

# TRIBUNALE DI PISA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassulini Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 78/2018 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Partita IVA:

contro

Codice fiscale:

Partita IVA:

Codice fiscale:

Partita IVA:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                | 23 |
| Premessa.....                                | 23 |
| Lotto 1.....                                 | 25 |
| Descrizione.....                             | 26 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 26 |
| Titolarità .....                             | 26 |
| Confini.....                                 | 27 |
| Consistenza .....                            | 27 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 27 |
| Dati Catastali .....                         | 28 |
| Stato conservativo.....                      | 29 |
| Parti Comuni.....                            | 29 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 29 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 30 |
| Stato di occupazione .....                   | 31 |
| Provenienze Ventennali.....                  | 31 |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 35 |
| Normativa urbanistica.....                   | 37 |
| Regolarità edilizia.....                     | 37 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 39 |
| Lotto 2.....                                 | 41 |
| Descrizione.....                             | 42 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 42 |
| Titolarità .....                             | 43 |
| Confini.....                                 | 43 |
| Consistenza .....                            | 43 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 44 |
| Dati Catastali .....                         | 44 |
| Stato conservativo.....                      | 45 |
| Parti Comuni.....                            | 45 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 45 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 46 |
| Stato di occupazione .....                   | 47 |
| Provenienze Ventennali.....                  | 47 |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 51 |
| Normativa urbanistica.....                   | 53 |
| Regolarità edilizia.....                     | 53 |

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 55 |
| Lotto 3 .....                                | 57 |
| Descrizione .....                            | 58 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 58 |
| Titolarità .....                             | 58 |
| Confini .....                                | 59 |
| Consistenza .....                            | 59 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 59 |
| Dati Catastali .....                         | 60 |
| Stato conservativo .....                     | 61 |
| Parti Comuni .....                           | 61 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....    | 61 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti ..... | 62 |
| Stato di occupazione .....                   | 62 |
| Provenienze Ventennali .....                 | 63 |
| Formalità pregiudizievoli .....              | 67 |
| Normativa urbanistica .....                  | 69 |
| Regolarità edilizia .....                    | 69 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 71 |
| Lotto 4 .....                                | 73 |
| Descrizione .....                            | 74 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 74 |
| Titolarità .....                             | 74 |
| Confini .....                                | 75 |
| Consistenza .....                            | 75 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 75 |
| Dati Catastali .....                         | 76 |
| Stato conservativo .....                     | 77 |
| Parti Comuni .....                           | 77 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....    | 77 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti ..... | 78 |
| Stato di occupazione .....                   | 79 |
| Provenienze Ventennali .....                 | 79 |
| Formalità pregiudizievoli .....              | 83 |
| Normativa urbanistica .....                  | 85 |
| Regolarità edilizia .....                    | 85 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 87 |
| Lotto 5 .....                                | 89 |



|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Descrizione.....                             | 90  |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 90  |
| Titolarità .....                             | 90  |
| Confini .....                                | 91  |
| Consistenza .....                            | 91  |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 91  |
| Dati Catastali .....                         | 92  |
| Stato conservativo.....                      | 93  |
| Parti Comuni.....                            | 93  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 93  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 94  |
| Stato di occupazione .....                   | 95  |
| Provenienze Ventennali.....                  | 95  |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 99  |
| Normativa urbanistica.....                   | 101 |
| Regolarità edilizia.....                     | 101 |
| Vincoli od oneri condominiali.....           | 103 |
| Lotto 6.....                                 | 105 |
| Descrizione.....                             | 106 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 106 |
| Titolarità .....                             | 106 |
| Confini .....                                | 107 |
| Consistenza .....                            | 107 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 107 |
| Dati Catastali .....                         | 108 |
| Stato conservativo.....                      | 109 |
| Parti Comuni.....                            | 109 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 109 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 110 |
| Stato di occupazione .....                   | 110 |
| Provenienze Ventennali.....                  | 111 |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 115 |
| Normativa urbanistica.....                   | 117 |
| Regolarità edilizia.....                     | 117 |
| Vincoli od oneri condominiali.....           | 119 |
| Lotto 7.....                                 | 121 |
| Descrizione.....                             | 122 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 122 |

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Titolarità .....                             | 122 |
| Confini .....                                | 123 |
| Consistenza .....                            | 123 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 123 |
| Dati Catastali .....                         | 124 |
| Stato conservativo.....                      | 125 |
| Parti Comuni.....                            | 125 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 125 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 126 |
| Stato di occupazione .....                   | 127 |
| Provenienze Ventennali.....                  | 127 |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 131 |
| Normativa urbanistica.....                   | 133 |
| Regolarità edilizia.....                     | 133 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 135 |
| Lotto 8 .....                                | 137 |
| Descrizione.....                             | 138 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 138 |
| Titolarità .....                             | 138 |
| Confini .....                                | 139 |
| Consistenza .....                            | 139 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 139 |
| Dati Catastali .....                         | 140 |
| Stato conservativo.....                      | 141 |
| Parti Comuni.....                            | 141 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 141 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 142 |
| Stato di occupazione .....                   | 142 |
| Provenienze Ventennali.....                  | 143 |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 147 |
| Normativa urbanistica.....                   | 149 |
| Regolarità edilizia.....                     | 149 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 151 |
| Lotto 9 .....                                | 153 |
| Descrizione.....                             | 154 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 154 |
| Titolarità .....                             | 154 |
| Confini .....                                | 155 |

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Consistenza .....                            | 155 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 155 |
| Dati Catastali .....                         | 156 |
| Stato conservativo .....                     | 157 |
| Parti Comuni .....                           | 157 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....    | 157 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti ..... | 158 |
| Stato di occupazione .....                   | 159 |
| Provenienze Ventennali .....                 | 159 |
| Formalità pregiudizievoli .....              | 163 |
| Normativa urbanistica .....                  | 165 |
| Regolarità edilizia .....                    | 165 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 167 |
| Lotto 10 .....                               | 169 |
| Descrizione .....                            | 170 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 170 |
| Titolarità .....                             | 171 |
| Confini .....                                | 171 |
| Consistenza .....                            | 171 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 171 |
| Dati Catastali .....                         | 172 |
| Stato conservativo .....                     | 173 |
| Parti Comuni .....                           | 173 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....    | 173 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti ..... | 174 |
| Stato di occupazione .....                   | 175 |
| Provenienze Ventennali .....                 | 175 |
| Formalità pregiudizievoli .....              | 179 |
| Normativa urbanistica .....                  | 181 |
| Regolarità edilizia .....                    | 181 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 183 |
| Lotto 11 .....                               | 185 |
| Descrizione .....                            | 186 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 186 |
| Titolarità .....                             | 187 |
| Confini .....                                | 187 |
| Consistenza .....                            | 187 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 187 |

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Dati Catastali .....                         | 188 |
| Stato conservativo.....                      | 189 |
| Parti Comuni.....                            | 189 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 189 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 190 |
| Stato di occupazione .....                   | 191 |
| Provenienze Ventennali.....                  | 191 |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 195 |
| Normativa urbanistica.....                   | 197 |
| Regolarità edilizia.....                     | 197 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 199 |
| Lotto 12 .....                               | 201 |
| Descrizione.....                             | 202 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 202 |
| Titolarità .....                             | 203 |
| Confini .....                                | 203 |
| Consistenza .....                            | 203 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 203 |
| Dati Catastali .....                         | 204 |
| Stato conservativo.....                      | 205 |
| Parti Comuni.....                            | 205 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 205 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 206 |
| Stato di occupazione .....                   | 207 |
| Provenienze Ventennali.....                  | 207 |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 211 |
| Normativa urbanistica.....                   | 213 |
| Regolarità edilizia.....                     | 213 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 215 |
| Lotto 13 .....                               | 217 |
| Descrizione.....                             | 218 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 218 |
| Titolarità .....                             | 219 |
| Confini .....                                | 219 |
| Consistenza .....                            | 219 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 219 |
| Dati Catastali .....                         | 220 |
| Stato conservativo.....                      | 221 |

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Parti Comuni.....                            | 221 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 221 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 222 |
| Stato di occupazione .....                   | 223 |
| Provenienze Ventennali.....                  | 223 |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 227 |
| Normativa urbanistica.....                   | 229 |
| Regolarità edilizia.....                     | 229 |
| Vincoli od oneri condominiali.....           | 231 |
| Lotto 14.....                                | 233 |
| Descrizione.....                             | 234 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 234 |
| Titolarità .....                             | 235 |
| Confini.....                                 | 235 |
| Consistenza .....                            | 235 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 236 |
| Dati Catastali .....                         | 236 |
| Stato conservativo.....                      | 237 |
| Parti Comuni.....                            | 237 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 237 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 238 |
| Stato di occupazione .....                   | 239 |
| Provenienze Ventennali.....                  | 239 |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 243 |
| Normativa urbanistica.....                   | 245 |
| Regolarità edilizia.....                     | 245 |
| Vincoli od oneri condominiali.....           | 247 |
| Lotto 15.....                                | 249 |
| Descrizione.....                             | 250 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 250 |
| Titolarità .....                             | 250 |
| Confini.....                                 | 251 |
| Consistenza .....                            | 251 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 251 |
| Dati Catastali .....                         | 252 |
| Stato conservativo.....                      | 253 |
| Parti Comuni.....                            | 253 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 253 |

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 254 |
| Stato di occupazione .....                   | 254 |
| Provenienze Ventennali.....                  | 255 |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 259 |
| Normativa urbanistica.....                   | 261 |
| Regolarità edilizia.....                     | 261 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 263 |
| Lotto 16 .....                               | 265 |
| Descrizione.....                             | 266 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 266 |
| Titolarità .....                             | 266 |
| Confini .....                                | 267 |
| Consistenza .....                            | 267 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 267 |
| Dati Catastali .....                         | 268 |
| Stato conservativo.....                      | 269 |
| Parti Comuni.....                            | 269 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 269 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 270 |
| Stato di occupazione .....                   | 270 |
| Provenienze Ventennali.....                  | 271 |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 275 |
| Normativa urbanistica.....                   | 277 |
| Regolarità edilizia.....                     | 277 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 279 |
| Lotto 17 .....                               | 281 |
| Descrizione.....                             | 282 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 282 |
| Titolarità .....                             | 282 |
| Confini .....                                | 283 |
| Consistenza .....                            | 283 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 283 |
| Dati Catastali .....                         | 284 |
| Stato conservativo.....                      | 285 |
| Parti Comuni.....                            | 285 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 285 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 286 |
| Stato di occupazione .....                   | 286 |

|                                             |     |
|---------------------------------------------|-----|
| Provenienze Ventennali.....                 | 287 |
| Formalità pregiudizievoli.....              | 291 |
| Normativa urbanistica.....                  | 293 |
| Regolarità edilizia.....                    | 293 |
| Vincoli od oneri condominiali.....          | 295 |
| Lotto 18.....                               | 297 |
| Descrizione.....                            | 298 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 298 |
| Titolarità.....                             | 298 |
| Confini.....                                | 299 |
| Consistenza.....                            | 299 |
| Cronistoria Dati Catastali.....             | 299 |
| Dati Catastali.....                         | 300 |
| Stato conservativo.....                     | 301 |
| Parti Comuni.....                           | 301 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....    | 301 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 302 |
| Stato di occupazione.....                   | 302 |
| Provenienze Ventennali.....                 | 303 |
| Formalità pregiudizievoli.....              | 307 |
| Normativa urbanistica.....                  | 309 |
| Regolarità edilizia.....                    | 309 |
| Vincoli od oneri condominiali.....          | 311 |
| Lotto 19.....                               | 313 |
| Descrizione.....                            | 314 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 314 |
| Titolarità.....                             | 315 |
| Confini.....                                | 315 |
| Consistenza.....                            | 315 |
| Cronistoria Dati Catastali.....             | 316 |
| Dati Catastali.....                         | 316 |
| Stato conservativo.....                     | 317 |
| Parti Comuni.....                           | 317 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....    | 317 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 318 |
| Stato di occupazione.....                   | 319 |
| Provenienze Ventennali.....                 | 319 |
| Formalità pregiudizievoli.....              | 323 |

|                                             |     |
|---------------------------------------------|-----|
| Normativa urbanistica.....                  | 325 |
| Regolarità edilizia.....                    | 325 |
| Vincoli od oneri condominiali.....          | 327 |
| Lotto 20.....                               | 329 |
| Descrizione.....                            | 330 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 330 |
| Titolarità.....                             | 331 |
| Confini.....                                | 331 |
| Consistenza.....                            | 331 |
| Cronistoria Dati Catastali.....             | 331 |
| Dati Catastali.....                         | 332 |
| Stato conservativo.....                     | 333 |
| Parti Comuni.....                           | 333 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....    | 333 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 334 |
| Stato di occupazione.....                   | 334 |
| Provenienze Ventennali.....                 | 335 |
| Formalità pregiudizievoli.....              | 339 |
| Normativa urbanistica.....                  | 341 |
| Regolarità edilizia.....                    | 341 |
| Vincoli od oneri condominiali.....          | 343 |
| Lotto 21.....                               | 345 |
| Descrizione.....                            | 346 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 346 |
| Titolarità.....                             | 347 |
| Confini.....                                | 347 |
| Consistenza.....                            | 347 |
| Cronistoria Dati Catastali.....             | 348 |
| Dati Catastali.....                         | 348 |
| Stato conservativo.....                     | 349 |
| Parti Comuni.....                           | 349 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....    | 349 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 350 |
| Stato di occupazione.....                   | 350 |
| Provenienze Ventennali.....                 | 351 |
| Formalità pregiudizievoli.....              | 355 |
| Normativa urbanistica.....                  | 357 |
| Regolarità edilizia.....                    | 357 |

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 359 |
| Lotto 22 .....                               | 361 |
| Descrizione .....                            | 362 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 362 |
| Titolarità .....                             | 363 |
| Confini .....                                | 363 |
| Consistenza .....                            | 363 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 364 |
| Dati Catastali .....                         | 364 |
| Stato conservativo .....                     | 365 |
| Parti Comuni .....                           | 365 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....    | 365 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti ..... | 366 |
| Stato di occupazione .....                   | 367 |
| Provenienze Ventennali .....                 | 367 |
| Formalità pregiudizievoli .....              | 371 |
| Normativa urbanistica .....                  | 373 |
| Regolarità edilizia .....                    | 373 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 375 |
| Lotto 23 .....                               | 377 |
| Descrizione .....                            | 378 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 378 |
| Titolarità .....                             | 379 |
| Confini .....                                | 379 |
| Consistenza .....                            | 379 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 379 |
| Dati Catastali .....                         | 380 |
| Stato conservativo .....                     | 381 |
| Parti Comuni .....                           | 381 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....    | 381 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti ..... | 382 |
| Stato di occupazione .....                   | 383 |
| Provenienze Ventennali .....                 | 383 |
| Formalità pregiudizievoli .....              | 387 |
| Normativa urbanistica .....                  | 389 |
| Regolarità edilizia .....                    | 389 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 391 |
| Lotto 24 .....                               | 393 |

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Descrizione.....                             | 394        |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 394        |
| Titolarità .....                             | 395        |
| Confini .....                                | 395        |
| Consistenza .....                            | 395        |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 396        |
| Dati Catastali .....                         | 396        |
| Stato conservativo.....                      | 397        |
| Parti Comuni.....                            | 397        |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 397        |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 398        |
| Stato di occupazione .....                   | 399        |
| Provenienze Ventennali.....                  | 399        |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 403        |
| Normativa urbanistica.....                   | 405        |
| Regolarità edilizia.....                     | 405        |
| Vincoli od oneri condominiali.....           | 407        |
| <b>Lotto 25 .....</b>                        | <b>409</b> |
| Descrizione.....                             | 410        |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 410        |
| Titolarità .....                             | 411        |
| Confini .....                                | 411        |
| Consistenza .....                            | 411        |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 411        |
| Dati Catastali .....                         | 412        |
| Stato conservativo.....                      | 413        |
| Parti Comuni.....                            | 413        |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 413        |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 414        |
| Stato di occupazione .....                   | 414        |
| Provenienze Ventennali.....                  | 415        |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 419        |
| Normativa urbanistica.....                   | 421        |
| Regolarità edilizia.....                     | 421        |
| Vincoli od oneri condominiali.....           | 423        |
| <b>Lotto 26 .....</b>                        | <b>425</b> |
| Descrizione.....                             | 426        |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 427        |

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Titolarità .....                             | 427        |
| Confini .....                                | 427        |
| Consistenza .....                            | 427        |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 428        |
| Dati Catastali .....                         | 428        |
| Stato conservativo.....                      | 429        |
| Parti Comuni.....                            | 429        |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 429        |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 430        |
| Stato di occupazione .....                   | 431        |
| Provenienze Ventennali.....                  | 431        |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 435        |
| Normativa urbanistica.....                   | 437        |
| Regolarità edilizia.....                     | 437        |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 439        |
| <b>Lotto 27 .....</b>                        | <b>441</b> |
| Descrizione.....                             | 442        |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 443        |
| Titolarità .....                             | 443        |
| Confini .....                                | 443        |
| Consistenza .....                            | 443        |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 444        |
| Dati Catastali .....                         | 444        |
| Stato conservativo.....                      | 445        |
| Parti Comuni.....                            | 445        |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 445        |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 446        |
| Stato di occupazione .....                   | 447        |
| Provenienze Ventennali .....                 | 447        |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 451        |
| Normativa urbanistica.....                   | 453        |
| Regolarità edilizia.....                     | 453        |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 455        |
| <b>Lotto 28 .....</b>                        | <b>457</b> |
| Descrizione.....                             | 458        |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 458        |
| Titolarità .....                             | 459        |
| Confini .....                                | 459        |

|                                             |     |
|---------------------------------------------|-----|
| Consistenza.....                            | 459 |
| Cronistoria Dati Catastali.....             | 459 |
| Dati Catastali.....                         | 460 |
| Stato conservativo.....                     | 461 |
| Parti Comuni.....                           | 461 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....    | 461 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 462 |
| Stato di occupazione.....                   | 462 |
| Provenienze Ventennali.....                 | 463 |
| Formalità pregiudizievoli.....              | 467 |
| Normativa urbanistica.....                  | 469 |
| Regolarità edilizia.....                    | 469 |
| Vincoli od oneri condominiali.....          | 471 |
| Lotto 29.....                               | 473 |
| Descrizione.....                            | 474 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 474 |
| Titolarità.....                             | 475 |
| Confini.....                                | 475 |
| Consistenza.....                            | 475 |
| Cronistoria Dati Catastali.....             | 475 |
| Dati Catastali.....                         | 476 |
| Stato conservativo.....                     | 477 |
| Parti Comuni.....                           | 477 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....    | 477 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 478 |
| Stato di occupazione.....                   | 479 |
| Provenienze Ventennali.....                 | 479 |
| Formalità pregiudizievoli.....              | 483 |
| Normativa urbanistica.....                  | 485 |
| Regolarità edilizia.....                    | 485 |
| Vincoli od oneri condominiali.....          | 487 |
| Lotto 30.....                               | 489 |
| Descrizione.....                            | 490 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 490 |
| Titolarità.....                             | 490 |
| Confini.....                                | 491 |
| Consistenza.....                            | 491 |
| Cronistoria Dati Catastali.....             | 491 |

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Dati Catastali .....                         | 492 |
| Stato conservativo.....                      | 493 |
| Parti Comuni.....                            | 493 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 493 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 494 |
| Stato di occupazione .....                   | 494 |
| Provenienze Ventennali.....                  | 495 |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 499 |
| Normativa urbanistica.....                   | 501 |
| Regolarità edilizia.....                     | 501 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 503 |
| Lotto 31.....                                | 505 |
| Descrizione.....                             | 506 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 506 |
| Titolarità .....                             | 506 |
| Confini .....                                | 507 |
| Consistenza .....                            | 507 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 507 |
| Dati Catastali .....                         | 508 |
| Stato conservativo.....                      | 509 |
| Parti Comuni.....                            | 509 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 509 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 510 |
| Stato di occupazione .....                   | 510 |
| Provenienze Ventennali.....                  | 511 |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 515 |
| Normativa urbanistica.....                   | 517 |
| Regolarità edilizia.....                     | 517 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 519 |
| Lotto 32 .....                               | 521 |
| Descrizione.....                             | 522 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 522 |
| Titolarità .....                             | 522 |
| Confini .....                                | 523 |
| Consistenza .....                            | 523 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 523 |
| Dati Catastali .....                         | 524 |
| Stato conservativo.....                      | 525 |

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Parti Comuni.....                            | 525 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 525 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 526 |
| Stato di occupazione .....                   | 526 |
| Provenienze Ventennali.....                  | 527 |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 531 |
| Normativa urbanistica.....                   | 533 |
| Regolarità edilizia.....                     | 533 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 535 |
| Lotto 33.....                                | 537 |
| Descrizione.....                             | 538 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 538 |
| Titolarità .....                             | 538 |
| Confini .....                                | 539 |
| Consistenza .....                            | 539 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 539 |
| Dati Catastali .....                         | 540 |
| Stato conservativo.....                      | 541 |
| Parti Comuni.....                            | 541 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 541 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 542 |
| Stato di occupazione .....                   | 542 |
| Provenienze Ventennali.....                  | 543 |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 547 |
| Normativa urbanistica.....                   | 549 |
| Regolarità edilizia.....                     | 549 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 551 |
| Lotto 34.....                                | 553 |
| Descrizione.....                             | 554 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 554 |
| Titolarità .....                             | 555 |
| Confini .....                                | 555 |
| Consistenza .....                            | 555 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 556 |
| Dati Catastali .....                         | 556 |
| Stato conservativo.....                      | 557 |
| Parti Comuni.....                            | 557 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 557 |

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 558 |
| Stato di occupazione .....                   | 559 |
| Provenienze Ventennali.....                  | 559 |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 563 |
| Normativa urbanistica.....                   | 565 |
| Regolarità edilizia.....                     | 565 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 567 |
| Lotto 35 .....                               | 569 |
| Descrizione.....                             | 570 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 570 |
| Titolarità .....                             | 571 |
| Confini .....                                | 571 |
| Consistenza .....                            | 571 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 572 |
| Dati Catastali .....                         | 572 |
| Stato conservativo.....                      | 573 |
| Parti Comuni.....                            | 573 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 573 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 574 |
| Stato di occupazione .....                   | 575 |
| Provenienze Ventennali.....                  | 575 |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 579 |
| Normativa urbanistica.....                   | 581 |
| Regolarità edilizia.....                     | 581 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 584 |
| Lotto 36 .....                               | 585 |
| Descrizione.....                             | 586 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 586 |
| Titolarità .....                             | 587 |
| Confini .....                                | 587 |
| Consistenza .....                            | 587 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 587 |
| Dati Catastali .....                         | 588 |
| Stato conservativo.....                      | 589 |
| Parti Comuni.....                            | 589 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 589 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 589 |
| Stato di occupazione .....                   | 590 |

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Provenienze Ventennali.....    | 590 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 592 |
| Normativa urbanistica.....     | 594 |
| Regolarità edilizia.....       | 594 |
| Stima / Formazione lotti ..... | 597 |
| Lotto 1 .....                  | 597 |
| Lotto 2 .....                  | 599 |
| Lotto 3 .....                  | 600 |
| Lotto 4 .....                  | 602 |
| Lotto 5 .....                  | 604 |
| Lotto 6 .....                  | 606 |
| Lotto 7 .....                  | 607 |
| Lotto 8 .....                  | 609 |
| Lotto 9 .....                  | 611 |
| Lotto 10 .....                 | 613 |
| Lotto 11 .....                 | 615 |
| Lotto 12 .....                 | 616 |
| Lotto 13 .....                 | 618 |
| Lotto 14 .....                 | 620 |
| Lotto 15 .....                 | 622 |
| Lotto 16 .....                 | 624 |
| Lotto 17 .....                 | 625 |
| Lotto 18 .....                 | 627 |
| Lotto 19 .....                 | 629 |
| Lotto 20 .....                 | 631 |
| Lotto 21 .....                 | 633 |
| Lotto 22 .....                 | 634 |
| Lotto 23 .....                 | 636 |
| Lotto 24 .....                 | 638 |
| Lotto 25 .....                 | 640 |
| Lotto 26 .....                 | 642 |
| Lotto 27 .....                 | 644 |
| Lotto 28 .....                 | 645 |
| Lotto 29 .....                 | 647 |
| Lotto 30 .....                 | 649 |
| Lotto 31 .....                 | 651 |
| Lotto 32 .....                 | 653 |
| Lotto 33 .....                 | 655 |



|                                            |     |
|--------------------------------------------|-----|
| Lotto 34 .....                             | 656 |
| Lotto 35 .....                             | 658 |
| Lotto 36 .....                             | 660 |
| Riserve e particolarità da segnalare ..... | 662 |
| Riepilogo bando d'asta .....               | 665 |
| Lotto 1 .....                              | 665 |
| Lotto 2 .....                              | 665 |
| Lotto 3 .....                              | 666 |
| Lotto 4 .....                              | 667 |
| Lotto 5 .....                              | 668 |
| Lotto 6 .....                              | 669 |
| Lotto 7 .....                              | 670 |
| Lotto 8 .....                              | 670 |
| Lotto 9 .....                              | 671 |
| Lotto 10 .....                             | 672 |
| Lotto 11 .....                             | 673 |
| Lotto 12 .....                             | 674 |
| Lotto 13 .....                             | 674 |
| Lotto 14 .....                             | 675 |
| Lotto 15 .....                             | 676 |
| Lotto 16 .....                             | 677 |
| Lotto 17 .....                             | 678 |
| Lotto 18 .....                             | 678 |
| Lotto 19 .....                             | 679 |
| Lotto 20 .....                             | 680 |
| Lotto 21 .....                             | 681 |
| Lotto 22 .....                             | 682 |
| Lotto 23 .....                             | 683 |
| Lotto 24 .....                             | 684 |
| Lotto 25 .....                             | 684 |
| Lotto 26 .....                             | 685 |
| Lotto 27 .....                             | 686 |
| Lotto 28 .....                             | 687 |
| Lotto 29 .....                             | 688 |
| Lotto 30 .....                             | 689 |
| Lotto 31 .....                             | 690 |
| Lotto 32 .....                             | 690 |
| Lotto 33 .....                             | 691 |



|                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------|-----|
| Lotto 34 .....                                                    | 692 |
| Lotto 35 .....                                                    | 693 |
| Lotto 36 .....                                                    | 694 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 78/2018 del R.G.E. .... | 696 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 258.836,31 .....                  | 696 |
| Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 189.329,40 .....                  | 696 |
| Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 133.423,20 .....                  | 697 |
| Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 430.054,92 .....                  | 698 |
| Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 288.316,26 .....                  | 699 |
| Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 384.413,85 .....                  | 699 |
| Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 226.091,25 .....                  | 700 |
| Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 215.332,83 .....                  | 701 |
| Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 232.316,10 .....                  | 702 |
| Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 231.446,97 .....                 | 702 |
| Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 339.594,93 .....                 | 703 |
| Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 157.829,31 .....                 | 704 |
| Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 285.074,64 .....                 | 705 |
| Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 228.134,88 .....                 | 705 |
| Lotto 15 - Prezzo base d'asta: € 187.074,36 .....                 | 706 |
| Lotto 16 - Prezzo base d'asta: € 187.074,36 .....                 | 707 |
| Lotto 17 - Prezzo base d'asta: € 187.074,36 .....                 | 708 |
| Lotto 18 - Prezzo base d'asta: € 187.074,36 .....                 | 708 |
| Lotto 19 - Prezzo base d'asta: € 321.554,61 .....                 | 709 |
| Lotto 20 - Prezzo base d'asta: € 285.943,77 .....                 | 710 |
| Lotto 21 - Prezzo base d'asta: € 282.984,03 .....                 | 711 |
| Lotto 22 - Prezzo base d'asta: € 217.188,54 .....                 | 711 |
| Lotto 23 - Prezzo base d'asta: € 210.587,85 .....                 | 712 |
| Lotto 24 - Prezzo base d'asta: € 216.319,41 .....                 | 713 |
| Lotto 25 - Prezzo base d'asta: € 212.020,74 .....                 | 714 |
| Lotto 26 - Prezzo base d'asta: € 494.816,85 .....                 | 715 |
| Lotto 27 - Prezzo base d'asta: € 395.595,09 .....                 | 715 |
| Lotto 28 - Prezzo base d'asta: € 325.688,85 .....                 | 716 |
| Lotto 29 - Prezzo base d'asta: € 219.443,58 .....                 | 717 |
| Lotto 30 - Prezzo base d'asta: € 306.098,19 .....                 | 718 |
| Lotto 31 - Prezzo base d'asta: € 209.061,00 .....                 | 719 |
| Lotto 32 - Prezzo base d'asta: € 190.738,80 .....                 | 719 |
| Lotto 33 - Prezzo base d'asta: € 316.480,77 .....                 | 720 |
| Lotto 34 - Prezzo base d'asta: € 219.279,15 .....                 | 721 |

Lotto 35 - Prezzo base d'asta: € 440.531,46 ..... 722

Lotto 36 - Prezzo base d'asta: € 60.420,00 ..... 722

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

All'udienza del 24/07/2018, il sottoscritto Arch. Grassulini Giacomo, con studio in Via Michelangelo, 7 - 56038 - Ponsacco (PI), email giacomo.grassulini@awn.it, PEC giacomo.grassulini@archiworldpec.it, Tel. 0587 731511, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/07/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- **Bene N° 22** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15

- Bene N° 23 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- Bene N° 25 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- Bene N° 26 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- Bene N° 27 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- Bene N° 28 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- Bene N° 29 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- Bene N° 30 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- Bene N° 31 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- Bene N° 32 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- Bene N° 33 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- Bene N° 34 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- Bene N° 35 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
- Bene N° 36 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15

## DESCRIZIONE

Il bene è compreso in un complesso immobiliare formato da n.6 edifici collocati in un ampio parco, situato nella campagna in località Vicarello di Volterra, Strada Provinciale,15.

La zona è collinare e gli edifici sono disposti sul crinale del colle in posizione ottimale per la vista sul panorama e con il favorevole orientamento dell'irraggiamento solare.

Le origini dell'agglomerato edilizio sono antiche, certamente realizzato in funzione della coltivazione dei terreni.

L'edificio principale, per dimensioni e ricercata qualità architettonica, è la villa contornata da altri ampi edifici, in origine destinati ad annessi, quali magazzini, ricovero attrezzi e stalle.

Il complesso è stato sottoposto a lavori edili di ristrutturazione e di riattamento per trasformare l'antico complesso in una struttura turistico ricettiva organizzata in un condominio costituito da n.54 appartamenti di varie dimensioni, con servizi a comune quali sala ristorante, piscina, spa, locali per esercizi sportivi, sale comuni, oltre gli spazi esterni destinati a giardino parco (cfr. All. 5, 8, 9 e 13).

Il complesso edilizio è accessibile dalla strada provinciale mediante tre ingressi.

L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati.

L'appartamento in oggetto è situato al piano terreno dell'edificio ove si trovava la residenza padronale dell'antico borgo rurale (cfr. All. 1).

Al fabbricato si giunge dopo aver percorso la strada interna al complesso. L'appartamento è raggiungibile percorrendo il corridoio a comune, interno all'edificio (cfr. All. 7-sub.69, 8, 9 e 14).

L'unità immobiliare è composta da soggiorno-cucina e da due camere, ciascuna con bagno esclusivo.

L'appartamento è dotato di ampio resede accessibile oltre che dai locali interni anche dalla corte condominiale (sub.100).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 23/11/2018,

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
Partita IVA: [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### CONFINI

L'appartamento compreso il resede esclusivo confina a Nord ed Ovest con la corte a comune (sub 100), a Sud con il corridoio condominiale e ad Est con altro alloggio e resede di proprietà della [REDACTED] salvo se altri.

#### CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piann |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 69,92 mq            | 95,27 mq            | 1,00         | 95,27 mq                    | 3,00 m  | T     |
| Resede esclusivo                      | 149,19 mq           | 149,19 mq           | 0,10         | 14,92 mq                    | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 110,19 mq                   |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 110,19 mq                   |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza dei vani è indicata sommariamente di m.3,00, in realtà il soggiorno-cucina e una camera con il proprio bagno hanno il soffitto a volta, mentre l'altra camera ed il bagno hanno il soffitto piano, come si evince anche dalla planimetria catastale (cfr. All. 7-sub.69).

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---------|-----------|----------------|
|---------|-----------|----------------|

|                              |            |                                                                                                                                                      |
|------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 27/05/2011 al 09/05/2012 | [REDACTED] | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 20, Part. 28, Sub. 69<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 4,5<br>Rendita € 448,54<br>Piano T                             |
| Dal 09/05/2012 al 05/12/2013 | [REDACTED] | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 20, Part. 28, Sub. 69<br>Categoria A2<br>Cl.4, Cons. 4,5<br>Rendita € 650,74<br>Piano T                             |
| Dal 05/12/2013 al 20/05/2014 | [REDACTED] | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 20, Part. 28, Sub. 69<br>Categoria A2<br>Cl.4, Cons. 4,5<br>Rendita € 650,74<br>Piano T                             |
| Dal 20/05/2014 al 09/11/2015 | [REDACTED] | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 20, Part. 28, Sub. 69<br>Categoria A2<br>Cl.4, Cons. 4,5<br>Rendita € 650,74<br>Piano T                             |
| Dal 09/11/2015 al 22/02/2019 | [REDACTED] | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 20, Part. 28, Sub. 69<br>Categoria A2<br>Cl.4, Cons. 4,5<br>Superficie catastale 111<br>Rendita € 650,74<br>Piano T |

Per i suddetti passaggi storici del subalterno 69 della particella 28, foglio 20 confrontare Allegato n.4-sub.69.

I passaggi storici delle particelle del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati che hanno determinato l'attuale particella 28 del foglio 20 sono esposti nell'Allegato n.2.

#### DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 20     | 28    | 69   |                     | A2        | 4      | 4,5         | 111                  | 650,74  | T     |          |

#### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, inoltre i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento (Cfr. Allegati 4-sub.69 e 7-sub.69).

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è collocato in un edificio di antica costruzione, sottoposto integralmente a lavori edili di ristrutturazione e riattamento, terminati ufficialmente il 16.6.2011 (cfr. All. 10).

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare è completa degli impianti termico ed elettrico e dei sanitari nei bagni ed è terminato in ogni sua parte, fatta eccezione per la mancanza del lavello nella cucina, e che non è stata ancora abitata dal termine dei lavori.

Complessivamente il bene si trova in buono stato di conservazione.

Per quanto concerne le parti condominiali dei fabbricati e delle strutture a comune del complesso, esse si mostrano in uno stato iniziale di degrado, determinato dalla mancanza di risorse economiche destinate alle opere manutentive ordinarie.

## PARTI COMUNI

Il bene è compreso in un complesso immobiliare residenziale di n.54 appartamenti, distribuiti in n.6 edifici situati in un parco. Gli spazi esterni e gli edifici di servizio sono a comune delle unità immobiliari e sono amministrati dal condominio denominato "Condominio Vicarello di Volterra".

L'unità immobiliare in oggetto condivide, per la quota ad essa spettante, tutti gli enti e strutture del fabbricato di uso comune o comunque in condominio, identificati con il Subalterno n.94; condivide inoltre la corte, i lastricati solari, il verde, la piscina, identificati con il Subalterno n.100; il vano scale, ascensore, corridoi, disimpegni, locali tecnici, comuni a tutta la particella 28 identificati con il Subalterno 97; il locale tecnico a comune contraddistinto con il Subalterno 98; l'ingresso, i locali comuni, gli spazi di gioco per i bimbi, i locali tecnici, identificati con il Subalterno n.99; la cappella non destinata al culto, identificata con il Subalterno n.87; i fabbricati e locali per esercizi sportivi, sala relax e accessori, identificati con il Subalterno n.86, ed il ristorante, identificato con il Subalterno n.85.

I suddetti Subalterni fanno parte della particella 28 del foglio 20 del Catasto Fabbricati e sono descritti come "Beni Comuni Non Censibili" (cfr. All. 8 e 9).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla ispezione ipotecaria, dal Certificato Notarile (cfr. All. 1) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato.

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dell'esecutato sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

Per quanto concerne gli accessi, deve essere precisato che il complesso immobiliare e di conseguenza il bene in oggetto, può essere raggiunto dalla Strada Provinciale tramite tre distinti passi carrabili e pedonali (cfr. All. 5 e 6).

Il primo passo, quello principale, ha luogo mediante la strada che si sviluppa sulle particelle 58, 154, 19 e 149 del foglio 20, ha l'ingresso in posizione centrale rispetto all'area del complesso ed è stato costruito nel corso dei lavori agli edifici (cfr. All. 18, foto1).

La società [REDACTED] ha ceduto in vendita n.16 appartamenti (di n.54 in totale) del compendio edilizio ed a ciascun proprietario ha ceduto anche la quota parte della proprietà delle particelle di terreno circostanti i fabbricati, incluse quelle sopra dette, sulle quali è stato costruito il suddetto passo. Per tale motivo il bene potrà essere raggiunto dalla strada provinciale, mediante il primo ingresso, percorrendo la strada che attraversa le particelle 58, 154, 19 e 149 del foglio 20 appartenente ai

proprietari degli appartamenti, compresa la [REDACTED] per la maggior quota.

Nel merito di questo passo carrabile e pedonale non risultano atti registrati.

Il secondo accesso carrabile e pedonale avviene percorrendo il passo a comune, identificato con la particella 30 del foglio 20.

Il terzo ingresso dalla Strada Provinciale ha luogo da ovest, mediante una strada che conduce all'interno del complesso, percorrendo il primo tratto sopra terreni di altri proprietari, identificati dalle particelle catastali 65, 167, 168 del foglio 20 e le particelle 62 e 90 del foglio 19, fino a raggiungere ed attraversare la particella 149 sopra citata, posseduta dai proprietari degli appartamenti compresi nel complesso.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### - Struttura portante:

Il fabbricato di antica costruzione ha la struttura in muratura portante e la copertura a padiglione con manto in laterizio.

Gli orizzontamenti del soffitto dell'appartamento sono costituiti da volte a botte in laterizio a facciavista nel soggiorno-pranzo, nella camera adiacente e nel bagno ad uso esclusivo, mentre nell'altra camera e nel bagno sono in laterizio e calcestruzzo.

Il bagno di servizio della camera ed il ripostiglio hanno il controsoffitto in lastre di cartongesso.

I tramezzi sono in lastre di cartongesso.

L'altezza dei vani dell'alloggio è variabile: il soggiorno-pranzo avendo il soffitto a volta ha l'altezza all'imposta di m.2,45 ed in chiave m.3,65, il vano adiacente, anch'esso con il soffitto a volta, il quale all'imposta misura m.2,70 ed in chiave m.3,60, anche il bagno ha l'orizzontamento a volta che all'imposta misura m.2,40 ed in chiave 2,80. L'altezza dell'altra camera è di ml. 3,40, mentre nel disimpegno e nel servizio igienico e nel disimpegno, l'altezza è di ml.2,40.

### - Finiture e impianti:

Il fabbricato all'esterno e all'interno dell'appartamento sulle parti murarie ed il soffitto della camera è finito ad intonaco civile tinteggiato, mentre le parti di soffitto a volta hanno la muratura lasciata a vista.

All'interno dell'appartamento i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica, mentre nei vani principali e disimpegni in cotto con battiscopa di legno.

L'infisso di ingresso è costituito da una portoncino di sicurezza in legno; le finestre sono anch'esse in legno con doppi vetri e dotate di scurini.

Le porte interne sono di legno a pannelli.

L'impianto idrico nel bagno è realizzato con apparecchi igienico-sanitari di buona qualità.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, mentre l'impianto termico è alimentato dalla centrale termica condominiale con pannelli radianti collocati sotto la pavimentazione dei vani.

### - Parti condominiali dell'edificio:

Nell'edificio ove si trova l'unità immobiliare in oggetto i corridoi ed i disimpegni di accesso agli appartamenti sono in piastrelle di cotto, l'ampio vano scala condominiale è dotato di ascensore; gli scalini sono in pietra arenaria come quelli della altre scale presenti nel fabbricato.

### - Stato di manutenzione:

L'appartamento è collocato in un edificio di antica costruzione, sottoposto integralmente a lavori edili di ristrutturazione e riattamento, terminati il 16.6.2011, secondo la dichiarazione depositata agli atti comunali.

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare è completa degli impianti termico ed elettrico e dei sanitari nei bagni ed è terminato in ogni sua parte e che non è stata ancora abitata dal termine dei lavori. Per questi motivi il bene si trova in buono stato di conservazione.

# STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà                                                                           | Atti                                                                                                                           |            |               |             |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 25/10/1990 al 19/03/2003 |    | Atto di acquisto                                                                                                               |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Rogante                                                                                                                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                     | Notaio Francesco Marcone con sede in Pomarance                                                                                 | 25/10/1990 | 20050         | 6943        |
|                              |                                                                                     | Trascrizione                                                                                                                   |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Presso                                                                                                                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                     | Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra                                                 | 20/11/1990 | 7313          | 5036        |
| Dal 01/02/1991 al 14/01/2019 |  | Registrazione                                                                                                                  |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Presso                                                                                                                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                     |                                                                                                                                |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso                                                                             |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Rogante                                                                                                                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                     | Notaio Francesco Marcone con sede in Pomarance                                                                                 | 01/02/1991 | 20892         | 7213        |
| Dal 03/10/1994 al            |  | Trascrizione                                                                                                                   |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Presso                                                                                                                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                     | Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra                                                 | 01/03/1991 | 1491          | 1101        |
|                              |                                                                                     | Registrazione                                                                                                                  |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Presso                                                                                                                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                     |                                                                                                                                |            |               |             |
| Dal 03/10/1994 al            |                                                                                     | Dichiarazione di Successione in morte di  |            |               |             |

|                              |                                                                                     |                                                                                |            |               |             |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| 20/02/2009                   |    | Rogante                                                                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                     |                                                                                | 03/10/1994 |               |             |
|                              |                                                                                     | Trascrizione                                                                   |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Presso                                                                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                     | Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra | 16/03/1995 | 1560          | 1117        |
| Dal 14/03/1996 al 20/02/2009 |   | Registrazione                                                                  |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Presso                                                                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                     | Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra |            | 63            | 247         |
|                              |                                                                                     | Atto di cessione di quote di comproprietà                                      |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Rogante                                                                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Dal 17/07/1996 al 04/08/2004 |  | Notaio Francesco Marcone con sede in Pomarance                                 | 14/03/1996 | 32465         | 10612       |
|                              |                                                                                     | Trascrizione                                                                   |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Presso                                                                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                     | Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra | 12/04/1996 | 1964          | 1415        |
|                              |                                                                                     | Registrazione                                                                  |            |               |             |
| Dal 17/07/1996 al 04/08/2004 |  | Presso                                                                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                     |                                                                                |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Atto di Acquisto                                                               |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Rogante                                                                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                     | Notaio Francesco Marcone con sede in Pomarance                                 | 17/07/1996 | 33279         | 1996        |
| Dal 17/07/1996 al 04/08/2004 |  | Trascrizione                                                                   |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Presso                                                                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                     | Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra | 09/08/1996 | 4346          | 3146        |
|                              |                                                                                     |                                                                                |            |               |             |
|                              |                                                                                     |                                                                                |            |               |             |

|                              |                                                                                     |                                                                                                                           |            |               |             |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 14/09/2001 al 17/12/2007 |    | Registrazione                                                                                                             |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Presso                                                                                                                    | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                     | Atto di trasferimento sede sociale di  |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Rogante                                                                                                                   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                     | Notaio Gunnella Vincenzo                                                                                                  | 14/09/2001 | 26605         |             |
| Dal 19/03/2003 al 05/03/2019 |   | Trascrizione                                                                                                              |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Presso                                                                                                                    | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                     | Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra                                            | 04/10/2001 | 7102          | 4860        |
|                              |                                                                                     | Registrazione                                                                                                             |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Presso                                                                                                                    | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 04/08/2004 al 14/01/2019 |  | Atto di acquisto                                                                                                          |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Rogante                                                                                                                   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                     | Notaio Abbate Giuseppina                                                                                                  | 19/03/2003 | 37400         | 3185        |
|                              |                                                                                     | Trascrizione                                                                                                              |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Presso                                                                                                                    | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |  | Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra                                            | 21/03/2003 | 2626          | 1737        |
|                              |                                                                                     | Registrazione                                                                                                             |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Presso                                                                                                                    | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                     | Atto di acquisto                                                                                                          |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Rogante                                                                                                                   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |  | Notaio Gunnella Vincenzo                                                                                                  | 04/08/2004 | 31100         | 12477       |
|                              |                                                                                     | Trascrizione                                                                                                              |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Presso                                                                                                                    | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                     | Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di                                                     | 11/08/2004 | 7352          | 4802        |

|                              |  |                                                                                |            |               |             |
|------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
|                              |  | Volterra                                                                       |            |               |             |
|                              |  | Registrazione                                                                  |            |               |             |
|                              |  | Presso                                                                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |  |                                                                                |            |               |             |
| Dal 17/12/2007 al 19/11/2009 |  | Atto di trasferimento di sede sociale di [REDACTED]                            |            |               |             |
|                              |  | Rogante                                                                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |  | Notaio Minganti Michele                                                        | 17/12/2007 | 5769          | 3775        |
|                              |  | Trascrizione                                                                   |            |               |             |
|                              |  | Presso                                                                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |  | Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra | 31/12/2007 | 12730         | 7657        |
| Dal 20/02/2009 al 05/03/2019 |  | Registrazione                                                                  |            |               |             |
|                              |  | Presso                                                                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |  |                                                                                |            |               |             |
|                              |  | Atto di acquisto                                                               |            |               |             |
|                              |  | Rogante                                                                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |  | Notaio Minganti Michele                                                        | 20/02/2009 | 6240          | 4123        |
| Dal 19/11/2009 al 20/05/2014 |  | Trascrizione                                                                   |            |               |             |
|                              |  | Presso                                                                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |  | Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra | 05/03/2009 | 1662          | 1048        |
|                              |  | Registrazione                                                                  |            |               |             |
|                              |  | Presso                                                                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |  |                                                                                |            |               |             |
| Dal 19/11/2009 al 20/05/2014 |  | Atto di trasformazione di società da [REDACTED]                                |            |               |             |
|                              |  | Rogante                                                                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |  | Notaio Catalini Benedetto                                                      | 19/11/2009 | 112108        | 10544       |
|                              |  | Trascrizione                                                                   |            |               |             |
|                              |  | Presso                                                                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |  | Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di                                    | 10/12/2009 | 9672          | 6028        |

|                                 |                                                                                   |                                                                                                                          |            |               |             |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 20/05/2014 al<br>05/03/2019 |  | Pubblicità Immobiliare di Volterra                                                                                       |            |               |             |
|                                 |                                                                                   | Registrazione                                                                                                            |            |               |             |
|                                 |                                                                                   | Presso                                                                                                                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                                                                                   |                                                                                                                          |            |               |             |
|                                 |                                                                                   | Atto di trasformazione di società da  |            |               |             |
|                                 |                                                                                   | Rogante                                                                                                                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                                                                                   | Notaio Aricò Giovanni                                                                                                    | 20/05/2014 | 54371         | 10544       |
|                                 |                                                                                   | Trascrizione                                                                                                             |            |               |             |
|                                 |                                                                                   | Presso                                                                                                                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                                                                                   | Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra                                           | 06/06/2014 | 3501          | 2569        |
| Registrazione                   |                                                                                   |                                                                                                                          |            |               |             |
| Presso                          | Data                                                                              | Reg. N°                                                                                                                  | Vol. N°    |               |             |
|                                 |                                                                                   |                                                                                                                          |            |               |             |

Confronta Allegato n.1

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo condizionato  
 Iscritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 10/12/2009  
 Reg. gen. 9671 - Reg. part. 2011  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 40.000.000,00  
 A favore di   
 Contro   
 Capitale: € 20.000.000,00  
 Note: Grava su la piena proprietà dell'unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 20, mappale 23, subalterni 1, 2, 3, 4, 8, 9, 11, Foglio 20 mappale 228 subalterno 4, Foglio 20 mappale 28 subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 30, Foglio 20 mappale 62 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, Foglio 20 mappale 23 subalterni 5 e 7 a al Catasto Terreni al Foglio 20 mappali 39, 40, 69, 84, 42, 68.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 03/02/2017

Reg. gen. 864 - Reg. part. 583

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 27/03/2018

Reg. gen. 2516 - Reg. part. 1826

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

*Annotazioni a iscrizioni*

- **Annotamento di riduzione di somma**

Iscritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 12/07/2011

Reg. gen. 5123 - Reg. part. 683

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Formalità di Riferimento Numero di Registro Particolare 2011 del 10.12.2009, Atto Notaio Catalini Benedetto del 15.6.2011 rep.113410/29076: Riduzione di somma dovuta da Euro 20.000.000,00 ad Euro 19.000.000,00;

- **Annotamento di frazionamento in quota**

Iscritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 14/07/2011

Reg. gen. 5199 - Reg. part. 697

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Formalità di Riferimento Numero di Registro Particolare 2011 del 10.12.2009, Atto Notaio Minganti Michele del 4.7.2011 rep.7051/4718 riguardanti fra l'altro le seguenti unità immobiliari: Foglio 20 mappale 28 subalterni 69, 70, 83, 73, 84, 74, 76, 77, 79, 78, 80, 81, 82, 39, 34, 35, 36, 38, 49, 40, 50, 42, 43, 51, 44, 48, 65, 53, 54, 57, 58, 59, 61, 62, 63. Quota capitale Euro 16.970.000,00 quota ipoteca 35.940.000,00.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 14/07/2011

Reg. gen. 5200 - Reg. part. 698

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Formalità di Riferimento Numero di Registro Particolare 2011 del 10.12.2009, Atto Notaio Minganti Michele del 4.7.2011 rep.7051/4718: in forza del quale vengono ristretti anche il Foglio 20 mappali 141 e 144.

- **Annotamento di frazionamento in quota**

Iscritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 21/07/2011

Reg. gen. 5456 - Reg. part. 727

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Formalità di Riferimento Numero di Registro Particolare 2011 del 10.12.2009. Atto Notaio Minganti Michele del 14.7.2011 rep.7071/4718 riguardanti fra l'altro le seguenti unità immobiliari: Foglio 20 mappale 28 subalterni 69, 70, 83, 73, 84, 74, 76, 77, 79, 78, 80, 81, 82, 39, 34, 35, 36, 38, 49, 40, 50, 42, 43, 51, 44, 48, 65, 53, 54, 57, 58, 59, 61, 62, 63. Quota capitale Euro 15.874.865,00 quota ipoteca 34.288,00.

- **Atto integrativo a mutuo**

Iscritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 24/06/2014

Reg. gen. 3886 - Reg. part. 482

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Formalità di Riferimento Numero di Registro Particolare 2011 del 10.12.2009. Atto Notaio Baja Guarienti Gino del 9.6.2014 rep.743/527.

Confronta Allegato n.1

## NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade nel Territorio Aperto, ovvero al di fuori dei centri abitati, secondo la Trasformabilità del Territorio Rurale è classificato in Zona E2 "Aree di Mantenimento Consolidamento" regolato dall'Art.83 delle Norme Tecniche di Attuazione; ricade inoltre nel Sistema Ambientale "V", come Sottosistema "V5" (Aree agricole coltivate), Ambito "V5-2" (Ambito dell'agricolo composito), disciplinato dagli Artt.71 e 76 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Gli Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente nella zona sono regolati dalla Scheda n.312 di cui all'Allegato A- "Schede Normative delle ville e degli edifici specialistici e dell'edilizia rurale di pregio" delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico. Tali interventi ammessi sono disciplinati dagli Artt.94, 95, 95 bis e 96 delle N.T.A..

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio in cui si trova il bene è di antica costruzione, fondato sull'attività agricola. I fabbricati sono costituiti da una villa e da altri edifici di pregio ad essa connessi, che in origine erano destinati ad abitazioni ed annessi rurali.

Dopo i lavori edilizi compiuti dalla [REDACTED] il complesso immobiliare è stato interamente convertito ad uso turistico ricettivo.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Volterra, risulta agli atti la seguente documentazione;

(A1) - PIANO DI RECUPERO - Realizzazione di struttura Turistico Ricettiva, Pratica Edilizia n.5025 del 18.1.2000, inoltrata da [REDACTED]. Il Piano è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.29 del 12.5.2000 ed approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.79 del 2.11.2000;

(B1) - CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI N.3142 del 21.9.2001 - rilasciata in seguito alla domanda presentata al Comune di Volterra dalla Soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED] di cui alla Pratica

Edilizia n.5741 del 28.2.2001, diretta ad ottenere la C.E. per lavori di ristrutturazione del complesso immobiliare per uso turistico ricettivo posto in Volterra, Loc. Vicarello;

(C1) - CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI N.3393 del 12.10.2004 - rilasciata in seguito alla domanda presentata al Comune di Volterra dalla Soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED] di cui alla Pratica Edilizia n.7895 del 15.9.2004, diretta ad ottenere la C.E. relativa al Rinnovo della C.E. n.3142 del 21.9.200 per lavori di ristrutturazione del complesso immobiliare per uso turistico ricettivo e realizzazione piscina posto in Volterra, Loc. Vicarello;

(D1) - PERMESSO DI COSTRUIRE N.3423 del 11.5.2005 - rilasciato in seguito alla domanda presentata al Comune di Volterra dalla Soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED], di cui alla Pratica Edilizia n.7969 del 26.10.2004, diretta ad ottenere il permesso di costruire relativo a variante alla C.E. n.3393/2004 per lavori di ristrutturazione del complesso immobiliare per uso turistico ricettivo e realizzazione piscine posto in Volterra, Loc. Vicarello;

(E1) - DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N.3293/2006 - presentata al Comune di Volterra dalla Soc. [REDACTED], di cui alla Pratica Edilizia n.8744 del 19.5.2006, per variante in corso d'opera al permesso di costruire n.3423/2005 per lavori di ristrutturazione del complesso immobiliare per uso turistico ricettivo posto in Volterra, Loc. Vicarello;

(F1) - DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N.3729/2007 - presentata al Comune di Volterra dalla Soc. [REDACTED] di cui alla Pratica Edilizia n.9397 del 14.8.2007, variante per cambio di destinazione d'uso da turistico ricettivo a residenziale;

(G1) - DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N.3988/2008 - presentata al Comune di Volterra dalla Soc. [REDACTED], di cui alla Pratica Edilizia n.9674 del 4.4.2008, variante in corso d'opera per ristrutturazione di edificio ad uso turistico ricettivo, e realizzazione di piscine;

(H1) - PERMESSO DI COSTRUIRE N.3662 del 19.9.2008 - rilasciato in seguito alla domanda presentata al Comune di Volterra dalla Soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED], di cui alla Pratica Edilizia n.9824 del 24.6.2008, diretta ad ottenere il permesso di costruire relativo a variante ai Permessi di Costruire n.3393 del 12.10.2004 e n.3423 del 11.5.2005 per la ristrutturazione del complesso immobiliare posto in Volterra, Loc. Vicarello;

(I1) - PERMESSO DI COSTRUIRE N.3735 del 19.2.2010 - rilasciato in seguito alla domanda presentata al Comune di Volterra dalla Soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED] di cui alla Pratica Edilizia n.10189 del 8.4.2009, diretta ad ottenere il permesso di costruire relativo a lavori di variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n.3662/08 per opere esterne piscina e locali tecnici del complesso immobiliare posto in Volterra, Loc. Vicarello;

(L1) - PERMESSO DI COSTRUIRE N.3751 del 18.11.2010 - rilasciato in seguito alla domanda presentata al Comune di Volterra dalla Soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED] di cui alla Pratica Edilizia n.10695 del 28.6.2010, diretta ad ottenere il permesso di costruire relativo a lavori di variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n.3735/10 per lavori di variazione della tipologia costruttiva dell'edificio "P" e per variazioni inerenti le sistemazioni esterne del complesso immobiliare posto in Volterra, Loc. Vicarello;

(M1) - DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N.4917/2011 - presentata al Comune di Volterra dalla Soc. [REDACTED] di cui alla Pratica Edilizia n.11211 del 11.5.2011, variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n.3751/10 per ristrutturazione del complesso immobiliare posto in Volterra, Loc. Vicarello;

(N1) - PERMESSO DI COSTRUIRE N.3835 del 14.3.2013 - rilasciato in seguito alla domanda presentata

al Comune di Volterra dalla Soc. [REDACTED] di cui alla Pratica Edilizia n.11398 del 5.10.2011, diretta ad ottenere il permesso di costruire relativo a lavori di rinnovo del Permesso di Costruire n.3751/10 per lavori di variazione tipologica dell'edificio "P" e per variazioni inerenti le sistemazioni esterne del complesso immobiliare posto in Volterra, Loc. Vicarello;

(O1) - COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI - Art.86, comma 1 della L.R. n.1/2005, registrata al Comune di Volterra il 16.6.2011 con prot.6067, inoltrata dal rappresentante della soc. [REDACTED] per comunicare la fine lavori parziale avvenuta il 16.6.2011, ad esclusione del fabbricato "P" e della seconda piscina esterna (autorizzata con PdC n.3662 del 19.9.2008) del complesso immobiliare posto in Volterra, Loc. Vicarello (cfr. All. 10);

(P1) - CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' - Art.86, comma 2 e 3 della L.R. n.1/2005, registrata al Comune di Volterra il 16.6.2011 con prot.6068, inoltrata dal Direttore dei Lavori per comunicare la certificazione di abitabilità del complesso immobiliare posto in Volterra, Loc. Vicarello (cfr. All. 11);

#### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica, impianto di riscaldamento centralizzato nel locale tecnico condominiale con diffusione negli ambienti mediante pannelli radianti sotto la pavimentazione dei vani.

L'acqua calda sanitaria viene fornita dalla sottocentrale.

I bagni risultano completi degli apparecchi sanitari e della rubinetteria per l'utilizzo, mentre nella cucina sono presenti solo le tubazioni di arrivo dell'acqua sanitaria, manca il lavello.

I tecnici installatori degli impianti hanno rilasciato le rispettive dichiarazioni di conformità di realizzazione di impianto alla regola d'arte.

Dalla ricerca compiuta il 9.10.2017 presso gli uffici comunali risulta che il bene è provvisto dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i., che è stato emesso dal tecnico redattore in data 6.6.2011.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Il complesso edilizio in cui ricade il bene è composto da n.54 appartamenti, dei quali 35 sono di proprietà della debitrice, nonché da strutture di uso comune come la piscina, la palestra, il ristorante e le ampie aree esterne e tutte le strutture impiantistiche a servizio delle singole unità immobiliari.

Per regolare la gestione e l'amministrazione delle parti comuni è stato costituito il condominio denominato "CONDOMINIO VICARELLO DI VOLTERRA".

Dal colloquio intercorso con l'amministratore è emerso che il condominio è pressoché inattivo, anche per mancanza di risorse economiche.

Per quanto concerne l'informazione sull'importo di spese fisse di gestione e/o manutenzione non sono pervenuti dati in merito.

L'amministratore ha inviato gli estratti conto delle quote non versate al condominio per ciascun appartamento di proprietà della debitrice, ma al sottoscritto mancano i riferimenti per poterle attribuire correttamente all'abitazione corrispondente (cfr All. 20).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15

## DESCRIZIONE

Il bene è compreso in un complesso immobiliare formato da n.6 edifici collocati in un ampio parco, situato nella campagna in località Vicarello di Volterra, Strada Provinciale,15.

La zona è collinare e gli edifici sono disposti sul crinale del colle in posizione ottimale per la vista sul panorama e con il favorevole orientamento dell'irraggiamento solare.

Le origini dell'agglomerato edilizio sono antiche, certamente realizzato in funzione della coltivazione dei terreni.

L'edificio principale, per dimensioni e ricercata qualità architettonica, è la villa contornata da altri ampi edifici, in origine destinati ad annessi, quali magazzini, ricovero attrezzi e stalle.

Il complesso è stato sottoposto a lavori edili di ristrutturazione e di riattamento per trasformare l'antico complesso in una struttura turistico ricettiva organizzata in un condominio costituito da n.54 appartamenti di varie dimensioni, con servizi a comune quali sala ristorante, piscina, spa, locali per esercizi sportivi, sale comuni, oltre gli spazi esterni destinati a giardino parco (cfr. All. 5, 8, 9 e 13).

Il complesso edilizio è accessibile dalla strada provinciale mediante tre ingressi.

L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati.

L'appartamento in oggetto è situato al piano terreno dell'edificio ove si trovava la residenza padronale dell'antico borgo rurale (cfr. All. 13).

Al fabbricato si giunge dopo aver percorso la strada interna al complesso. L'appartamento è raggiungibile percorrendo il corridoio a comune, interno all'edificio (cfr. All. 7-sub.70, 8, 9 e 14).

L'unità immobiliare è composta da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina e camera con guardaroba e bagno.

L'appartamento è dotato di resede accessibile oltre che dai locali interni anche dalla corte condominiale (sub.100).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 23/11/2018.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
Partita IVA: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'appartamento compreso il resede esclusivo confina a Nord e ad Est in parte con la corte a comune (sub 100), ad Est per la restante parte con l'ingresso comune (sub. 99) e a Sud in parte con il corridoio condominiale (sub. 94) e per la restante parte con l'ingresso comune (sub. 99) e ad Ovest con altro alloggio e resede di proprietà della [REDACTED] salvo se altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piani |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 51,29 mq            | 74,15 mq            | 1,00         | 74,15 mq                    | 3,00 m  | T     |
| Resede esclusivo                      | 149,19 mq           | 64,48 mq            | 0,10         | 6,45 mq                     | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 80,60 mq                    |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 80,60 mq                    |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza dei vani è indicata sommariamente di m.3,00, in realtà il soggiorno-cucina e la camera hanno il soffitto a volta, mentre il disimpegno e il bagno hanno il soffitto piano, come si evince anche dalla

planimetria catastale (cfr. All. 7-sub.70).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà  | Dati catastali                                                                                                                               |
|------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 27/05/2011 al 09/05/2012 | [REDACTED] | Catasto Fabbricati<br>Fg. 20, Part. 28, Sub. 70<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 3,5<br>Rendita € 348,87<br>Piano T                            |
| Dal 09/05/2012 al 05/12/2013 | [REDACTED] | Catasto Fabbricati<br>Fg. 20, Part. 28, Sub. 70<br>Categoria A2<br>Cl.4, Cons. 3,5<br>Rendita € 506,13<br>Piano T                            |
| Dal 05/12/2013 al 20/05/2014 | [REDACTED] | Catasto Fabbricati<br>Fg. 20, Part. 28, Sub. 70<br>Categoria A2<br>Cl.4, Cons. 3,5<br>Rendita € 506,13<br>Piano T                            |
| Dal 20/05/2014 al 09/11/2015 | [REDACTED] | Catasto Fabbricati<br>Fg. 20, Part. 28, Sub. 70<br>Categoria A2<br>Cl.4, Cons. 3,5<br>Rendita € 506,13<br>Piano T                            |
| Dal 09/11/2015 al 22/02/2019 | [REDACTED] | Catasto Fabbricati<br>Fg. 20, Part. 28, Sub. 70<br>Categoria A2<br>Cl.4, Cons. 3,5<br>Superficie catastale 86<br>Rendita € 506,13<br>Piano T |

Per i suddetti passaggi storici del subalterno 70 della particella 28, foglio 20 confrontare Allegato n.4-sub.70.

I passaggi storici delle particelle del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati che hanno determinato l'attuale particella 28 del foglio 20 sono esposti nell'Allegato n.2.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 20     | 28    | 70   |                     | A2        | 4      | 3,5         | 86                   | 506,13  | T     |          |

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, inoltre i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento (Cfr. Allegati 4-sub.70 e 7-sub.70).

### STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è collocato in un edificio di antica costruzione, sottoposto integralmente a lavori edili di ristrutturazione e riattamento, terminati ufficialmente il 16.6.2011 (cfr. All. 10).

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare è completa degli impianti termico ed elettrico e dei sanitari nei bagni ed è terminato in ogni sua parte, fatta eccezione per la mancanza del lavello nella cucina, e che non è stata ancora abitata dal termine dei lavori.

Complessivamente il bene si trova in buono stato di conservazione.

Per quanto concerne le parti condominiali dei fabbricati e delle strutture a comune del complesso, esse si mostrano uno stato iniziale di degrado, determinato dalla mancanza di risorse economiche destinate alle opere manutentive ordinarie.

### PARTI COMUNI

Il bene è compreso in un complesso immobiliare residenziale di n.54 appartamenti, distribuiti in n.6 edifici situati in un parco. Gli spazi esterni e gli edifici di servizio sono a comune delle unità immobiliari e sono amministrati dal condominio denominato "Condominio Vicarello di Volterra".

L'unità immobiliare in oggetto condivide, per la quota ad essa spettante, tutti gli enti e strutture del fabbricato di uso comune o comunque in condominio, identificati con il Subalterno n.94; condivide inoltre la corte, i lastricati solari, il verde, la piscina, identificati con il Subalterno n.100; il vano scale, ascensore, corridoi, disimpegni, locali tecnici, comuni a tutta la particella 28 identificati con il Subalterno 97; il locale tecnico a comune contraddistinto con il Subalterno 98; l'ingresso, i locali comuni, gli spazi di gioco per i bimbi, i locali tecnici, identificati con il Subalterno n.99; la cappella non destinata al culto, identificata con il Subalterno n.87; i fabbricati e locali per esercizi sportivi, sala relax e accessori, identificati con il Subalterno n.86, ed il ristorante, identificato con il Subalterno n.85.

I suddetti Subalterni fanno parte della particella 28 del foglio 20 del Catasto Fabbricati e sono descritti come "Beni Comuni Non Censibili" (cfr. All. 8 e 9).

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla ispezione ipotecaria, dal Certificato Notarile (cfr. All. 1) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato.

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dell'esecutato sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

Per quanto concerne gli accessi, deve essere precisato che il complesso immobiliare e di conseguenza il bene in oggetto, può essere raggiunto dalla Strada Provinciale tramite tre distinti passi carrabili e pedonali (cfr. All. 5 e 6).

Il primo passo, quello principale, ha luogo mediante la strada che si sviluppa sulle particelle 58, 154,

19 e 149 del foglio 20, ha l'ingresso in posizione centrale rispetto all'area del complesso ed è stato costruito nel corso dei lavori agli edifici (cfr. All. 18, foto1).

La società [REDACTED] ha ceduto in vendita n.16 appartamenti (di n.54 in totale) del compendio edilizio ed a ciascun proprietario ha ceduto anche la quota parte della proprietà delle particelle di terreno circostanti i fabbricati, incluse quelle sopra dette, sulle quali è stato costruito il suddetto passo. Per tale motivo il bene potrà essere raggiunto dalla strada provinciale, mediante il primo ingresso, percorrendo la strada che attraversa le particelle 58, 154, 19 e 149 del foglio 20 appartenente ai proprietari degli appartamenti, compresa la [REDACTED] per la maggior quota.

Nel merito di questo passo carrabile e pedonale non risultano atti registrati.

Il secondo accesso carrabile e pedonale avviene percorrendo il passo a comune, identificato con la particella 30 del foglio 20.

Il terzo ingresso dalla Strada Provinciale ha luogo da ovest, mediante una strada che conduce all'interno del complesso, percorrendo il primo tratto sopra terreni di altri proprietari, identificati dalle particelle catastali 65, 167, 168 del foglio 20 e le particelle 62 e 90 del foglio 19, fino a raggiungere ed attraversare la particella 149 sopra citata, posseduta dai proprietari degli appartamenti compresi nel complesso.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

##### - Struttura portante:

Il fabbricato di antica costruzione ha la struttura in muratura portante e la copertura a padiglione con manto in laterizio.

Gli orizzontamenti del soffitto dell'appartamento sono costituiti da volte a botte in laterizio a facciavista nella camera, mentre nel soggiorno-pranzo è a volta a padiglione intonacata e decorata con dipinti; nel bagno il soffitto e il solaio in laterizio e calcestruzzo.

Il disimpegno di ingresso ha il controsoffitto in lastre di cartongesso.

L'altezza dei vani dell'alloggio è variabile: nel soggiorno-pranzo essendo il soffitto a volta ha l'altezza all'imposta di m.2,60 ed in chiave m.3,55, nella camera il soffitto a volta, all'imposta misura m.2,30 ed in chiave m.3,60, il bagno ha l'orizzontamento piano con altezza di ml. 2,70.

##### - Finiture e impianti:

Il fabbricato all'esterno e all'interno dell'appartamento sulle parti murarie ed il soffitto della camera è finito ad intonaco civile tinteggiato, mentre le parti di soffitto a volta hanno la muratura lasciata a vista.

All'interno dell'appartamento i pavimenti ed i rivestimenti del bagno sono in ceramica, mentre nei vani principali e disimpegni in cotto con battiscopa di legno.

L'infisso di ingresso è costituito da una portoncino di sicurezza in legno; le finestre sono anch'esse in legno con doppi vetri e dotate di scurini.

Le porte interne sono di legno.

L'impianto idrico nel bagno è realizzato con apparecchi igienico-sanitari di buona qualità.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, mentre l'impianto termico è alimentato dalla centrale termica condominiale con pannelli radianti collocati sotto la pavimentazione dei vani.

##### - Parti condominiali dell'edificio:

Nell'edificio ove si trova l'unità immobiliare in oggetto i corridoi ed i disimpegni di accesso agli appartamenti sono in piastrelle di cotto, l'ampio vano scala condominiale è dotato di ascensore; gli scalini sono in pietra arenaria come quelli delle altre scale presenti nel fabbricato.

##### - Stato di manutenzione:

L'appartamento è collocato in un edificio di antica costruzione, sottoposto integralmente a lavori edili di ristrutturazione e rialtamento, terminati il 16.6.2011, secondo la dichiarazione depositata agli atti comunali.

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare è completa degli impianti termico ed elettrico e dei sanitari nei bagni ed è terminato in ogni sua parte e che non è stata ancora abitata dal

termine dei lavori. Per questi motivi il bene si trova in buono stato di conservazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## ASTE GIUDIZIARIE.it PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                         | Proprietà                                                                           | Atti                                                                           |            |               |             |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 25/10/1990 al<br>19/03/2003 |    | Atto di acquisto                                                               |            |               |             |
|                                 |                                                                                     | Rogante                                                                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                                                                                     | Notaio Francesco Marcone con sede in Pomarance                                 | 25/10/1990 | 20050         | 6943        |
|                                 |                                                                                     | Trascrizione                                                                   |            |               |             |
|                                 |                                                                                     | Presso                                                                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                                                                                     | Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra | 20/11/1990 | 7313          | 5036        |
| Dal 01/02/1991 al<br>14/01/2019 |  | Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso                             |            |               |             |
|                                 |                                                                                     | Rogante                                                                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                                                                                     | Notaio Francesco Marcone con sede in Pomarance                                 | 01/02/1991 | 20892         | 7213        |
|                                 |                                                                                     | Trascrizione                                                                   |            |               |             |
|                                 |                                                                                     | Presso                                                                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                                                                                     | Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra | 01/03/1991 | 1491          | 1101        |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

|                              |                                                                                     |                                                                                                                              |            |               |             |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 03/10/1994 al 20/02/2009 |    | Dichiarazione di Successione in morte di  |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Rogante                                                                                                                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                     |                                                                                                                              | 03/10/1994 |               |             |
|                              |                                                                                     | Trascrizione                                                                                                                 |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Presso                                                                                                                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                     | Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra                                               | 16/03/1995 | 1560          | 1117        |
|                              |                                                                                     | Registrazione                                                                                                                |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Presso                                                                                                                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                     | Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra                                               |            | 63            | 247         |
|                              |                                                                                     |                                                                                                                              |            |               |             |
| Dal 14/03/1996 al 20/02/2009 |  | Atto di cessione di quote di comproprietà                                                                                    |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Rogante                                                                                                                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                     | Notaio Francesco Marcone con sede in Pomarance                                                                               | 14/03/1996 | 32465         | 10612       |
|                              |                                                                                     | Trascrizione                                                                                                                 |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Presso                                                                                                                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                     | Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra                                               | 12/04/1996 | 1964          | 1415        |
|                              |                                                                                     | Registrazione                                                                                                                |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Presso                                                                                                                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                     |                                                                                                                              |            |               |             |
|                              |                                                                                     |                                                                                                                              |            |               |             |
| Dal 17/07/1996 al 04/08/2004 |  | Atto di Acquisto                                                                                                             |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Rogante                                                                                                                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                     | Notaio Francesco Marcone con sede in Pomarance                                                                               | 17/07/1996 | 33279         | 1996        |
|                              |                                                                                     | Trascrizione                                                                                                                 |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Presso                                                                                                                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                     | Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità                                                                       | 09/08/1996 | 4346          | 3146        |
|                              |                                                                                     |                                                                                                                              |            |               |             |
|                              |                                                                                     |                                                                                                                              |            |               |             |

|                              |                                                                                     |                                                                                                                           |            |               |             |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 14/09/2001 al 17/12/2007 |    | Immobiliare di Volterra                                                                                                   |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Registrazione                                                                                                             |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Presso                                                                                                                    | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                     |                                                                                                                           |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Atto di trasferimento sede sociale di  |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Rogante                                                                                                                   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                     | Notaio Gunnella Vincenzo                                                                                                  | 14/09/2001 | 26605         |             |
|                              |                                                                                     | Trascrizione                                                                                                              |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Presso                                                                                                                    | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                     | Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra                                            | 04/10/2001 | 7102          | 4860        |
| Dal 19/03/2003 al 05/03/2019 |  | Registrazione                                                                                                             |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Presso                                                                                                                    | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                     |                                                                                                                           |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Atto di acquisto                                                                                                          |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Rogante                                                                                                                   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                     | Notaio Abbate Giuseppina                                                                                                  | 19/03/2003 | 37400         | 3185        |
|                              |                                                                                     | Trascrizione                                                                                                              |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Presso                                                                                                                    | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                     | Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra                                            | 21/03/2003 | 2626          | 1737        |
|                              |                                                                                     | Registrazione                                                                                                             |            |               |             |
| Dal 04/08/2004 al 14/01/2019 |  | Presso                                                                                                                    | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                     |                                                                                                                           |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Atto di acquisto                                                                                                          |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Rogante                                                                                                                   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                     | Notaio Gunnella Vincenzo                                                                                                  | 04/08/2004 | 31100         | 12477       |
|                              |                                                                                     | Trascrizione                                                                                                              |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Presso                                                                                                                    | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                     | Agenzia delle Entrate di Pisa -                                                                                           | 11/08/2004 | 7352          | 4802        |
|                              |                                                                                     |                                                                                                                           |            |               |             |
|                              |                                                                                     |                                                                                                                           |            |               |             |

|                              |  |                                                                                |            |               |             |  |
|------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|--|
|                              |  | Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra                                 |            |               |             |  |
|                              |  | Registrazione                                                                  |            |               |             |  |
|                              |  | Presso                                                                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |  |
|                              |  |                                                                                |            |               |             |  |
| Dal 17/12/2007 al 19/11/2009 |  | Atto di trasferimento di sede sociale di                                       |            |               |             |  |
|                              |  | Rogante                                                                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |  |
|                              |  | Notaio Minganti Michele                                                        | 17/12/2007 | 5769          | 3775        |  |
|                              |  | Trascrizione                                                                   |            |               |             |  |
|                              |  | Presso                                                                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |  |
|                              |  | Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra | 31/12/2007 | 12730         | 7657        |  |
|                              |  | Registrazione                                                                  |            |               |             |  |
|                              |  | Presso                                                                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |  |
|                              |  |                                                                                |            |               |             |  |
| Dal 20/02/2009 al 05/03/2019 |  | Atto di acquisto                                                               |            |               |             |  |
|                              |  | Rogante                                                                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |  |
|                              |  | Notaio Minganti Michele                                                        | 20/02/2009 | 6240          | 4123        |  |
|                              |  | Trascrizione                                                                   |            |               |             |  |
|                              |  | Presso                                                                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |  |
|                              |  | Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra | 05/03/2009 | 1662          | 1048        |  |
|                              |  | Registrazione                                                                  |            |               |             |  |
|                              |  | Presso                                                                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |  |
|                              |  |                                                                                |            |               |             |  |
| Dal 19/11/2009 al 20/05/2014 |  | Atto di trasformazione di società da                                           |            |               |             |  |
|                              |  | Rogante                                                                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |  |
|                              |  | Notaio Catalini Benedetto                                                      | 19/11/2009 | 112108        | 10544       |  |
|                              |  | Trascrizione                                                                   |            |               |             |  |
|                              |  | Presso                                                                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |  |