

dell'agglomerato edilizio sono antiche, certamente realizzato in funzione della coltivazione dei terreni. L'edificio principale, per dimensioni e ricercata qualità architettonica, è la villa contornata da altri ampi edifici, in origine destinati ad annessi, quali magazzini, ricovero attrezzi e stalle. Il complesso è stato sottoposto a lavori edili di ristrutturazione e di riattamento per trasformare l'antico complesso in una struttura turistico ricettiva organizzata in un condominio costituito da n.54 appartamenti di varie dimensioni, con servizi a comune quali sala ristorante, piscina, spa, locali per esercizi sportivi, sale comuni, oltre gli spazi esterni destinati a giardino parco (cfr. All. 5, 8, 9 e 13). Il complesso edilizio è accessibile dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati. L'appartamento in oggetto è situato al piano terreno dell'edificio ove si trovava la residenza padronale dell'antico borgo rurale (cfr. All. 13). Al fabbricato si giunge dopo aver percorso la strada interna al complesso. L'appartamento è raggiungibile sia direttamente dalla corte esterna (sub. 100) sia dall'atrio di ingresso a comune (sub.99), interno all'edificio (cfr. All. 7-sub.83, 8, 9 e 14). L'unità immobiliare è composta da soggiorno, angolo cucina, camera e bagno, preceduto dal disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 83, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 153.360,00

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

- 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)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	56,80 mq	2.700,00 €/mq	€ 153.360,00	100,00	€ 153.360,00
Valore di stima:					€ 153.360,00

Valore di stima: € 153.360,00

Deprezzamento del 13,00 %

Valore finale di stima: € 133.423,20

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 € 133.000,00 (Euro centotrentatremila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - 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 dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro



è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati. L'appartamento in oggetto è situato al piano primo dell'edificio ove si trovava la residenza padronale dell'antico borgo rurale (cfr. All. 13) ed è raggiungibile dall'ingresso principale del fabbricato salendo l'ampia scala o l'ascensore entrambi a comune (cfr. All. 7-sub.73, 8, 9 e 14). L'unità immobiliare è composta da un ampio salone con terrazzo destinato a soggiorno-pranzo, da disimpegno, ripostiglio, cucina, due camere e bagno preceduto da disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 73, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 494.316,00

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

- 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° 4 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	183,08 mq	2.700,00 €/mq	€ 494.316,00	100,00	€ 494.316,00
Valore di stima:					€ 494.316,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Valore di stima: € 494.316,00

Deprezzamento del 13,00 %

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore finale di stima: € 430.054,92

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 suddette 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 € 430.000,00 (Euro quattrocentotrentamila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - 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 dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati. L'appartamento in oggetto è situato al piano primo dell'edificio ove si trovava la residenza padronale dell'antico borgo rurale (cfr. All. 18 foto 7 e 8,) ed è raggiungibile dall'ingresso principale del fabbricato salendo l'ampia scala o l'ascensore entrambi a comune (cfr. All. 7-sub.84, 8, 9 e 14). L'unità immobiliare, disposta su due livelli collegati da quattro gradini, è composta da corridoio di ingresso, ampio locale destinato a soggiorno e cucina, da due camere e due bagni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 84, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 331.398,00

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

- 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° 5 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	122,74 mq	2.700,00 €/mq	€ 331.398,00	100,00	€ 331.398,00
Valore di stima:					€ 331.398,00

Valore di stima: € 331.398,00

Deprezzamento del 13,00 %

Valore finale di stima: € 288.316,26

Al Valore di Stima è opportuno applicare l'adeguamento di seguito determinato:

- detrazione del 3% per opere manutentive;
- 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 € 288.000,00 (Euro duecentottantottomila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - 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 dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati. L'appartamento in oggetto è situato al piano primo dell'edificio ove si trovava la residenza padronale dell'antico borgo rurale (cfr. All. 13) ed è raggiungibile dall'ingresso principale del fabbricato salendo l'ampia scala o l'ascensore entrambi a comune (sub.96) (cfr. All. 7-sub.74, 8, 9 e 14). L'unità immobiliare è composta da corridoio di ingresso, ampio locale destinato a soggiorno-pranzo, da cucina, da una camere con due bagni ed un ripostiglio, preceduta dal disimpegno, ed un'altra camera, anch'essa preceduta da disimpegno dal quale si accede anche al bagno e da un'ampia terrazza con accessi dal soggiorno-pranzo e dal corridoio di ingresso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 74, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 441.855,00

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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° 6 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	163,65 mq	2.700,00 €/mq	€ 441.855,00	100,00	€ 441.855,00
Valore di stima:					€ 441.855,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 441.855,00

Deprezzamento del 13,00 %

Valore finale di stima: € 384.413,85

Al Valore di Stima è opportuno applicare l'adeguamento di seguito determinato:

- detrazione del 3% per opere manutentive;
- 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 € 384.000,00 (Euro trecentottantaquattromila/00) per adottarlo come base d'asta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 7



• **Bene N° 7 - 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 dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati. L'appartamento in oggetto è situato al piano secondo dell'edificio ove si trovava la residenza padronale dell'antico borgo rurale (cfr. All. 13) ed è raggiungibile dall'ingresso principale del fabbricato percorrendo i corridoi del piano terreno e del piano secondo, mediante la scala o l'ascensore, tutti collegamenti a comune nell'edificio (cfr. All. 7-sub.76, 8, 9 e 14). L'unità immobiliare è composta da soggiorno-pranzo, due camere, una con il guardaroba, precedute dal disimpegno dal quale si accede ai due bagni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 76, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 259.875,00

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

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2016

Comune: Volterra

Località: Zona Collinare

Abitazioni in edifici nuovi

o ristrutturati: 2.200,00 - 2.700,00 €/mq

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it



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)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	96,25 mq	2.700,00 €/mq	€ 259.875,00	100,00	€ 259.875,00
				Valore di stima:	€ 259.875,00

Valore di stima: € 259.875,00

Deprezzamento del 13,00 %

Valore finale di stima: € 226.091,25

Al Valore di Stima è opportuno applicare l'adeguamento di seguito determinato:

- detrazione del 3% per opere manutentive;
- 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 € 226.000,00 (Euro duecentoventiseimila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 8

- Bene N° 8** - 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 dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr. All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati. L'appartamento in oggetto è situato al piano secondo dell'edificio ove si trovava la residenza padronale dell'antico borgo rurale (cfr. All. 13) ed è raggiungibile dall'ingresso principale del fabbricato percorrendo i corridoi del piano terreno e del piano secondo mediante la scala o l'ascensore, tutti collegamenti a comune nell'edificio (cfr. All. 7-sub.77, 8, 9 e 14). L'unità immobiliare è composta da soggiorno-cucina e da due camere, ciascuna con il proprio bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 77, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 247.509,00

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, dal Borsinomobiliare.it (marzo 2019), secondo quanto di seguito esposto e da quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, per beni analoghi situati in complessi immobiliari 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

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: Volterra

Zona: Quattro Strade, Santa Colomba

Abitazioni

1° Fascia 1.155,00 €/mq

Fascia Media 1.394,00 €/mq

2° Fascia 1.633,00 €/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° 8 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	91,67 mq	2.700,00 €/mq	€ 247.509,00	100,00	€ 247.509,00
Valore di stima:					€ 247.509,00

Valore di stima: € 247.509,00

Deprezzamento del 13,00 %

Valore finale di stima: € 215.332,83

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 € 215.000,00 (Euro duecentoquindicimila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - 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 dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro



è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati. L'appartamento in oggetto è situato al piano secondo dell'edificio ove si trovava la residenza padronale dell'antico borgo rurale (cfr. All. 13) ed è raggiungibile dall'ingresso principale del fabbricato percorrendo i corridoi del piano terreno e del piano secondo mediante la scala o l'ascensore, tutti collegamenti a comune nell'edificio (cfr. All. 7-sub.78, 8, 9 e 14). L'unità immobiliare è composta da disimpegno di ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, disimpegno della zona notte, camera e al bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 78, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 267.030,00

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

- 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° 9 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	98,90 mq	2.700,00 €/mq	€ 267.030,00	100,00	€ 267.030,00
Valore di stima:					€ 267.030,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Valore di stima: € 267.030,00

Deprezzamento del 13,00 %



Valore finale di stima: € 232.316,10

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 € 232.000,00 (Euro duecentotrentaduemila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - 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 dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati. L'appartamento in oggetto è situato al piano secondo dell'edificio ove si trovava la residenza padronale dell'antico borgo rurale (cfr. All. 13) ed è raggiungibile dall'ingresso principale del fabbricato percorrendo i corridoi del piano terreno e del piano secondo mediante la scala o l'ascensore, tutti collegamenti a comune nell'edificio (cfr. All. 7-sub.79, 8, 9 e 14). L'unità immobiliare è composta da soggiorno, cucina, una camera ed un bagno accessibili dal disimpegno ed un'altra camera con bagno esclusivo hanno accesso dal soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 79, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 266.031,00

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

- 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° 10 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	98,53 mq	2.700,00 €/mq	€ 266.031,00	100,00	€ 266.031,00
Valore di stima:					€ 266.031,00

Valore di stima: € 266.031,00

Deprezzamento del 13,00 %

Valore finale di stima: € 231.446,97

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 € 231.000,00 (Euro duecentotrentunomila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - 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 dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati. L'appartamento in oggetto è situato al piano secondo dell'edificio ove si trovava la residenza padronale dell'antico borgo rurale (cfr. All. 13) ed è raggiungibile dall'ingresso principale del fabbricato percorrendo i corridoi del piano terreno e mediante la scala o l'ascensore, tutti collegamenti a comune nell'edificio (cfr. All. 7-sub.80, 8, 9 e 14). L'unità immobiliare è composta da disimpegno di ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, una camera ed un bagno previo disimpegno ed un'altra camera con guardaroba e bagno esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 80, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 390.339,00

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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° 11 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	144,57 mq	2.700,00 €/mq	€ 390.339,00	100,00	€ 390.339,00
Valore di stima:					€ 390.339,00

Valore di stima: € 390.339,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Deprezzamento del 13,00 %

Valore finale di stima: € 339.594,93

Al Valore di Stima è opportuno applicare l'adeguamento di seguito determinato:

- detrazione del 3% per opere manutentive;
- 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 € 339.000,00 (Euro trecentotrentanovemila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 12

ASTE
GIUDIZIARIE.it



• **Bene N° 12 - 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 dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati. L'appartamento in oggetto è situato al piano secondo dell'edificio ove si trovava la residenza padronale dell'antico borgo rurale (cfr. All. 13) ed è raggiungibile dall'ingresso principale del fabbricato percorrendo i corridoi del piano terreno e mediante la scala o l'ascensore, tutti collegamenti a comune nell'edificio (cfr. All. 7-sub.81, 8, 9 e 14). L'unità immobiliare è composta da soggiorno cucina, una camera ed un bagno previo disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 81, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 181.413,00

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

- 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)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	67,19 mq	2.700,00 €/mq	€ 181.413,00	100,00	€ 181.413,00
				Valore di stima:	€ 181.413,00

Valore di stima: € 181.413,00

Deprezzamento del 13,00 %

Valore finale di stima: € 157.829,31

Al Valore di Stima è opportuno applicare l'adeguamento di seguito determinato:

- detrazione del 3% per opere manutentive;
- 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 € 157.000,00 (Euro centocinquantasettemila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 13

- Bene N° 13** - 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 1). Il complesso edilizio è accessibile dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati. L'appartamento in oggetto è situato al piano secondo dell'edificio ove si trovava la residenza padronale dell'antico borgo rurale (cfr. All. 13) ed è raggiungibile dall'ingresso principale del fabbricato percorrendo i corridoi del piano terreno e mediante la scala o l'ascensore, tutti collegamenti a comune nell'edificio (cfr. All. 7-sub.82, 8, 9 e 14). L'unità immobiliare è composta da soggiorno-pranzo, da due camere e due bagni precedute dal disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 82, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 327.672,00

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

- 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° 13 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale	121,36 mq	2.700,00 €/mq	€ 327.672,00	100,00	€ 327.672,00

(sub.100), e mediante la scala o l'ascensore, tutti spazi di collegamento a comune nell'edificio (cfr. All. 7-sub.39, 8, 9 e 15). L'unità immobiliare è composta da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, da due camere di cui una con guardaroba e da un bagno. Il bene è corredato da resede/terrazza pavimentato in cotto e con parapetto di muratura, posto a quota rialzata dal terreno di n.5 gradini per scendere nella corte condominiale (sub. 100).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 39, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 262.224,00

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

- 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° 14 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	97,12 mq	2.700,00 €/mq	€ 262.224,00	100,00	€ 262.224,00
Valore di stima:					€ 262.224,00

Valore di stima: € 262.224,00

Deprezzamento del 13,00 %

Valore finale di stima: € 228.134,88

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 € 228.000,00 (Euro duecentoventottomila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - 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 dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati. L'appartamento in oggetto è situato al piano primo del fabbricato posto a nord ovest rispetto agli edifici del complesso edilizio (cfr. All. 13) ed è raggiungibile dall'atrio di ingresso principale del fabbricato, che si trova a livello della corte, tutti spazi di collegamento a comune nell'edificio (cfr. All. 7-sub.34, 8, 9 e 15). L'unità immobiliare è composta da soggiorno-cucina, disimpegno nella zona notte, due camere e due bagni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 34, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 215.028,00

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

- 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° 15 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	79,64 mq	2.700,00 €/mq	€ 215.028,00	100,00	€ 215.028,00
				Valore di stima:	€ 215.028,00

Valore di stima: € 215.028,00

Deprezzamento del 13,00 %

Valore finale di stima: € 187.074,36

Al Valore di Stima è opportuno applicare l'adeguamento di seguito determinato:

- detrazione del 3% per opere manutentive;
- 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 € 187.000,00 (Euro centottantasettemila/00) per adottarlo come base d'asta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - 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 dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr. All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati. L'appartamento in oggetto è situato al piano secondo del fabbricato posto a nord ovest rispetto agli edifici del complesso edilizio (cfr. All. 13) ed è raggiungibile dall'atrio di ingresso principale del fabbricato, che si trova a livello della corte, e mediante la scala o l'ascensore, tutti spazi di collegamento a comune nell'edificio (cfr. All. 7-sub.35, 8, 9 e 15). L'unità immobiliare è composta da soggiorno-cucina, disimpegno nella zona notte, due camere e due bagni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 35, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 215.028,00

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

- 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° 16 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	79,81 mq	2.700,00 €/mq	€ 215.028,00	100,00	€ 215.028,00
Valore di stima:					€ 215.028,00

Valore di stima: € 215.028,00

Deprezzamento del 13,00 %

Valore finale di stima: € 187.074,36



Al Valore di Stima è opportuno applicare l'adeguamento di seguito determinato:

- detrazione del 3% per opere manutentive;
- 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 € 187.000,00 (Euro centottantasettemila/00) per adottarlo come base d'asta.



LOTTO 17

- Bene N° 17** - 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 dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati. L'appartamento in oggetto è situato al piano secondo del fabbricato posto a nord ovest rispetto agli edifici del complesso edilizio (cfr. All. 13) ed è raggiungibile dall'atrio di ingresso principale del fabbricato, che si trova a livello della corte, e mediante la scala o l'ascensore, tutti spazi di collegamento a comune nell'edificio (cfr. All. 7-sub.36, 8, 9 e 15). L'unità immobiliare è composta da soggiorno-cucina, disimpegno nella zona notte, due camere e due bagni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 36, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 215.028,00

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

- 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)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	79,87 mq	2.700,00 €/mq	€ 215.028,00	100,00	€ 215.028,00
Valore di stima:					€ 215.028,00

Valore di stima: € 215.028,00

Deprezzamento del 13,00 %

Valore finale di stima: € 187.074,36

Al Valore di Stima è opportuno applicare l'adeguamento di seguito determinato:

- detrazione del 3% per opere manutentive;
- 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 € 187.000,00 (Euro centottantasettemila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 18

- Bene N° 18** - 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 dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro



è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati. L'appartamento in oggetto è situato al piano terzo del fabbricato posto a nord ovest rispetto agli edifici del complesso edilizio (cfr. All. 13) ed è raggiungibile dall'atrio di ingresso principale del fabbricato, che si trova a livello della corte, e mediante la scala o l'ascensore, tutti spazi di collegamento a comune nell'edificio (cfr. All. 7-sub.38, 8, 9 e 15). L'unità immobiliare è composta da soggiorno-cucina, disimpegno nella zona notte, due camere e due bagni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 38, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 215.028,00

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

- 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° 18 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	79,64 mq	2.700,00 €/mq	€ 215.028,00	100,00	€ 215.028,00
Valore di stima:					€ 215.028,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Valore di stima: € 215.028,00

Deprezzamento del 13,00 %

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore finale di stima: € 187.074,36

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 € 187.000,00 (Euro centottantasettemila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 19

- **Bene N° 19** - 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 dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati. L'appartamento in oggetto è situato al secondo livello del seminterrato del fabbricato posto a sud ovest rispetto agli edifici del complesso edilizio (cfr. All. 13) ed è raggiungibile dall'atrio di ingresso a piano terra del fabbricato, che si trova collocato a livello della corte, e mediante la scala o l'ascensore, tutti spazi di collegamento a comune nell'edificio (cfr. All. 7-sub.49, 8, 9 e 16). L'unità immobiliare è composta da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, corridoio nella zona notte, da bagno e da due camere, una con bagno esclusivo. All'esterno il bene è corredato da un resede ed una loggia coperta, ai quali si accede sia dai vani dell'appartamento, sia direttamente dalla corte a comune identificata con il subalterno 100 della particella 28 (cfr. All. 8 e 9), posta a piano terra, mediante la scala esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 49, Categoria A2



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

Valore di stima del bene: € 369.603,00

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

- 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° 19 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	136,89 mq	2.700,00 €/mq	€ 369.603,00	100,00	€ 369.603,00
Valore di stima:					€ 369.603,00

Valore di stima: € 369.603,00

Deprezzamento del 13,00 %

Valore finale di stima: € 321.554,61

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 € 321.000,00 (Euro trecentoventunomila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 20

- **Bene N° 20** - 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 dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati. L'appartamento in oggetto è situato al primo livello del seminterrato del fabbricato posto a sud ovest rispetto agli edifici del complesso edilizio (cfr. All. 13) ed è raggiungibile dall'atrio di ingresso a piano terra del fabbricato, che si trova collocato a livello della corte, e mediante la scala o l'ascensore, tutti spazi di collegamento a comune nell'edificio (cfr. All. 7-sub.50, 8, 9 e 16). L'unità immobiliare è composta da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, corridoio nella zona notte, da bagno e da due camere, una con bagno esclusivo. All'esterno il bene è corredato da un'ampia terrazza con vista panoramica, disposta sul lato sud dell'appartamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 50, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 328.671,00

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

- 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° 20 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	121,73 mq	2.700,00 €/mq	€ 328.671,00	100,00	€ 328.671,00
				Valore di stima:	€ 328.671,00

Valore di stima: € 328.671,00

Deprezzamento del 13,00 %

Valore finale di stima: € 285.943,77

Al Valore di Stima è opportuno applicare l'adeguamento di seguito determinato:

- detrazione del 3% per opere manutentive;
- 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 € 285.000,00 (Euro duecentottantacinquemila/00) per adottarlo come base

d'asta.

LOTTO 21

- **Bene N° 21** - 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 dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati. L'appartamento in oggetto è situato al piano terreno del seminterrato del fabbricato posto a sud ovest rispetto agli edifici del complesso edilizio (cfr. All. 13) ed è raggiungibile direttamente dall'atrio di ingresso a comune piano terra del fabbricato, che si trova collocato a livello della corte (cfr. All. 7-sub.51, 8, 9 e 18 foto da 9 a 16). L'unità immobiliare è composta da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, corridoio nella zona notte, da bagno e da due camere, una con bagno esclusivo. All'esterno il bene è corredato da un giardino e da una terrazza disposti su due livelli diversi, collegati tra loro mediante una scala esterna. A detti spazi si accede sia dell'appartamento, sia direttamente dalla corte a comune identificata con il subalterno 100 della particella 28 (cfr. All. 8 e 9).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 51, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 325.269,00

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



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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	120,47 mq	2.700,00 €/mq	€ 325.269,00	100,00	€ 325.269,00
Valore di stima:					€ 325.269,00

Valore di stima: € 325.269,00

Deprezzamento del 13,00 %

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore finale di stima: € 282.984,03

Al Valore di Stima è opportuno applicare l'adeguamento di seguito determinato:

- detrazione del 3% per opere manutentive;
- 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 € 282.000,00 (Euro duecentottantaduemila/00) per adottarlo come base d'asta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 22

- Bene N° 22** - 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 dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati. L'appartamento in oggetto è situato al secondo livello del seminterrato del fabbricato posto a sud ovest rispetto agli edifici del complesso edilizio (cfr. All. 13) ed è raggiungibile dall'atrio di ingresso a piano terra del fabbricato, che si trova collocato a livello della corte, e mediante la scala o l'ascensore, tutti spazi di collegamento a comune nell'edificio (cfr. All. 7-sub.40, 8, 9 e 17). L'unità immobiliare è composta da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno della zona notte, da bagno e da camera. All'esterno il bene è corredato da una loggia coperta e da un resede esclusivo, accessibili direttamente dai vani dell'appartamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 40, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 249.642,00

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

- 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° 22 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	92,46 mq	2.700,00 €/mq	€ 249.642,00	100,00	€ 249.642,00
				Valore di stima:	€ 249.642,00

Valore di stima: € 249.642,00

Deprezzamento del 13,00 %

Valore finale di stima: € 217.188,54

Al Valore di Stima è opportuno applicare l'adeguamento di seguito determinato:

- detrazione del 3% per opere manutentive;
 - 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 € 217.000,00 (Euro duecentodiciassettemila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 23

- Bene N° 23** - 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 primo livello del seminterrato del fabbricato posto a sud ovest rispetto agli edifici del complesso edilizio (cfr. All. 13) ed è raggiungibile dall'atrio di ingresso a piano terra del fabbricato, che si trova collocato a livello della corte, e mediante la scala o l'ascensore, tutti spazi di collegamento a comune nell'edificio (cfr. All. 7-sub.42, 8, 9 e 17). L'unità immobiliare è composta da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno della zona notte, da bagno e da camera. All'esterno il bene è corredato da un'ampia loggia a balcone con vista panoramica, disposta sul lato sud dell'appartamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 42, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 242.055,00

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

- 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° 23 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale	89,66 mq	2.700,00 €/mq	€ 242.055,00	100,00	€ 242.055,00



n.15									
									Valore di stima: € 242.055,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 242.055,00

Deprezzamento del 13,00 %

Valore finale di stima: € 210.587,85

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Al Valore di Stima è opportuno applicare l'adeguamento di seguito determinato:

- detrazione del 3% per opere manutentive;
- 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 € 210.000,00 (Euro duecentodiecimila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 24

- Bene N° 24 - 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 dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati. L'appartamento in oggetto è situato al primo livello del seminterrato del fabbricato posto a sud ovest rispetto agli edifici del complesso edilizio (cfr. All. 13) ed è raggiungibile dall'atrio ingresso a piano terra del fabbricato, che si trova collocato a livello della corte, e mediante la scala o l'ascensore, tutti spazi di collegamento a comune nell'edificio



(cfr. All. 7-sub.43, 8, 9 e 17). L'unità immobiliare è composta da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, da due camere di cui una con bagno esclusivo, e da un altro bagno con disimpegno. All'esterno il bene è corredato da un'ampia loggia a balcone articolata sui lati sud ed est dell'alloggio: il primo con vista panoramica, l'altro è rivolto con la vista sull'area della piscina. Si accede alla loggia sia dai vani dell'appartamento, sia direttamente dalla corte a comune identificata con il subalterno 100 della particella 28 (cfr. All. 8 e 9), posta a piano terra, mediante una scala ad uso comune (cfr. All.7-sub.43 e 8).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 43, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 248.643,00

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

- 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° 24 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	92,09 mq	2.700,00 €/mq	€ 248.643,00	100,00	€ 248.643,00
Valore di stima:					€ 248.643,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Valore di stima: € 248.643,00

Deprezzamento del 13,00 %

Valore finale di stima: € 216.319,41



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 € 216.000,00 (Euro duecentosedicimila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 25

- **Bene N° 25** - 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 dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati. L'appartamento in oggetto è situato al piano terreno del fabbricato posto a sud ovest rispetto agli edifici del complesso edilizio (cfr. All. 13) ed è accessibile direttamente dalla corte a comune del complesso identificata al catasto fabbricati nel foglio 20, particella 28, subalterno 100 (cfr. All. 7-sub.44, 8, 9 e 17). L'unità immobiliare è composta da soggiorno-cucina, da una camera e bagno con disimpegno, e da un'altra camera con bagno e antibagno esclusivi. All'esterno il bene è corredato da una terrazza con vista panoramica, disposta sul lato sud dell'appartamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 44, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 243.702,00

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

- 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° 25 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	90,26 mq	2.700,00 €/mq	€ 243.702,00	100,00	€ 243.702,00
Valore di stima:					€ 243.702,00

Valore di stima: € 243.702,00

Deprezzamento del 13,00 %

Valore finale di stima: € 212.020,74

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 € 212.000,00 (Euro duecentododicimila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 26

- **Bene N° 26** - 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 dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati. L'appartamento in oggetto è situato ai piani secondo e terzo del fabbricato posto a sud ovest rispetto agli edifici del complesso edilizio (cfr. All. 13). L'appartamento è raggiungibile dall'ingresso principale del fabbricato, che si trova a piano terra a livello della corte a comune del complesso identificata al catasto fabbricati nel foglio 20 particella 28 sub.100, e mediante la scala o l'ascensore, quali spazi di collegamento a comune nell'edificio (cfr. All. 7-sub.48, 8, 9 e 17). 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 salotto, due camere e due bagni, di cui uno esclusivo ad una camera. Dall'interno dell'unità, mediante la propria scala è possibile giungere al terzo piano dove si trova la terrazza di copertura del fabbricato di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 48, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 568.755,00

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

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2016

Comune: Volterra

Località: Zona Collinare

Abitazioni in edifici nuovi

o ristrutturati: 2.200,00 - 2.700,00 €/mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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° 26 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	210,65 mq	2.700,00 €/mq	€ 568.755,00	100,00	€ 568.755,00
				Valore di stima:	€ 568.755,00

Valore di stima: € 568.755,00

Deprezzamento del 13,00 %

Valore finale di stima: € 494.816,85

Al Valore di Stima è opportuno applicare l'adeguamento di seguito determinato:

- detrazione del 3% per opere manutentive;
- 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 € 494.000,00 (Euro quattrocentonovantaquattromila/00) per adottarlo come



base d'asta.

LOTTO 27

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Bene N° 27** - 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 primo livello del seminterrato, in posizione sottostante il piazzale a comune (sub.100), planimetricamente a sud rispetto all'edificio principale. L'appartamento è raggiungibile sia dall'ingresso del fabbricato principale (sub.99), che si trova a livello della corte a comune del complesso (sub.100) ed aver percorso i corridoi del livello seminterrato (sub.97), previa discesa con scala o ascensore, tutti quali spazi di collegamento a comune nell'edificio. E' raggiungibile inoltre dal piazzale suddetto, scendendo al scala esterna posta al suo lato Est (cfr. All. 7-sub.65, 8, 9 e 18 foto da 9 a 18). L'unità immobiliare è composta da locale destinato soggiorno-pranzo-cucina, un ripostiglio-disimpegno dal quale si accede ad una camera ed al bagno, un altro disimpegno per accedere ad una camera, ad un altro bagno, al quale si accede anche dal soggiorno, previo antibagno, ed un'ulteriore camera con guardaroba e bagno esclusivi. L'appartamento è corredato da un'ampia loggia a balcone coperta, rivolta a Sud con vista panoramica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 65, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 454.707,00

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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° 27 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	168,41 mq	2.700,00 €/mq	€ 454.707,00	100,00	€ 454.707,00
Valore di stima:					€ 454.707,00

Valore di stima: € 454.707,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Deprezzamento del 13,00 %

Valore finale di stima: € 395.595,09

Al Valore di Stima è opportuno applicare l'adeguamento di seguito determinato:

- detrazione del 3% per opere manutentive;
- 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 € 395.000,00 (Euro trecentonovantacinquemila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 28

ASTE
GIUDIZIARIE.it



• **Bene N° 28** - 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 dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, Foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati. L'appartamento in oggetto è situato al piano terreno del fabbricato posto a sud est rispetto agli edifici del complesso edilizio (cfr. All. 13) ed è raggiungibile dall'atrio di ingresso posto a piano primo del fabbricato, ovvero a livello della strada interna a comune, scendendo di livello mediante la scala di collegamento a comune nell'edificio (cfr. All. 7-sub.53, 8, 9 e 19). L'unità immobiliare è composta da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno della zona notte, due camere di cui una con ripostiglio e bagno esclusivo, e da un bagno. All'esterno il bene è corredato da una loggia coperta e da un resede esclusivo, accessibili direttamente dai vani dell'appartamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 53, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 374.355,00

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

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2016

Comune: Volterra

Località: Zona Collinare

Abitazioni in edifici nuovi

o ristrutturati: 2.200,00 - 2.700,00 €/mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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° 28 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	138,65 mq	2.700,00 €/mq	€ 374.355,00	100,00	€ 374.355,00
				Valore di stima:	€ 374.355,00

Valore di stima: € 374.355,00

Deprezzamento del 13,00 %

Valore finale di stima: € 325.688,85

Al Valore di Stima è opportuno applicare l'adeguamento di seguito determinato:

- detrazione del 3% per opere manutentive;
- 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 € 325.000,00 (Euro trecentoventicinquemila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 29

- Bene N° 29** - 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 1). Il complesso edilizio è accessibile dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr. All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati. L'appartamento in oggetto è situato al piano terreno del fabbricato posto a sud est rispetto agli edifici del complesso edilizio (cfr. All. 13) ed è raggiungibile dall'atrio di ingresso posto a piano primo del fabbricato, ovvero a livello della strada interna a comune, scendendo di livello mediante la scala di collegamento a comune nell'edificio (cfr. All. 7-sub.54, 8, 9 e 19). L'unità immobiliare è composta da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, camera, disimpegno per un'altra camera e per il bagno. All'esterno il bene è corredato da una loggia coperta e da un resede esclusivo, accessibili direttamente dai vani dell'appartamento ed esternamente dalla stradella a comune, contraddistinto al catasto fabbricati con il sub. 95 (cfr. All. 8 e 9).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 54, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 252.234,00

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

- 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)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 29 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	93,42 mq	2.700,00 €/mq	€ 252.234,00	100,00	€ 252.234,00
Valore di stima:					€ 252.234,00

Valore di stima: € 252.234,00

Deprezzamento del 13,00 %

Valore finale di stima: € 219.443,58

Al Valore di Stima è opportuno applicare l'adeguamento di seguito determinato:

- detrazione del 3% per opere manutentive;
- 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 € 219.000,00 (Euro duecentodiciannovemila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 30

- Bene N° 30** - 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 dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal



quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati. L'appartamento in oggetto è situato al piano primo del fabbricato posto a sud est rispetto agli edifici del complesso edilizio (cfr. All. 13) ovvero allo stesso livello della strada interna a comune dalla quale si accede all'atrio di ingresso del fabbricato. Dall'atrio si entra direttamente nell'alloggio in oggetto (cfr. All. 7-sub.57, 8, 9 e 19). L'unità immobiliare è composta da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno della zona notte, due camere di cui una con ripostiglio e bagno esclusivo, e da un bagno. All'esterno il bene è corredato da un terrazzo prospiciente il lato sud, con vista panoramica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 57, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 351.837,00

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

- 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° 30 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	130,31 mq	2.700,00 €/mq	€ 351.837,00	100,00	€ 351.837,00
Valore di stima:					€ 351.837,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Valore di stima: € 351.837,00

Deprezzamento del 13,00 %



Valore finale di stima: € 306.098,19

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 € 306.000,00 (Euro trecentoseimila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 31

- **Bene N° 31** - 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 realizzati in funzione della coltivazione dei terreni. L'edificio principale, per dimensioni e ricercata qualità architettonica, è la villa contornata da altri ampi edifici, in origine destinati ad annessi, quali magazzini, ricovero attrezzi e stalle. Il complesso è stato sottoposto a lavori edili di ristrutturazione e di riattamento per trasformare l'antico complesso in una struttura turistico ricettiva organizzata in un condominio costituito da n.54 appartamenti di varie dimensioni, con servizi a comune quali sala ristorante, piscina, spa, locali per esercizi sportivi, sale comuni, oltre gli spazi esterni destinati a giardino parco (cfr. All. 5, 8, 9 e 13). Il complesso edilizio è accessibile dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati. L'appartamento in oggetto è situato al piano primo del fabbricato posto a sud est rispetto agli edifici del complesso edilizio (cfr. All. 13) ovvero allo stesso livello della strada interna a comune dalla quale si accede all'atrio di ingresso del fabbricato. Dall'atrio si entra direttamente nell'alloggio in oggetto (cfr. All. 7-sub.58, 8, 9 e 19). L'unità immobiliare è composta da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno della zona notte, camera e bagno. All'esterno il bene è corredato da un terrazzo prospiciente il lato sud, con vista panoramica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 58, Categoria A2

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



Valore di stima del bene: € 240.300,00

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

- 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° 31 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	89,00 mq	2.700,00 €/mq	€ 240.300,00	100,00	€ 240.300,00
Valore di stima:					€ 240.300,00

Valore di stima: € 240.300,00

Deprezzamento del 13,00 %

Valore finale di stima: € 209.061,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 € 209.000,00 (Euro duecentonovemila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 32

- **Bene N° 32** - 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 dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale percorrendo una strada interna si giunge fino ai fabbricati. Al fabbricato si giunge dopo aver percorso la strada interna al complesso. L'appartamento in oggetto è situato al piano primo del fabbricato posto a sud est rispetto agli edifici del complesso edilizio (cfr. All. 18 foto 7 e 8,) raggiungibile dall'atrio di ingresso a piano terra, salendo con la scala o l'ascensore a comune dell'edificio (cfr. All. 7-sub.59, 8, 9 e 19). L'unità immobiliare è composta da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno della zona notte, camera e bagno. All'esterno il bene è corredato da un terrazzo prospiciente il lato sud, con vista panoramica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 59, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 219.240,00

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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° 32 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	81,20 mq	2.700,00 €/mq	€ 219.240,00	100,00	€ 219.240,00
				Valore di stima:	€ 219.240,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 219.240,00

Deprezzamento del 13,00 %

Valore finale di stima: € 190.738,80

Al Valore di Stima è opportuno applicare l'adeguamento di seguito determinato:

- detrazione del 3% per opere manutentive;
- 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 € 190.000,00 (Euro centonovantamila/00) per adottarlo come base d'asta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 33

- **Bene N° 33** - 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 dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati. L'appartamento in oggetto è collocato al piano 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.61, 8, 9 e 19). L'unità immobiliare è composta da disimpegno di ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno della zona notte, due camere di cui una con ripostiglio e bagno esclusivo, e da un bagno. Al piano terzo, raggiungibile mediante la scala a comune dell'edificio (sub.91), si trova l'ampia terrazza di proprietà esclusiva con vista panoramica, dotata di una loggia coperta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 61, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 363.771,00

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

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2016

Comune: Volterra

Località: Zona Collinare

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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° 33 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	134,73 mq	2.700,00 €/mq	€ 363.771,00	100,00	€ 363.771,00
Valore di stima:					€ 363.771,00

Valore di stima: € 363.771,00

Deprezzamento del 13,00 %

Valore finale di stima: € 316.480,77

Al Valore di Stima è opportuno applicare l'adeguamento di seguito determinato:

- detrazione del 3% per opere manutentive;
- 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 € 316.000,00 (Euro trecentosedicimila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 34

- Bene N° 34** - 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 dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr. All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati. L'appartamento in oggetto è 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 terrazza proprietà esclusiva con vista panoramica, dotata di una loggia coperta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 62, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 252.045,00

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

- 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° 34 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	93,35 mq	2.700,00 €/mq	€ 252.045,00	100,00	€ 252.045,00
Valore di stima:					€ 252.045,00

Valore di stima: € 252.045,00

Deprezzamento del 13,00 %

Valore finale di stima: € 219.279,15

Al Valore di Stima è opportuno applicare l'adeguamento di seguito determinato:

- detrazione del 3% per opere manutentive;
- 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 € 219.000,00 (Euro duecentodiciannovemila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 35

- Bene N° 35** - 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 dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal



quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati. L'appartamento in oggetto è 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.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 28, Sub. 63, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 506.358,00

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

- 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° 35 - Appartamento Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	187,54 mq	2.700,00 €/mq	€ 506.358,00	100,00	€ 506.358,00
Valore di stima:					€ 506.358,00



Valore di stima: € 506.358,00

Deprezzamento del 13,00 %

Valore finale di stima: € 440.531,46

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 € 440.000,00 (Euro quattrocentoquarantamila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 36

- **Bene N° 36** - Terreno 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, 6, 2 e 13). Il complesso edilizio è accessibile dalla strada provinciale mediante tre ingressi. L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati. L'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.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 141, Categoria F1 - Fg. 20, Part. 144, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 60.420,00

In relazione a quanto precedentemente esposto, la determinazione del valore di stima dell'appezzamento è stata effettuata considerando i prezzi di mercato dei terreni in vendita nel comune e tenendo conto:

- della ubicazione,
- dello del contesto rurale di pregio in cui il bene si trova,
- della posizione panoramica,
- della giacitura pianegginate,
- della forma regolare,
- della destinazione urbanistica,
- della opere di urbanizzazione esistenti in adiacenza,
- della agevole modalità di accesso.

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 60,00 (Vu/mq).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 36 - Terreno Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15	1007,00 mq	60,00 €/mq	€ 60.420,00	100,00	€ 60.420,00
Valore di stima:					€ 60.420,00

Valore di stima: € 60.420,00

Valore finale di stima: € 60.420,00

Considerata la modalità di alienazione dei beni, tenuto conto della minore attrattiva che la vendita implica, qualora fosse ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E., il valore stimato potrebbe essere ridotto a € 60.000,00 (Euro sessantamila/00) per adottarlo come base d'asta.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Risposte ai quesiti del mandato non contemplati negli argomenti precedenti:

Quesito n.1.

La comunicazione dell'incarico ricevuto, nonché la data di inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 7.9.2018 alle ore 9,30 con il sopralluogo presso i beni sottoposti ad esecuzione (cfr. All. 29), è stata inviata a mezzo posta il 27.8.2018, rispettivamente:

- ad [redacted] (debitrice) con raccomandata A.R. indirizzata al luogo di notificazione del pignoramento in via [redacted], consegnata il 31.8.2018 (cfr. All. 31);
- al legale del procedente, [redacted] Avv. [redacted] a mezzo raccomandata A.R. indirizzata allo Studio Legale in via [redacted], consegnata il 30.8.2018 (cfr. All. 30).

Quesito n.2.

Il giorno 7.9.2018, data fissata per il primo sopralluogo, il debitore non si è presentato sul posto e neppure un suo delegato, rendendo impossibile l'accesso all'immobile per l'ispezione (cfr. All. 21).

In seguito il sottoscritto ha provveduto ad avvisare il legale della parte procedente dell'impossibilità di accedere ai luoghi, invitandolo ad inoltrare l'istanza per la nomina del custode ex art.59 c.p.c. (cfr. All. 22).

Quesito 11.

I beni pignorati non sono oggetto di altri procedimenti giudiziari;

Quesito n.13.

- a) i beni in oggetto risultano accampionati;
- b) non occorrono frazionamenti;
- c) i beni sono correttamente intestati all'esecutata;
- d) la suddetta documentazione è completa;
- e) dei beni in oggetto sono state eseguite riprese fotografiche (cfr Allegati da 13 a 19);
- f) la descrizione sintetica dei beni è redatta su scheda separata;
- g) la documentazione depositata in Cancelleria è costituita da copia in formato digitale PDF della perizia e dei relativi allegati.

Quesito 17.

Il C.T.U. in data 16.3.2018 ha provveduto ad inviare copia della presente alla parte debitrice a mezzo raccomandata postale (cfr. All. 32 e 33);

invece al legale rappresentante del creditore procedente in data 15.3.2018, mediante posta elettronica certificata (cfr. All. 32 e 26).

In data 15.3.2018 la perizia è stata inviata anche al Dott. [redacted] ed Avv. [redacted] rispettivamente Curatore e legale del Fallimento n. [redacted] Trib. di [redacted] della [redacted] (Cfr. Allegati 32, 35 e 36).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ponsacco, li 16/03/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Grassulini Giacomo

662

