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 é 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.

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 34** - 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 della 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 collocato ai piani secondo e terzo del fabbricato posto a sud est rispetto agli edifici del complesso edilizio (cfr. All. 13). Dall'atrio di ingresso a piano primo mediante la scala a comune nell'edificio si raggiunge l'alloggio a piano secondo (cfr. All. 7-sub.62, 8, 9 e 19).

L'unità immobiliare è composta da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno della zona notte, camera e bagno.
Al piano terzo, raggiungibile mediante la scala a comune dell'edificio (sub.91), si trova l'ampia terrazzati proprietà esclusiva con vista panoramica, dotata di una loggia coperta.

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

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]
  [redacted]

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

- [redacted]. (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento e la terrazza confinano a Nord con affaccio sul passo a comune, ad Est con il locale tecnico a comune solo l'alloggio, mentre la terrazza confina con la proprietà [redacted] a Sud con affaccio su proprietà [redacted] e ad Ovest con affaccio sulla corte a comune (sub.1009, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,97 mq	82,29 mq	1,00	82,29 mq	2,75 m	Secondo
Terrazza	77,27 mq	85,33 mq	0,10	8,53 mq	0,00 m	Terzo
Loggia	6,83 mq	8,42 mq	0,30	2,53 mq	0,00 m	Terzo
			Totale superficie convenzionale:	93,35 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	93,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza dei vani è indicata sommariamente di m.2,75, in realtà i locali hanno diversa altezza, come si evince anche dalla planimetria catastale (cfr. All. 7-sub.62).

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a61bbe3

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/05/2011** al **09/05/2012**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 28, Sub. 62 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 448,54 Piano 2-3
Dal **09/05/2012** al **05/12/2013**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 28, Sub. 62 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 650,74 Piano 2-3
Dal **05/12/2013** al **20/05/2014**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 28, Sub. 62 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 650,74 Piano 2-3
Dal **20/05/2014** al **09/11/2015**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 28, Sub. 62 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 650,74 Piano 2-3
Dal **09/11/2015** al **22/02/2019**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 28, Sub. 62 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 99 Rendita € 650,74 Piano 2-3

Per i suddetti passaggi storici del subalterno 62 della particella 28, foglio 20 confrontare Allegato n.4-sub.62.

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	62		A2	4	4,5	99	650,74	2-3	

Corrispondenza catastale

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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.62 e 7-sub.62).

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; inoltre è stato rilevato che il parquet galleggiante manifesta lievi rigonfiamenti, pertanto dovrà essere sottoposto ad una generale revisione.
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.91; condivide il locale tecnico identificato con il subalterno 92; 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; 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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

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:
I muri esterni del fabbricato sono in muratura intonacata ed i solai in laterizio e calcestruzzo.
I solai dei piani e della copertura sono in laterizio e calcestruzzo.
La copertura del tetto è a lastrico solare pavimentata con piastrelle di laterizio.
Il bagno ed disimpegno di ingresso hanno hanno il controsoffitto in lastre di cartongesso.
I tramezzi sono costruiti in parte in forati ed in parte con lastre di cartongesso.
L'altezza dei vani dell'alloggio è di m.2,75 nel soggiorno-cucina e di m.2,40 nella camera nei disimpegni e nel bagno.
- Finiture e impianti:
I muri perimetrali esterni del fabbricato all'esterno sono intonacati e tinteggiati, mentre all'interno, nell'appartamento, sono rinquartati con materiali isolanti ed hanno il
paramento interno di cartongesso finito con tinteggiatura.
All'interno dell'appartamento i pavimenti sono in parquet galleggiante con battiscopa in legno, mentre il pavimento e il rivestimento dei bagni sono in ceramica.
L'infisso di ingresso e costituito da un portoncino di sicurezza in legno; le finestre sono 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 alimento 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; inoltre è stato riscontrato che il parquet galleggiante manifesta alcuni rigonfiamenti, pertanto dovrà essere sottoposto ad una revisione generale. Complessivamente il bene si trova in buono stato di conservazione.

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **25/10/1990** al **19/03/2003**	[redacted]	**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

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **01/02/1991** al **14/01/2019**	[redacted]	**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

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

Dal **03/10/1994** al **20/02/2009**	[redacted]	**Dichiarazione di Successione in morte di** [redacted]			
		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**	[redacted]	**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**	[redacted]	**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

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

		Immobiliare di Volterra

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal **14/09/2001** al **17/12/2007**	[redacted]	Atto di trasferimento sede sociale di [redacted]

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

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal **19/03/2003** al **05/03/2019**	[redacted]	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°

Dal **04/08/2004** al **14/01/2019**	[redacted]	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

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra			
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **17/12/2007** al **19/11/2009**	[redacted]	**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
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **20/02/2009** al **05/03/2019**	[redacted]	**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**	[redacted]	**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.**

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

		Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	10/12/2009	9672	6028
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **20/05/2014** al **05/03/2019**	[redacted]	Atto di trasformazione di società da [redacted].			
		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 [redacted]
  Contro [redacted]
  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.

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

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 Norma Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico. Tali interventi ammessi sono disciplinati dagli Artt.94, 95, 95 bis e96 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 e stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.29 del 12.5.2000 ed approvato don Delibera del Consiglio Comunale n.79 del 2.11.2000;

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

(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 Roma, 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 ricettiva 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;

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

(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 é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

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).

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

ASTE GIUDIZIARIE.it

LOTTO 35

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb92fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 35** - 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 della 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 collocato ai piani secondo e terzo del fabbricato posto a sud est rispetto agli edifici del complesso edilizio (cfr. All. 18 foto 7 e 8,) raggiungibile dall'atrio a piano terra, salendo con la scala o l'ascensore a comune dell'edificio (sub.93) (cfr. All. 7-sub.63, 8, 9 e 18 foto da 9 a 16).

L'unità immobiliare a piano secondo è composta da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, una zona notte formata da disimpegno, camera e bagno, un'ulteriore e più ampia zona notte formata da due disimpegni, un soggiorno, due camere, una di esse con cabina armadio, ed un bagno.
Dall'interno dell'unità, mediante la propria scala è possibile giungere al terzo piano dove si trova la loggia e la terrazza di copertura di proprietà esclusiva ad uso esclusivo dell'unità immobiliare.

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

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]
  [redacted]

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

- [redacted]. (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento ai piani secondo e terzo confina a Nord con affaccio su passo a comune, ad Est con affaccio su enti condominiali (sub.100) e sulla proprietà di [redacted], a Sud con affaccio sulle proprietà di [redacted] e di [redacted], ad Ovest a piano 2° con locali tecnici a comune (sub.92) ed a piano 3° la terrazza confina con quella di proprietà di [redacted], salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	132,95 mq	163,92 mq	1,00	163,92 mq	2,75 m	Secondo
Terrazza	139,05 mq	153,92 mq	0,10	15,39 mq	0,00 m	Terzo
Loggia e scala di accesso al P.3	25,72 mq	27,42 mq	0,30	8,23 mq	0,00 m	Terzo
			Totale superficie convenzionale:	187,54 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	187,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9176d0a81bbe3

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

L'altezza dei vani è indicata sommariamente di m.2,75, in realtà i locali hanno diversa altezza, come si evince anche dalla planimetria catastale (cfr. All. 7-sub.63).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/05/2011** al **09/05/2012**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 28, Sub. 63 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 898,64 Piano 2-3
Dal **09/05/2012** al **05/12/2013**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 28, Sub. 63 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 Rendita € 1.084,56 Piano 2-3
Dal **05/12/2013** al **20/05/2014**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 28, Sub. 63 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 Rendita € 1.084,56 Piano 2-3
Dal **20/05/2014** al **09/11/2015**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 28, Sub. 63 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 Rendita € 1.084,56 Piano 2-3
Dal **09/11/2015** al **22/02/2019**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 28, Sub. 63 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 195 Rendita € 1.084,56 Piano 2-3

Per i suddetti passaggi storici del subalterno 63 della particella 28, foglio 20 confrontare Allegato n.4-sub.63.

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	63		A2	4	7,5	195	1084,56	2-3	

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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.63 e 7-sub.63).

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; inoltre è stato rilevato che il parquet galleggiante manifesta lievi rigonfiamenti, pertanto dovrà essere sottoposto ad una generale revisione.
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.93; condivide il locale tecnico identificato con il subalterno 92; 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; 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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9176d0a81bbe3

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

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:
I muri esterni del fabbricato sono in muratura intonacata ed i solai in laterizio e calcestruzzo.
I solai dei piani e della copertura sono in laterizio e calcestruzzo.
La copertura del tetto è a lastrico solare pavimentata con piastrelle di laterizio.
Il bagno ed disimpegno di ingresso hanno hanno il controsoffitto in lastre di cartongesso.
I tramezzi sono costruiti in parte in forati ed in parte con lastre di cartongesso.
L'altezza dei vani dell'alloggio è di m.2,75 nel soggiorno-cucina e nelle camere e di m.2,40 nei disimpegni e nei bagni.
- Finiture e impianti:
I muri perimetrali esterni del fabbricato all'esterno sono intonacati e tinteggiati, mentre all'interno, nell'appartamento, sono rinquartati con materiali isolanti ed hanno il
paramento interno di cartongesso finito con tinteggiatura.
All'interno dell'appartamento i pavimenti sono in parquet galleggiante con battiscopa in legno, mentre il pavimento e il rivestimento dei bagni sono in ceramica.
L'infisso di ingresso e costituito da un portoncino di sicurezza in legno; le finestre sono 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 alimento 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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ee9178d0a81bbe3

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

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; inoltre è stato riscontrato che il parquet galleggiante manifesta alcuni rigonfiamenti, pertanto dovrà essere sottoposto ad una revisione generale. Complessivamente 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**	[redacted]	**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

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **01/02/1991** al **14/01/2019**	[redacted]	**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	01/03/1991	1491	1101

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

		Volterra			
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **03/10/1994** al **20/02/2009**	[redacted]	**Dichiarazione di Successione in morte di** [redacted]			
		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**	[redacted]	**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**	[redacted]	**Atto di Acquisto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Francesco Marcone con sede in Pomarance	17/07/1996	33279	1996

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

		Trascrizione
		Presso / **Data** / **Reg. gen.** / **Reg. part.** Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra / 09/08/1996 / 4346 / 3146
		Registrazione
		Presso / **Data** / **Reg. N°** / **Vol. N°**
Dal **14/09/2001** al **17/12/2007**	[redacted]	**Atto di trasferimento sede sociale di** [redacted]
		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
		Registrazione
		Presso / **Data** / **Reg. N°** / **Vol. N°**
Dal **19/03/2003** al **05/03/2019**	[redacted]	**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°**
Dal **04/08/2004** al **14/01/2019**	[redacted]	**Atto di acquisto**
		Rogante / **Data** / **Repertorio N°** / **Raccolta N°**

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

	[redacted]	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 Volterra	11/08/2004	7352	4802

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal **17/12/2007** al **19/11/2009**	[redacted]	Notaio Minganti Michele	17/12/2007	5769	3775

Atto di trasferimento di sede sociale di [redacted]

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**	[redacted]	Notaio Minganti Michele	20/02/2009	6240	4123

Atto di acquisto

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	[redacted]	**Atto di trasformazione di società da** [redacted]

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

20/05/2014	[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 Pubblicità Immobiliare di Volterra	10/12/2009	9672	6028
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **20/05/2014** al **05/03/2019**	[redacted]	**Atto di trasformazione di società da** [redacted]			
		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 [redacted]
  Contro [redacted]

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32faa5d78a523aa9178d0a81bbe3

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]

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

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 Norma Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico. Tali interventi ammessi sono disciplinati dagli Artt.94, 95, 95 bis e96 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.

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

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 e stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.29 del 12.5.2000 ed approvato don 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 ricettiva 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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9176d0a61bbe3

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

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.

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é 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).

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 36** - Terreno 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, 6, 2 e 13).
Il complesso edilizio è accessibile della 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'appezzamento di terreno situato in posizione panoramica, dalla forma planimetrica pressoché quadrilatera, al Catasto Fabbricati è identificato dalle particelle 141 e 144 del foglio 20, classificate Area Urbana, con la superficie complessiva di mq.1.007.
Il bene è situato in prossimità dell'ingresso est del complesso edilizio (cfr. All. 13) in adiacenza del passo a comune, indicato nella mappa catastale dalla particella 156 (cfr. All.5.e.6.).
Sebbene si trovi in giacitura collinare, il muro di contenimento presente lungo il confine sud, rivolto verso la valle, ne determina l'assetto pianeggiante e alla stessa quota del passo a comune dal quale vi si accede.
Sul terreno non presenti manufatti edilizi, quindi risulta essere un'area scoperta, tuttavia che nell'originario Piano di Recupero per la realizzazione della struttura Turistico Ricettiva e nelle successive concessioni edilizie e permessi di costruire era prevista la costruzione di un fabbricato che non è mai stato iniziato, come risulta evidente dalla ricognizione sul luogo.

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

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]
  [redacted]

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

- [redacted]. (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appezzamento di terreno confina a Nord con il passo a comune, a Sud con proprietà [redacted], ad Est con proprietà [redacted] e [redacted] e ad Ovest in parte con proprietà [redacted] con sede in [redacted] e in parte con il spazia comune (sub.100), salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana particella 141	792,00 mq	792,00 mq	1,00	792,00 mq	0,00 m	
Area Urbana particella 144	215,00 mq	215,00 mq	1,00	215,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	1007,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	1007,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/02/1991** al **14/09/2001**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 93 Qualità Fabbricato Rurale

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

		Superficie (ha are ca) 150
Dal **14/09/2001** al **17/12/2007**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 93 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 150
Dal **17/12/2007** al **19/11/2009**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 93 Qualità Fabbricato Ruarale Superficie (ha are ca) 150
Dal **19/11/2009** al **19/04/2011**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 93 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 150
Dal **19/04/2011** al **19/04/2011**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 141 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 792
Dal **19/04/2011** al **19/04/2011**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 144 Qualità ente Urbano Superficie (ha are ca) 153
Dal **19/04/2011** al **19/04/2011**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 144 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 215
Dal **27/05/2011** al **20/05/2014**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 144 Categoria F1, Cons. 215
Dal **27/05/2011** al **20/05/2014**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 141 Categoria F1 Superficie catastale 792 Rendita € 0,00
Dal **20/05/2014** al **25/12/2015**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 141 Categoria F1, Cons. 792
Dal **20/05/2014** al **25/12/2015**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 144 Categoria F1, Cons. 215
Dal **25/12/2015** al **07/03/2019**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 144 Categoria F1, Cons. 215
Dal **25/12/2015** al **07/03/2019**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 141 Categoria F1, Cons. 792

Confrontare Allegato 1, Allegato 3-Part.141 e 3-Part.144.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	141			F1		792				
	20	144			F1		215				

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi, inoltre i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento (Cfr. Allegati 3-Part.141 e 3-Part.144).

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si trova in giacitura collinare, ma il muro di contenimento presente lungo il confine sud, ne determina la sistemazione pressoché pianeggiante, alla stessa quota del passo a comune dal quale si accede.
Al momento del sopralluogo è stato constatato che il bene si trova in stato di abbandono, essendo invaso da vegetazione erbacea spontanea.

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'accesso all'appezzamento avviene dall'ingresso posto ad ovest del complesso, utilizzando il passo a comune identificato dalle particelle 30 e 156 del Foglio 20.

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 solo tramite il passo carrabile e pedonale posto ad Est del complesso identificato dalle particelle 30 e 156 del foglio 20 (cfr. All. 5 e 6).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fee5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

L'appezzamento di terreno al Catasto Fabbricati è identificato dalle particelle 141 e 144 del foglio 20, con classificate Area Urbana.
Il terreno è di forma quadrangolare irregolare, principalmente lungo il lato sud, e si trova in giacitura collinare, ed ha una sistemazione pressoché pianeggiante, alla stessa quota del passo a comune dal quale si accede, ed è privo di manufatti edilizi.
Lungo il confine sud del terreno si trova il muro di contenimento in calcestruzzo che ne determina l'assetto pianeggiante, ad est è delimitato dalla recinzione del complesso edilizio in cui è compreso, e ad ad ovest dall'edificio condominiale del complesso stesso, a nord, in adiacenza, si trova il passo a comune sopra detto.
Al momento del sopralluogo è stato constatato che il bene si trova in stato di abbandono, essendo invaso da vegetazione erbacea spontanea.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **01/02/1991** al **14/01/2019**	[redacted]	**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

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal **14/09/2001** al **17/12/2007**	[redacted]	**Atto di trasferimento sede sociale di** [redacted]

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Gunnella Vincenzo	14/09/2001	26605	

Trascrizione

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

		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 **17/12/2007** al **19/11/2009**	[redacted]	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
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **19/11/2009** al **20/05/2014**	[redacted]	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 Pubblicità Immobiliare di Volterra	10/12/2009	9672	6028
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **20/05/2014** al **05/03/2019**	[redacted]	Atto di trasformazione di società da [redacted]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aricò Giovanni	20/05/2014	54371	10544

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

		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 [redacted]
  Contro [redacted]
  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 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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

NORMATIVA URBANISTICA

Le Particelle Catastali 141 e 144 del Foglio 20 secondo Regolamento Edilizio e gli strumenti urbanisti vigenti hanno la seguente destinazione urbanistica (cfr. All.11):

-- Foglio 20 Particelle 141 in parte e 144
Il terreno risulta inserito nel vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) come Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) di tipo "E" (Zona destinata ad usi agricoli - Territorio Rurale), come definito dall'art.5 delle Norme Tecniche;
_ ricade nella sottozona di tipo "E4" (Aree di trasformazione limitata di secondo livello) Gli interventi ammessi sono disciplinati dagli artt. 81, 85 e 86 delle Norme Tecniche del R.U;
_ ricade nel Sistema Ambientale "V" come Sottosistema "V5" (Aree agricole coltivate) -Ambito "V5-2" (Ambito dell'agricolo composito) disciplinato degli artt. 71 e 76 delle Norme Tecniche del R.U;
_ ricade ai fini della disciplina paesaggistica, nel tipo di paesaggio "e" (Paesaggi agricoli compositi), regolamento dal Capo II -Disciplina Paesaggistica- art.80 commi 1 e 6 delle Norme Tecniche del R.U;

-- Foglio 20 Particelle 141 in parte
Il terreno risulta inserito nel vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) come Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) di tipo "E" (Zona destinata ad usi agricoli - Territorio Rurale), come definito dall'art.5 delle Norme Tecniche;
_ ricade nella sottozona di tipo "E2" (Aree di mantenimento e consolidamento) Gli interventi ammessi sono disciplinati dagli artt. 81, 83 e 86 delle Norme Tecniche del R.U;
_ ricade nel Sistema Ambientale "V" come Sottosistema "V5" (Aree agricole coltivate) -Ambito "V5-2" (Ambito dell'agricolo composito) disciplinato degli artt. 71 e 76 delle Norme Tecniche del R.U;
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 Norma Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico. Tali interventi ammessi sono disciplinati dagli Artt.94, 95, 95 bis e96 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.

Il progetto di ristrutturazione prevedeva sull'area in oggetto la costruzione ex novo di un fabbricato denominato con la lettera "P", oggetto anche di variante al Permesso di Costruire n.3735/2010 per cambio di tipologia costruttiva (cfr. il sottostante punto L1), ma in realtà la costruzione dell'edifico non è stata mai avviata.

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 e stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.29

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9176d0a81bbe3

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

del 12.5.2000 ed approvato don 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 ricettiva 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.

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

[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.

Dalle suddette pratiche edilizie, ed in particolare dal Permesso di Costruire n. 3835 del 2013, scaduto il 14.3.2016 dopo la concessione di una proroga e la Comunicazione di Fine Lavori del del 16.6.2011, risulta che sul bene era prevista la costruzione di un fabbricato (nei disegni tecnici e nelle pratiche edilizie viene denominato fabbricato "P"), ma che non è mai stata iniziata, come si può accertare sul luogo.

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto della perizia sono 35 appartamenti inseriti in un più ampio contesto condominiale, pertanto essendo beni indipendenti e separati, ed anche tenendo in considerazione la modalità di cessione della proprietà, è stato ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto per ogni appartamento.
L'area urbana forma un lotto a sé stante in quanto è collocata in posizione perimetrale all'interno del complesso immobiliare che ne determina la flessibilità dell'uso.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
  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 della 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).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 69, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 297.513,00
  In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla destinazione d'uso, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 1° semestre 2018), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2016, secondo quanto di seguito esposto e da quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

zona, per beni analoghi presenti nell'ambito territoriale, situati in complessi immobiliari di pregio a vocazione turistica, che mediamente sono compresi tra 2.800,00 €/mq e 3.200,00 €/mq:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2018 1° SEMESTRE
Comune: Volterra
Zona: Extraurbana/Zona mista di pianura e collinare
Abitazioni Civili: 1.300,00 - 1.950,00 €/mq
Ville e Villini: 1.350,00 - 2.000,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2016
Comune: Volterra
Località: Zona Collinare
Abitazioni in edifici nuovi
o ristrutturati: 2.200,00 - 2.700,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 2.700,00 (Vu/mq)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	110,19 mq	2.700,00 €/mq	€ 297.513,00	100,00	€ 297.513,00
				Valore di stima:	€ 297.513,00

Valore di stima: € 297.513,00

Deprezzamento del 13,00 %

Valore finale di stima: **€ 258.836,31**

Al Valore di Stima è opportuno applicare l'adeguamento di seguito determinato:
a) detrazione del 3% per opere manutentive;
b) applicazione della detrazione del 10% per tenere conto dell'assenza di garanzia e delle particolari modalità di alienazione;
In conseguenza delle suddetto adeguamento il valore di stima subisce un deprezzamento corrispondente al 13%.

Il valore finale di stima del bene pignorato, qualora fosse ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E., potrebbe

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

essere arrotondato ad € 258.000,00 (Euro duecentocinquantottomila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
  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 della 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).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 70, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 217.620,00
  In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla destinazione d'uso, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 1° semestre 2018), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2016, secondo quanto di seguito esposto e da quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, per beni analoghi presenti nell'ambito territoriale, situati in complessi immobiliari di pregio a vocazione turistica, che mediamente sono compresi tra 2.800,00 €/mq e 3.200,00 €/mq:

  - BANCA DATI OMI - ANNO 2018 1° SEMESTRE
  Comune: Volterra
  Zona: Extraurbana/Zona mista di pianura e collinare
  Abitazioni Civili: 1.300,00 - 1.950,00 €/mq
  Ville e Villini: 1.350,00 - 2.000,00 €/mq

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3

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

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2016
Comune: Volterra
Località: Zona Collinare
Abitazioni in edifici nuovi
o ristrutturati: 2.200,00 - 2.700,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 2.700,00 (Vu/mq)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	80,60 mq	2.700,00 €/mq	€ 217.620,00	100,00	€ 217.620,00
				Valore di stima:	€ 217.620,00

Valore di stima: € 217.620,00

Deprezzamento del 13,00 %

Valore finale di stima: **€ 189.329,40**

Al Valore di Stima è opportuno applicare l'adeguamento di seguito determinato:
a) detrazione del 3% per opere manutentive;
b) applicazione della detrazione del 10% per tenere conto dell'assenza di garanzia e delle particolari modalità di alienazione;
In conseguenza delle suddetto adeguamento il valore di stima subisce un deprezzamento corrispondente al 13%.

Il valore finale di stima del bene pignorato, qualora fosse ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E., potrebbe essere arrotondato ad € 189.000,00 (Euro centottanovemila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15
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

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bbe3