DI POSSESSO:.....	11
1.06 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:	11
1.07 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:.....	12
1.08 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE:.....	16
1.09 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:.....	16
1.09BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:.....	17
1.10 VALORE DI MERCATO:	18
1.11 PREZZO A BASE D'ASTA:.....	19
1.12 PRECISARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO E INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:.....	19
4.00 ALLEGATI:.....	20
-LOTTO N.1 – Laboratorio industriale/artigianale.....	20

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



PREMESSA

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 Principale Pasqualina Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare **n. 345/20 R.G. (Neprix srl / *****)** in data 08/07/2021, previo giuramento del 12/07/2021, 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

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



l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del 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,

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



c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, 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



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 prima 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.** RLLSS71H05D612G
Email: alerul@tiscali.it - **PEC:** alessio.rullani@pec.architettifirenze.it



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);*

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 Castelfiorentino.

Successivamente dava inizio alle operazioni peritali, previo coordinamento con il custode nominato dell'Is.Ve.G. S.r.l., il sig. Matteo Tinti, dandone comunicazione alla parte debitrice costituita da ***** , con lettera raccomandata A/R n. 15470049837-8 del 09/09/2021, e al creditore precedente rappresentato dall'avvocato Pierluigi Federici, tramite PEC del 10/09/2021 e in data 01/10/2021 fissava la data di visita, in tale data in considerazione dell'assenza dell'esecutato non fu possibile visionare l'immobile.

In seguito, previo coordinamento con il custode nominato dell'Is.Ve.G. S.r.l., il sig. Marco Boddi,

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

6



dandone comunicazione alla parte debitrice costituita da *****
con lettera raccomandata A/R n. 15059991527-2 del 18/10/2021, in data 03/11/2021 fissava la
data di visita, in tale data fu visitato l'immobili oggetto di pignoramento alla presenza del custode
nominato dell'Is.Ve.G., il sig. Marco Boddo, e dei soci della società
***** ovvero i sig.ri *****
***** e ***** e del sottoscritto C.T.U., Arch. Alessio Rullani.

Durante il sopralluogo 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
presente perizia di stima.

LOTTO N.1 – Unità immobiliare industriale/artigianale

1.00 PREMESSA:

Si precisa che, per i beni facenti parte del presente lotto, la stima sarà effettuata sulla quota di
piena proprietà 1/1 in quanto il soggetto esecutato risulta proprietario dell'immobile per l'intero

1.01 IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, divisione Agenzia del Territorio della provincia
di Firenze, gli immobili risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino
come segue:

Unità Industriale / artigianale

- *Dati Catastali (catasto fabbricati):*

1) Foglio 58, Particella 757, Zona Censuaria 3, Categoria D/7, Rendita euro 7.910,00.

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

7



Il bene risulta intestato a:

- per la quota di proprietà per 1000/1000 a ***** con sede in Castelfiorentino, P.iva *****

-Confini:

I confini sono: ***** , via Aldo Moro, via Ferruccio Parri salvo se altri.

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

1.02 ATTO DI PIGNORAMENTO:

- L'atto di pignoramento è stato depositato presso il Tribunale di Firenze in data 13/01/2021 a favore di Aporti srl. , rappresentata e difesa dall' Avv.to Pierluigi Federici, contro ***** con sede in Castelfiorentino, C.F. *****

Il pignoramento grava per la quota di 1/1 (piena proprietà), correttamente intestata alla società eseguita, dell'intera proprietà dell'immobile sottoelencato:

- Unità immobiliare a destinazione D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI posta in Castelfiorentino, rappresentata al Catasto Fabbricati del comune Castelfiorentino al Foglio 58, Particella 757, via Aldo Moro 14, piano terreno e primo

Il pignoramento è stato trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Firenze con presentazione n. 7 del 13/01/2021, Reg. Generale n. 212 e Reg. Particolare n. 166 nascente da verbale di pignoramento.

1.03 ATTO DI PROVENIENZA:

La proprietà del bene oggetto del pignoramento, è pervenuta alla società ***** come meglio descritto di seguito:

- Atto notarile pubblico di compravendita del notaio Corrado Arangio di Empoli in data 09/09/1987 voltura in atti dal 13/10/1987, rep. n. 2857, fascicolo n. 598 trascritto presso l'ufficio provinciale di Volterra in data 10/09/1987 al n. 3481, con il quale la Fratelli Desideri di Luciano e Alvaro snc 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

8



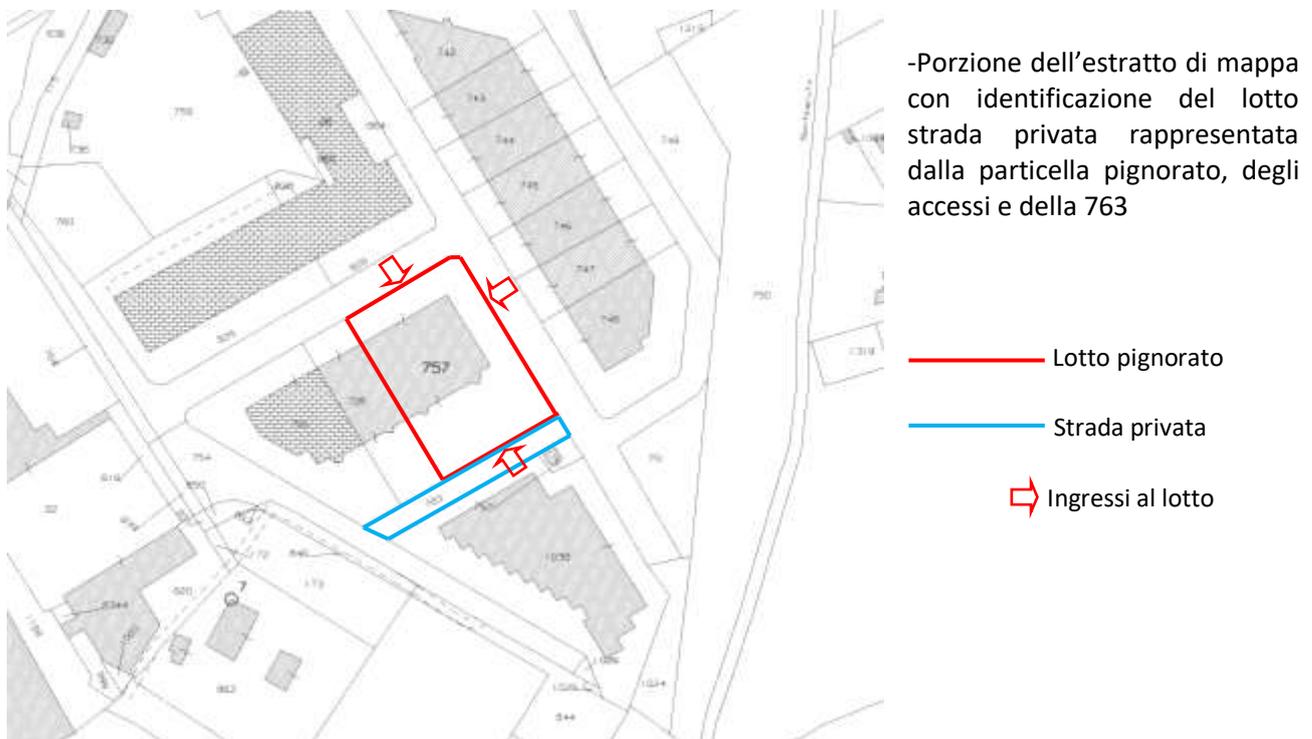
Laterizi Castellana srl, vendevano l'immobile oggetto di pignoramento del presente Lotto, alla
*****.

Si precisa che nell'atto sopra riportato vengono compravenduti due immobili al rustico, rappresentati catastalmente nel Catasto Terreni di Castelfiorentino nel foglio 58, particelle 757 e 758 partita 4622.

Dalle visure storiche effettuate, che sono allegate alla presente, si evince che l'attuale immobile oggetto di pignoramento deriva dalle particelle 757 e 758, in particolare dalla soppressione della particella 758 eseguita con tipo mappale del 23/03/1998.

Si precisa infine che nell'atto di provenienza viene indicato che la ditta acquirente, ***** , acquista anche la quota pari ad 1/2 della particella 763, strada privata di accesso a tutte le unità immobiliari del fabbricato ove è ubicato il laboratorio oggetto di stima. Tale particella, per carenza di voltura, alla data di redazione della presente perizia, risulta intestata ad altra società. **Si fa notare che il pignoramento non coinvolge detta particella.**

La particella consiste in una strada privata di accesso perimetrale dislocata sul lato sud del lotto, in particolare rappresenta una via di penetrazione senza sfondo su cui prospetta uno dei tre accessi carrabili di pertinenza del capannone oggetto della presente perizia e pertanto non pregiudica la fruibilità del 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



1.04 DESCRIZIONE DEL BENE:

Laboratorio industriale/artigianale

Il bene è rappresentato da un immobile ad uso industriale/artigianale, costituito da porzione di più ampio capannone ubicato nella zona industriale nelle vicinanze del centro del comune di Castelfiorentino.

L'edificio presenta una pianta a forma rettangolare da una porzione a due livelli ed una ad un solo livello mentre un prospetto è caratterizzato da quattro ampi corpi scala circolari il tutto collocato all'interno di un lotto circoscritto da via Aldo Moro e via Ferruccio Parri.

Il fabbricato nel suo complesso è composto da due piani fuori terra, al piano terra, di più ampia superficie si sviluppa una vasta area destinata a magazzino mentre al primo sono organizzati gli uffici dotati di lunghi balconi sui lati lunghi.

L'edificio è stato edificato a metà degli anni '80 dello scorso secolo, è realizzato con struttura portante a telaio prefabbricata in calcestruzzo armato, calcestruzzo armato precompresso e acciaio, rivestimento esterno a mattoni facciavista con intercapedine di 4 cm con lana di vetro e copertura prefabbricata con travi in cls e pannellature in eternit mentre gli infissi sono in alluminio anodizzato e in ferro verniciato.

I prospetti sono caratterizzati, oltre che da dei corpi scala circolari, da infissi in metallo di varie dimensioni e di forma principalmente quadrangolare con la presenza di ampie aperture al piano terra per l'accesso di mezzi da lavoro e terrazzi in cls e acciaio al piano primo.

L'immobile oggetto della presente esecuzione è stato acquistato al grezzo da parte della società ***** dalla società di costruzioni che ha realizzato l'intero capannone ed è stato da sempre utilizzato per l'attività di rivendita di sanitari e accessori per il bagno.

L'ingresso può avvenire attraverso tre diversi ampi vani di accesso carrabili e da uno più piccolo pedonale collocati sulla recinzione perimetrale dai quali si raggiunge un'ampia resede esclusiva, di circa 1660 mq, e da quest'ultima il fabbricato.

Il piano terra, della superficie di circa 920 mq, è caratterizzato per la maggior parte da un grande vano ad uso magazzino, con altezza di quattro metri, e da un'area residuale dove sono organizzati

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

10



un ufficio, bagni e spogliatoi il tutto utilizzato per l'attività commerciale della società eseguita.

Questo piano si completa con la presenza di due vani scala per accesso al piano sovrastante e da un locale centrale termica con accesso dall'esterno.

Il piano primo, raggiungibile attraverso due ampi vani scala circolari ha una superficie pari a circa 280 mq e pertanto inferiore rispetto al piano terra. Il presente piano è caratterizzato da ambienti destinati ad uffici e showroom, infatti nella prima parte si incontra un ampio vano con scrivanie da ufficio e due ulteriori piccoli uffici, un archivio e un bagno mentre una seconda zona collegata con una porta alla prima era destinata a mostra dei prodotti in vendita. Questo secondo locale risulta a sua volta suddiviso in due parti da una pannellatura in legno dotata di porta mentre tutti i locali di questo piano prospettano su dei lunghi terrazzi perimetrali. Tutti i locali destinati ad ufficio e showroom presentano un controsoffitto posizionato a 2,72 m mentre l'archivio risulta privo di controsoffitto con altezza di 3.00 m.

Le pareti interne sono costituite da laterizio intonacato, la pavimentazione al piano terra è costituita da massetto di cemento trattato al quarzo mentre quella al piano primo da ceramica come anche i rivestimenti dei bagni.

L'immobile risulta allacciato all'acquedotto comunale ed è dotato di impianto di riscaldamento misto costituito da una caldaia a gas a piano terra e split con unità esterne per il piano primo, mentre l'impianto elettrico risulta essere unico per tutto il fabbricato.

L'edificio in generale presenta finiture di tipo commerciale e impianti datati e si presenta in uno stato di conservazione medio.

1.05 STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile risulta in uso alla società pignorata ma non in attività.

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

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati non sono stati trovati gravami presenti sull'immobile oggetto di pignoramento

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



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 27/02/2022 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra si elencano i gravami a nome dell'esecutato, presenti sugli immobili oggetto di pignoramento:

NOTA DI ISCRIZIONE

- Presentazione del 10/06/1988 registro generale n. 3651, registro particolare n. 585, atto notarile di Fabrizio Riccardo Frediani, **ipoteca volontaria**.

- Immobile posto in Castelfiorentino, catasto terreni, Foglio 58 Particella 757 758

Soggetti

A favore:

- Mediocredito Toscano, sede in Firenze via Mazzini n.46, codice fiscale 00816350482.

Contro:

- *****con sede in Castelfiorentino, via E. Fermi n. 4.

NOTA DI ISCRIZIONE

- Presentazione n. 34 del 20/07/2006 registro generale n. 7396, registro particolare n. 1629, atto notarile del 07/07/2006, numero repertorio 118572/12990 **ipoteca volontaria**, capitale € 500.000,00.

Unità negoziale 1

- Immobile n. 1 posto in Castelfiorentino, catasto fabbricati, via Parri, Foglio 58 Particella 757, Piano primo.
- Immobile n. 2 posto in Castelfiorentino, catasto terreni, Foglio 58 Particella 757.
- 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

12



A favore:

- Banca di credito cooperativo di Cambiano Società cooperativa per azioni, con sede in Castelfiorentino, codice fiscale 00657440483.

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

Contro:

- ***** con sede in Castelfiorentino, c.f. *****

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

NOTA DI ISCRIZIONE

- Presentazione n. 7 del 30/03/2009 registro generale n. 2291, registro particolare n. 439, atto notarile del 24/03/2009, numero repertorio 123214/15674 **ipoteca volontaria**, capitale € 220.000,00.

Unità negoziale 1

- Immobile n. 1 posto in Castelfiorentino, catasto fabbricati, Laboratorio, via Parri, Foglio 58 Particella 757, Piano primo.
- Soggetti

A favore:

- Banca di credito cooperativo di Cambiano Società cooperativa per azioni, con sede in Castelfiorentino, codice fiscale 00657440483.

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

Contro:

- ***** con sede in Castelfiorentino, c.f. *****

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

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

13



NOTA DI ISCRIZIONE

- Presentazione n. 41 del 29/01/2015 registro generale n. 631, registro particolare n. 99, atto giudiziario del 08/01/2015, numero repertorio 132/2015 **ipoteca giudiziale**.

Unità negoziale 1

- Immobile n. 1 posto in Castelfiorentino, catasto fabbricati, fabbricati costruiti per esigenze industriali, via dei Praticelli, Foglio 58 Particella 757.
- Immobile n. 2 posto in Castelfiorentino, catasto terreni, Foglio 58 Particella 758, via dei Praticelli.
- Immobile n. 3 posto in Castelfiorentino, catasto terreni, Foglio 58 Particella 757, via dei Praticelli.

Unità negoziale 2

- Omissis

Unità negoziale 3

- Omissis

Unità negoziale 4

- Omissis

Unità negoziale 5

- Omissis

Unità negoziale 6

- Omissis

Unità negoziale 7

- 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

14



Unità negoziale 8

- Omissis

Unità negoziale 9

- Omissis

Soggetti

A favore:

- Chianti Banca credito cooperativo Società cooperativa per azioni, con sede in San Casciano Val di Pesa, codice fiscale 01292880521.

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

Contro:

- ***** con sede in Castelfiorentino, c.f. *****

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

NOTA DI TRASCRIZIONE

- Presentazione n. 7 del 13/01/2021 registro generale n. 212, registro particolare n. 166, atto giudiziario del 27/10/2020, numero repertorio 2638 **verbale di pignoramento immobili**.

Unità negoziale 1

- Immobile n. 1 posto in Castelfiorentino, catasto fabbricati, fabbricati costruiti per esigenze industriali, via Aldo Moro n. 14, Foglio 58 Particella 757.
- Soggetti

A favore:

- Aporti srl, con sede in Milano, codice fiscale *****.

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

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



Contro:

- ***** con sede in
Castelfiorentino, c.f. *****

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

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:

A seguito delle ricerche effettuate presso gli uffici dell'edilizia privata, del Comune di Castelfiorentino, sono emerse le seguenti pratiche edilizie che hanno permesso la realizzazione del fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte:

- Piano di Recupero adottato dal comune di Castelfiorentino con delibera consiliare 320 del 31/10/1984, successivamente attuato con Convenzione Urbanistica del 06/06/1986
- Concessioni Edilizie n. 55/86/1 e 56/86/1 del 17/01/1987 per "Costruzione di laboratorio artigiano"
- Variante in corso d'opera n. 542/87/2 del 30/03/1988 alle Concessioni Edilizie n. 55/86/1 e 56/86/1 del 17/01/1987, per "fusione dei due corpi e altre opere"
- Variante in corso d'opera n. 104/89/3 del 06/02/1989 alle Concessioni Edilizie sopra riportate;
- Modifiche interne, art. 26 L. 47/85, pratica 1454 del 30/01/1991 per "realizzazione di piccoli ripostigli a piano terreno"
- Autorizzazione n. 3300/88/1 del 09/12/1986 ai sensi dell'art. 48 L. 457/78 e art. 7 D.L. 9/82, per installazione di serbatoio GPL

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



- Autorizzazione n. 140/90/1 del 19/12/1990 ai sensi dell'art. 48 L. 457/78 e art. 7 D.L. 9/82, per realizzazione di recinzione esterna.

Si segnala che l'area è stata edificata mediante interventi diretti per i complessi produttivi delle fornaci "Castellana" e "Colc" ed è stata riorganizzata mediante due piani di recupero (Castellana e Piaggiole). L'immobile ricade in zona UTOE 8 Via Praticelli – SP2 Saturazione produttiva del vigente Regolamento Urbanistico. Tale area prevede la possibilità di raggiungere un'altezza massima di 8,5 m fatto salvo il rispetto delle distanze dalle strade e dai confini. In considerazione di quanto espresso esiste la possibilità di sopraelevare la porzione di fabbricato ad un piano fino alla menzionata altezza massima consentita.

A parere dello scrivente, la possibilità di sopraelevazione concessa dal Regolamento Urbanistico, non aumenta il valore della stima dell'immobile in quanto i costi da sostenere in sede di realizzazione superano quelli che sono i valori di mercato attuali della zona.

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

- **CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:** La pratica edilizia n. 1454 art. 26 del 30/01/1991 rappresenta l'ultimo atto abilitativo, riguardante l'unità immobiliare in oggetto, depositato presso il comune di Castelfiorentino, quest'ultima presenta lievi difformità interne rispetto a quanto verificato in sede di sopralluogo e consistenti nella mancata realizzazione di due piccoli ripostigli al piano terra e dalla presenza di una parete divisoria della zona mostra del piano primo.
- **CONFORMITA' CATASTALE:** Presso il catasto è in atti una planimetria che presenta le stesse difformità segnalate nelle sopraccitate considerazioni sulla conformità urbanistica.

In conclusione, per quanto sopra descritto, tali difformità sono superabili con la presentazione di una pratica edilizia ed il relativo aggiornamento catastale con un importo complessivo stimato, per la parte acquirente, pari a € 5.000,00 (cinquemila,00) per spese tecniche di regolarizzazione.

1.09BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:

Trattandosi di beni strumentali appartenenti a società, il cespite risulta gravato dalle imposte

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



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

1.10 VALORE DI MERCATO:

Laboratorio industriale/artigianale

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 350 (trecentocinquanta/00)**

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

Superficie del bene sopradescritto:

- A) Superficie piano terreno a laboratorio 945 mq lordi circa;
- B) Resede 1660 mq circa
- C) Superficie piano primo a uffici 300 mq lordi circa;
- D) Superfici balconi circa mq 125 lordi complessivi;

Coefficienti di ragguaglio:

- A) 100% B) 5% C) 100% D) 10%

SUPERFICIE COMMERCIALE

$$(945+1660 \times 5\%+300+125 \times 10\%)= 1340,5 \text{ mq}$$

-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:

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



1340,5 x 350 = € 469.175,00 (Quattrocentosessantanovemilacentosettantacinque,00)

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.

469.175,00 – (10% di 469.175,00) = € 422.257,50
(quattrocentoventiduemiladuecentocinquantesette,50)

In considerazione delle spese necessarie ad ottenere la conformità urbanistica e catastale dell'immobile quantificate in € 5.000,00 (cinquemila,00), comprensivi di spese tecniche e di diritti catastali, il valore che si ottiene è:

422.257,50 – 5.000,00 = € 417.257,50 (quattrocentodiciassettemiladuecentocinquantesette,50)

Pertanto, prezzo a base d'asta, nel caso l'immobile fosse privo di gravami, per arrotondamento, pari a € 415.000,00 (quattrocentoquindicimila,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 poco appetibile.

Il compendio pignorato, tenuto conto del numero delle quote, non può essere diviso in natura. Trattasi di pignoramento che grava sull'intera quota.

Confidando di aver correttamente adempiuto all'incarico ricevuto, resto a disposizione per ogni ulteriore approfondimento che sia ritenuto necessario.

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



Firenze, lì 08 marzo 2022

Il consulente tecnico
Arch. Alessio Rullani

4.00 ALLEGATI:

-LOTTO N.1 – Laboratorio industriale/artigianale

1. *Estratto di mappa*
2. *Visura storica*
3. *Planimetria catastale*
4. *Documentazione fotografica*
5. *Raccomandata inizio operazioni peritali*
6. *Verbale di sopralluogo*
7. *Atto di provenienza*
8. *Tabella riepilogativa*

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

20

