- **Annotamento di frazionamento in quota**
  Iscritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 21/07/2011
  Reg. gen. 5456 - Reg. part. 727
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Note: Formalità di Riferimento Numero di Registro Particolare 2011 del 10.12.2009. Atto Notaio Minganti Michele del 14.7.2011 rep.7071/4718 riguardanti fra l'altro le seguenti unità immobiliari: Foglio 20 mappale 28 subalterni 69, 70, 83, 73, 84, 74, 76, 77, 79, 78, 80, 81, 82, 39, 34, 35, 36, 38, 49, 40, 50, 42, 43, 51, 44, 48, 65, 53, 54, 57, 58, 59, 61, 62, 63. Quota capitale Euro 15.874.865,00 quota ipoteca 34.288,00.
- **Atto integrativo a mutuo**
  Iscritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 24/06/2014
  Reg. gen. 3886 - Reg. part. 482
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Note: Formalità di Riferimento Numero di Registro Particolare 2011 del 10.12.2009. Atto Notaio Baja Guarienti Gino del 9.6.2014 rep.743/527.

Confronta Allegato n.1

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade nel Territorio Aperto, ovvero al di fuori dei centri abitati, secondo la Trasformabilità del Territorio Rurale è classificato in Zona E2 "Aree di Mantenimento Consolidamento " regolato dall'Art.83 delle Norme Tecniche di Attuazione; ricade inoltre nel Sistema Ambientale "V", come Sottosistema "V5" (Aree agricole coltivate), Ambito "V5-2" (Ambito dell'agricolo composito), disciplinato dagli Artt.71 e 76 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Gli Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente nella zona sono regolati dalla Scheda n.312 di cui all'Allegato A- "Schede Normative delle ville e degli edifici specialistici e dell'edilizia rurale di pregio" delle Norma Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico. Tali interventi ammessi sono disciplinati dagli Artt.94, 95, 95 bis e96 delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio in cui si trova il bene è di antica costruzione, fondato sull'attività agricola.
I fabbricati sono costituiti da una villa e da altri edifici di pregio ad essa connessi, che in origine erano destinati ad abitazioni ed annessi rurali.
Dopo i lavori edilizi compiuti dalla [redacted] il complesso immobiliare è stato interamente convertito ad uso turistico ricettivo.
Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Volterra, risulta agli atti la seguente documentazione:

(A1) – PIANO DI RECUPERO – Realizzazione di struttura Turistico Ricettiva, Pratica Edilizia n.5025 del

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae917dd0a81bbe3

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

18.1.2000, inoltrata da [redacted]. Il Piano e stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.29 del 12.5.2000 ed approvato don Delibera del Consiglio Comunale n.79 del 2.11.2000;

(B1) – CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI N.3142 del 21.9.2001 – rilasciata in seguito alla domanda presentata al Comune di Volterra dalla Soc. [redacted] con sede in [redacted], di cui alla Pratica Edilizia n.5741 del 28.2.2001, diretta ad ottenere la C.E. per lavori di ristrutturazione del complesso immobiliare per uso turistico ricettivo posto in Volterra, Loc. Vicarello;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(N1) – PERMESSO DI COSTRUIRE N.3835 del 14.3.2013 – rilasciato in seguito alla domanda presentata al Comune di Volterra dalla Soc. [redacted] di cui alla Pratica Edilizia n.11398 del 5.10.2011, diretta ad ottenere il permesso di costruire relativo a lavori di rinnovo del Permesso di Costruire n.3751/10 per lavori di variazione tipologica dell'edificio "P" e per variazioni inerenti le sistemazioni esterne del complesso immobiliare posto in Volterra, Loc. Vicarello;

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica, impianto di riscaldamento centralizzato nel locale tecnico condominiale con diffusione negli ambienti mediante pannelli radianti sotto la pavimentazione dei vani.
L'acqua calda sanitaria viene fornita dalla sottocentrale.
I bagni risultano completi degli apparecchi sanitari e della rubinetteria per l'utilizzo, mentre nella cucina sono presenti solo le tubazioni di arrivo dell'acqua sanitaria, manca il lavello.
I tecnici installatori degli impianti hanno rilasciato le rispettive dichiarazioni di conformità di realizzazione di impianto alla regola d'arte.
Dalla ricerca compiuta il 9.10.2017 presso gli uffici comunali risulta che il bene è provvisto dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i., che è stato emesso dal tecnico redattore in data 6.6.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78b523ae9178d0e81bbe3

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

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

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

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

Per quanto concerne l'informazione sull'importo di spese fisse di gestione e/o manutenzione non sono pervenuti dati in merito.
L'amministratore ha inviato gli estratti conto delle quote non versate al condominio per ciascun appartamento di proprietà della debitrice, ma al sottoscritto mancano i riferimenti per poterle attribuire correttamente all'abitazione corrispondente (cfr All. 20).

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

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

LOTTO 6

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0ab1bbe3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15

DESCRIZIONE

Il bene è compreso in un complesso immobiliare formato da n.6 edifici collocati in un ampio parco, situato nella campagna in località Vicarello di Volterra, Strada Provinciale,15.
La zona è collinare e gli edifici sono disposti sul crinale del colle in posizione ottimale per la vista sul panorama e con il favorevole orientamento dell'irraggiamento solare.
Le origini dell'agglomerato edilizio sono antiche, certamente realizzato in funzione della coltivazione dei terreni.
L'edificio principale, per dimensioni e ricercata qualità architettonica, è la villa contornata da altri ampi edifici, in origine destinati ad annessi, quali magazzini, ricovero attrezzi e stalle.
Il complesso è stato sottoposto a lavori edili di ristrutturazione e di riattamento per trasformare l'antico complesso in una struttura turistico ricettiva organizzata in un condominio costituito da n.54 appartamenti di varie dimensioni, con servizi a comune quali sala ristorante, piscina, spa, locali per esercizi sportivi, sale comuni, oltre gli spazi esterni destinati a giardino parco (cfr. All. 5, 8, 9 e 13).
Il complesso edilizio è accessibile della strada provinciale mediante tre ingressi.
L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati.

L'appartamento in oggetto è 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 anchè al bagno e da un'ampia terrazza con accessi dal soggiorno-pranzo e dal corridoio di ingresso.

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

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a810be3

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

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

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento compreso l'ampia terrazza confina a Nord e Sud con affaccio sulla corte a comune (sub 100), ad Est in parte con proprietà della società [redacted] con sede in [redacted] e per la parte restante con il vano scala a comune, ad Ovest con proprietà [redacted] salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,19 mq	140,90 mq	1,00	140,90 mq	3,00 m	1
Terrazza	61,79 mq	75,83 mq	0,30	22,75 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	163,65 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	163,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza dei vani è indicata sommariamente di m.3,00, in realtà i vani principali hanno il soffitto a volta, mentre il bagno con il disimpegno hanno il soffitto piano, come si evince anche dalla planimetria catastale (cfr. All. 7-sub.74).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprieta	Dati catastali
Dal **27/05/2011** al **09/05/2012**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 28, Sub. 74

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32faa5d78a523ae9178d0a81bbe3

	[redacted]	Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 778,82 Piano 1
Dal **09/05/2012** al **05/12/2013**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 28, Sub. 74 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 939,95 Piano 1
Dal **05/12/2013** al **20/05/2014**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 28, Sub. 74 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 939,95 Piano 1
Dal **20/05/2014** al **09/11/2015**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 28, Sub. 74 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 939,95 Piano 1
Dal **09/11/2015** al **22/02/2019**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 28, Sub. 74 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 159 Rendita € 939,95 Piano 1

Per i suddetti passaggi storici del subalterno 74 della particella 28, foglio 20 confrontare Allegato n.4-sub.74.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	28	74		A2	4	6,5	159	939,95	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, inoltre i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento (Cfr. Allegati 4-sub.74 e 7-sub.74).

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae917840da81bbe3

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è collocato in un edificio di antica costruzione, sottoposto integralmente a lavori edili di ristrutturazione e riattamento, terminati ufficialmente il 16.6.2011 (cfr. All. 10).
Nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare è completa degli impianti termico ed elettrico e dei sanitari nei bagni ed è terminato in ogni sua parte, fatta eccezione per la mancanza del lavello nella cucina, e che non è stata ancora abitata dal termine dei lavori; inoltre è stato rilevato che il parquet galleggiante manifesta lievi rigonfiamenti, pertanto dovrà essere sottoposto ad una generale revisione.
Complessivamente il bene si trova in buono stato di conservazione.
Per quanto concerne le parti condominiali dei fabbricati e delle strutture a comune del complesso, esse si mostrano uno stato iniziale di degrado, determinato dalla mancanza di risorse economiche destinate alle opere manutentive ordinarie.

PARTI COMUNI

Il bene è compreso in un complesso immobiliare residenziale di n.54 appartamenti, distribuiti in n.6 edifici situati in un parco. Gli spazi esterni e gli edifici di servizio sono a comune delle unità immobiliari e sono amministrati dal condominio denominato "Condominio Vicarello di Volterra".
L'unità immobiliare in oggetto condivide, per la quota ad essa spettante, tutti gli enti e strutture del fabbricato di uso comune o comunque in condominio, identificati con il Subalterno n.96; condivide inoltre la corte, i lastricati solari, il verde, la piscina, identificati con il Subalterno n.100; il vano scale, ascensore, corridoi, disimpegni, locali tecnici, comuni a tutta la particella 28 identificati con il Subalterno 97; il locale tecnico a comune contraddistinto con il Subalterno 98; l'ingresso, i locali comuni, gli spazi di gioco per i bimbi, i locali tecnici, identificati con il Subalterno n.99; la cappella non destinata al culto, identificata con il Subalterno n.87; i fabbricati e locali per esercizi sportivi, sala relax e accessori, identificati con il Subalterno n.86, ed il ristorante, identificato con il Subalterno n.85.
I suddetti Subalterni fanno parte della particella 28 del foglio 20 del Catasto Fabbricati e sono descritti come "Beni Comuni Non Censibili" (cfr. All. 8 e 9).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla ispezione ipotecaria, dal Certificato Notarile (cfr. All. 1) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato.
Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dell'esecutato sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.
Per quanto concerne gli accessi, deve essere precisato che il complesso immobiliare e di conseguenza il bene in oggetto, può essere raggiunto dalla Strada Provinciale tramite tre distinti passi carrabili e pedonali (cfr. All. 5 e 6).
Il primo passo, quello principale, ha luogo mediante la strada che si sviluppa sulle particelle 58, 154, 19 e 149 del foglio 20, ha l'ingresso in posizione centrale rispetto all'area del complesso ed è stato costruito nel corso dei lavori agli edifici (cfr. All. 18, foto1).
La società [redacted] ha ceduto in vendita n.16 appartamenti (di n.54 in totale) del compendio edilizio ed a ciascun proprietario ha ceduto anche la quota parte della proprietà delle particelle di terreno circostanti i fabbricati, incluse quelle sopra dette, sulle quali è stato costruito il suddetto passo.
Per tale motivo il bene potrà essere raggiunto dalla strada provinciale, mediante il primo ingresso, percorrendo la strada che attraversa le particelle 58, 154, 19 e 149 del foglio 20 appartenente ai

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

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

proprietari degli appartamenti, compresa la [redacted]. per la maggior quota.
Nel merito di questo passo carrabile e pedonale non risultano atti registrati.
Il secondo accesso carrabile e pedonale avviene percorrendo il passo a comune, identificato con la particella 30 del foglio 20.
Il terzo ingresso dalla Strada Provinciale ha luogo da ovest, mediante una strada che conduce all'interno del complesso, percorrendo il primo tratto sopra terreni di altri proprietari, identificati dalle particelle catastali 65, 167, 168 del foglio 20 e le particelle 62 e 90 del foglio 19, fino a raggiungere ed attraversare la particella 149 sopra citata, posseduta dai proprietari degli appartamenti compresi nel complesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Struttura portante:
Il fabbricato di antica costruzione ha la struttura in muratura portante e la copertura a padiglione con manto in laterizio.
Gli orizzontamenti del soffitto dell'appartamento nelle camere sono costituiti da volte a botte in muratura lasciate a facciavista.
Il bagno ed il disimpegno hanno il controsoffitto in lastre di cartongesso.
I tramezzi sono costruiti con lastre di cartongesso.
L'altezza dei vani dell'alloggio è variabile: il soggiorno-pranzo e le camere avendo il soffitto a volta hanno l'altezza all'imposta a m.1,90 dal pavimento ed in chiave m.3,40, mentre nell'angolo cottura, anch'esso a volta ha l'imposta a m.2,30 dal pavimento ed in chiave a m.3,35; nei bagni l'altezza è di m.2,40.
- Finiture e impianti:
Il fabbricato all'esterno e all'interno dell'appartamento sulle parti murarie ed il soffitto della camera è finito ad intonaco civile.
All'interno dell'appartamento i pavimenti sono in parquet galleggiante con battiscopa in legno, mentre il pavimento e il rivestimento dei bagni sono in ceramica.
L'infisso di ingresso e costituito da una portoncino di sicurezza in legno; le finestre ed la porta finestre di accesso alla terrazza sono anch'essi in legno con doppi vetri e dotati di scurini.
Le porte interne sono di legno a pannelli.
L'impianto idrico nel bagno è realizzato con apparecchi igienico-sanitari di buona qualità.
L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, mentre l'impianto termico è alimento dalla centrale termica condominiale con pannelli radianti collocati sotto la pavimentazione dei vani.
- Parti condominiali dell'edificio:
Nell'edificio ove si trova l'unità immobiliare in oggetto i corridoi ed i disimpegni di accesso agli appartamenti sono in piastrelle di cotto, l'ampio vano scala condominiale è dotato di ascensore; gli scalini sono in pietra arenaria come quelli della altre scale presenti nel fabbricato.
- Stato di manutenzione:
L'appartamento è collocato in un edificio di antica costruzione, sottoposto integralmente a lavori edili di ristrutturazione e riattamento, terminati il 16.6.2011, secondo la dichiarazione depositata agli atti comunali.
Nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare è completa degli impianti termico ed elettrico e dei sanitari nei bagni ed è terminato in ogni sua parte e che non è stata ancora abitata dal termine dei lavori; inoltre è stato riscontrato che il parquet galleggiante manifesta rigonfiamenti, pertanto dovrà essere sottoposto ad una revisione generale. Complessivamente il bene si trova in buono stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fa6d78a523ae917fd0a81bbe3

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

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Francesco Marcone con sede in Pomarance	25/10/1990	20050	6943

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	20/11/1990	7313	5036

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **01/02/1991** al **14/01/2019**	[redacted]	**Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso**

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Francesco Marcone con sede in Pomarance	01/02/1991	20892	7213

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	01/03/1991	1491	1101

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d7Ba523ae9178d0a81bbe3

	TDDMSM63S27M126I		03/10/1994		

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	16/03/1995	1560	1117

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra		63	247

Dal **14/03/1996** al **20/02/2009**	[redacted]	

Atto di cessione di quote di comproprietà			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Francesco Marcone con sede in Pomarance	14/03/1996	32465	10612

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	12/04/1996	1964	1415

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal **17/07/1996** al **04/08/2004**	[redacted]	

Atto di Acquisto			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Francesco Marcone con sede in Pomarance	17/07/1996	33279	1996

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	09/08/1996	4346	3146

Registrazione

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae6d76a523ee9178d0a81bbe3

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a8bbe3

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

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

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

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

Confronta Allegato n.1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

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

Trascrizioni

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae8178d0a815be3

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

- **Verbale di Pignoramento immobili**
  Trascritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 03/02/2017
  Reg. gen. 864 - Reg. part. 583
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Verbale di Pignoramento immobili**
  Trascritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 27/03/2018
  Reg. gen. 2516 - Reg. part. 1826
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotamento di riduzione di somma**
  Iscritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 12/07/2011
  Reg. gen. 5123 - Reg. part. 683
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Note: Formalità di Riferimento Numero di Registro Particolare 2011 del 10.12.2009. Atto Notaio Catalini Benedetto del 15.6.2011 rep.113410/29076: Riduzione di somma dovuta da Euro 20.000.000,00 ad Euro 19.000.000,00:
- **Annotamento di frazionamento in quota**
  Iscritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 14/07/2011
  Reg. gen. 5199 - Reg. part. 697
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Note: Formalità di Riferimento Numero di Registro Particolare 2011 del 10.12.2009. Atto Notaio Minganti Michele del 4.7.2011 rep.7051/4718 riguardanti fra l'altro le seguenti unità immobiliari: Foglio 20 mappale 28 subalterni 69, 70, 83, 73, 84, 74, 76, 77, 79, 78, 80, 81, 82, 39, 34, 35, 36, 38, 49, 40, 50, 42, 43, 51, 44, 48, 65, 53, 54, 57, 58, 59, 61, 62, 63. Quota capitale Euro 16.970.000,00 quota ipoteca 35.940.000,00.
- **Restrizione di beni**
  Iscritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 14/07/2011
  Reg. gen. 5200 - Reg. part. 698
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Note: Formalità di Riferimento Numero di Registro Particolare 2011 del 10.12.2009. Atto Notaio Minganti Michele del 4.7.2011 rep.7051/4718: in forza del quale vengono ristretti anche il Foglio 20 mappali 141 e 144.
- **Annotamento di frazionamento in quota**
  Iscritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 21/07/2011
  Reg. gen. 5456 - Reg. part. 727
  A favore di [redacted]

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bce3

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

- **Atto integrativo a mutuo**
  Iscritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 24/06/2014
  Reg. gen. 3886 - Reg. part. 482
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Note: Formalità di Riferimento Numero di Registro Particolare 2011 del 10.12.2009. Atto Notaio Baja Guarienti Gino del 9.6.2014 rep.743/527.

Confronta Allegato n.1

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade nel Territorio Aperto, ovvero al di fuori dei centri abitati, secondo la Trasformabilità del Territorio Rurale è classificato in Zona E2 "Aree di Mantenimento Consolidamento " regolato dall'Art.83 delle Norme Tecniche di Attuazione; ricade inoltre nel Sistema Ambientale "V", come Sottosistema "V5" (Aree agricole coltivate), Ambito "V5-2" (Ambito dell'agricolo composito), disciplinato dagli Artt.71 e 76 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Gli Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente nella zona sono regolati dalla Scheda n.312 di cui all'Allegato A- "Schede Normative delle ville e degli edifici specialistici e dell'edilizia rurale di pregio", delle Norma Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico. Tali interventi ammessi sono disciplinati dagli Artt.94, 95, 95 bis e96 delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio in cui si trova il bene è di antica costruzione, fondato sull'attività agricola.
I fabbricati sono costituiti da una villa e da altri edifici di pregio ad essa connessi, che in origine erano destinati ad abitazioni ed annessi rurali.
Dopo i lavori edilizi compiuti dalla [redacted] il complesso immobiliare è stato interamente convertito ad uso turistico ricettivo.
Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Volterra, risulta agli atti la seguente documentazione:

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

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

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

Firmato Da: GRASSULINI CIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae917dd0a81bbe3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a8fbbe3

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

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica, impianto di riscaldamento centralizzato nel locale tecnico condominiale con diffusione negli ambienti mediante pannelli radianti sotto la pavimentazione dei vani.
L'acqua calda sanitaria viene fornita dalla sottocentrale.
I bagni risultano completi degli apparecchi sanitari e della rubinetteria per l'utilizzo, mentre nella cucina sono presenti solo le tubazioni di arrivo dell'acqua sanitaria, manca il lavello.
I tecnici installatori degli impianti hanno rilasciato le rispettive dichiarazioni di conformità di realizzazione di impianto alla regola d'arte.
Dalla ricerca compiuta il 9.10.2017 presso gli uffici comunali risulta che il bene è provvisto dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i., che è stato emesso dal tecnico redattore in data 6.6.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ee8178d0da1bbe3

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

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

Per quanto concerne l'informazione sull'importo di spese fisse di gestione e/o manutenzione non sono pervenuti dati in merito.
L'amministratore ha inviato gli estratti conto delle quote non versate al condominio per ciascun appartamento di proprietà della debitrice, ma al sottoscritto mancano i riferimenti per poterle attribuire correttamente all'abitazione corrispondente (cfr All. 20).

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

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

ASTE GIUDIZIARIE.it

LOTTO 7

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15

DESCRIZIONE

Il bene è compreso in un complesso immobiliare formato da n.6 edifici collocati in un ampio parco, situato nella campagna in località Vicarello di Volterra, Strada Provinciale,15.
La zona è collinare e gli edifici sono disposti sul crinale del colle in posizione ottimale per la vista sul panorama e con il favorevole orientamento dell'irraggiamento solare.
Le origini dell'agglomerato edilizio sono antiche, certamente realizzato in funzione della coltivazione dei terreni.
L'edificio principale, per dimensioni e ricercata qualità architettonica, è la villa contornata da altri ampi edifici, in origine destinati ad annessi, quali magazzini, ricovero attrezzi e stalle.
Il complesso è stato sottoposto a lavori edili di ristrutturazione e di riattamento per trasformare l'antico complesso in una struttura turistico ricettiva organizzata in un condominio costituito da n.54 appartamenti di varie dimensioni, con servizi a comune quali sala ristorante, piscina, spa, locali per esercizi sportivi, sale comuni, oltre gli spazi esterni destinati a giardino parco (cfr. All. 5, 8, 9 e 13).
Il complesso edilizio è accessibile della strada provinciale mediante tre ingressi.
L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati.

L'appartamento in oggetto è 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'edifcio (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.

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

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina a Nord ed Est con il corridoio e le scale a comune del fabbricato, a Sud ed Ovest con affaccio sulla corte a comune (sub 100), salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,87 mq	96,25 mq	1,00	96,25 mq	3,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	96,25 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	96,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza dei vani è indicata sommariamente di m.3,00, in realtà il bene è stato realizzato nel sottotetto del fabbricato, pertanto il soffitto inclinato secondo le falde del solaio di copertura, mentre i bagni con il disimpegno hanno il soffitto piano, come si evince anche dalla planimetria catastale (cfr. All. 7-sub.76).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/05/2011** al **09/05/2012**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 28, Sub. 76 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a8 1bbe3

		Rendita € 448,54 Piano 2
Dal **09/05/2012** al **05/12/2013**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 28, Sub. 76 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 650,74 Piano 2
Dal **05/12/2013** al **20/05/2014**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 28, Sub. 76 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 650,74 Piano 2
Dal **20/05/2014** al **09/11/2015**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 28, Sub. 76 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 650,74 Piano 2
Dal **09/11/2015** al **22/02/2019**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 28, Sub. 76 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 102 Rendita € 650,74 Piano 2

Per i suddetti passaggi storici del subalterno 76 della particella 28, foglio 20 confrontare Allegato n.4-sub.76.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	28	76		A2	4	4,5	102	650,74	2	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, inoltre i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento (Cfr. Allegati 4-sub.76 e 7-sub.76).

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32faesd78a523ae9178ddda81bba3

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è collocato in un edificio di antica costruzione, sottoposto integralmente a lavori edili di ristrutturazione e riattamento, terminati ufficialmente il 16.6.2011 (cfr. All. 10).
Nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare è completa degli impianti termico ed elettrico e dei sanitari nei bagni ed è terminato in ogni sua parte, fatta eccezione per la mancanza del lavello nella cucina, e che non è stata ancora abitata dal termine dei lavori; inoltre è stato rilevato che il parquet galleggiante manifesta lievi rigonfiamenti, pertanto dovrà essere sottoposto ad una generale revisione.
Complessivamente il bene si trova in buono stato di conservazione.
Per quanto concerne le parti condominiali dei fabbricati e delle strutture a comune del complesso, esse si mostrano uno stato iniziale di degrado, determinato dalla mancanza di risorse economiche destinate alle opere manutentive ordinarie.

PARTI COMUNI

Il bene è compreso in un complesso immobiliare residenziale di n.54 appartamenti, distribuiti in n.6 edifici situati in un parco. Gli spazi esterni e gli edifici di servizio sono a comune delle unità immobiliari e sono amministrati dal condominio denominato "Condominio Vicarello di Volterra".
L'unità immobiliare in oggetto condivide, per la quota ad essa spettante, tutti gli enti e strutture del fabbricato di uso comune o comunque in condominio, identificati con il Subalterno n.94; condivide inoltre la corte, i lastricati solari, il verde, la piscina, identificati con il Subalterno n.100; il vano scale, ascensore, corridoi, disimpegni, locali tecnici, comuni a tutta la particella 28 identificati con il Subalterno 97; il locale tecnico a comune contraddistinto con il Subalterno 98; l'ingresso, i locali comuni, gli spazi di gioco per i bimbi, i locali tecnici, identificati con il Subalterno n.99; la cappella non destinata al culto, identificata con il Subalterno n.87; i fabbricati e locali per esercizi sportivi, sala relax e accessori, identificati con il Subalterno n.86, ed il ristorante, identificato con il Subalterno n.85.
I suddetti Subalterni fanno parte della particella 28 del foglio 20 del Catasto Fabbricati e sono descritti come "Beni Comuni Non Censibili" (cfr. All. 8 e 9).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla ispezione ipotecaria, dal Certificato Notarile (cfr. All. 1) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato.
Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dell'esecutato sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.
Per quanto concerne gli accessi, deve essere precisato che il complesso immobiliare e di conseguenza il bene in oggetto, può essere raggiunto dalla Strada Provinciale tramite tre distinti passi carrabili e pedonali (cfr. All. 5 e 6).
Il primo passo, quello principale, ha luogo mediante la strada che si sviluppa sulle particelle 58, 154, 19 e 149 del foglio 20, ha l'ingresso in posizione centrale rispetto all'area del complesso ed è stato costruito nel corso dei lavori agli edifici (cfr. All. 18, foto1).
La società [redacted] ha ceduto in vendita n.16 appartamenti (di n.54 in totale) del compendio edilizio ed a ciascun proprietario ha ceduto anche la quota parte della proprietà delle particelle di terreno circostanti i fabbricati, incluse quelle sopra dette, sulle quali è stato costruito il suddetto passo.
Per tale motivo il bene potrà essere raggiunto dalla strada provinciale, mediante il primo ingresso, percorrendo la strada che attraversa le particelle 58, 154, 19 e 149 del foglio 20 appartenente ai

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

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

proprietari degli appartamenti, compresa la [redacted] per la maggior quota.
Nel merito di questo passo carrabile e pedonale non risultano atti registrati.
Il secondo accesso carrabile e pedonale avviene percorrendo il passo a comune, identificato con la particella 30 del foglio 20.
Il terzo ingresso dalla Strada Provinciale ha luogo da ovest, mediante una strada che conduce all'interno del complesso, percorrendo il primo tratto sopra terreni di altri proprietari, identificati dalle particelle catastali 65, 167, 168 del foglio 20 e le particelle 62 e 90 del foglio 19, fino a raggiungere ed attraversare la particella 149 sopra citata, posseduta dai proprietari degli appartamenti compresi nel complesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Struttura portante:
Il fabbricato di antica costruzione ha la struttura in muratura portante e la copertura a padiglione con manto in laterizio.
Gli orizzontamenti del soffitto dell'appartamento sono costituiti dalla falda della copertura a padiglione del fabbricato realizzata in legno e laterizio, con l'orditura principale in legno lasciata a vista.
Il bagno ed il disimpegno hanno il controsoffitto in lastre di cartongesso.
I tramezzi sono costruiti con lastre di cartongesso.
L'altezza dei vani dell'alloggio è variabile in quanto realizzato nel sottotetto, quindi il solaio che costituisce le falde della copertura corrispondono al soffitto: il soggiorno-pranzo ha l'altezza minima di m.2,80 e quella massima di m.4,50, una camera l'altezza minima è di m.2,85 e massima m.3,70, le altezze dell'altra camera sono di m.2,80, la minima e la massima m.3,65; nei bagni e disimpegni l'altezza è di m.2,40.
- Finiture e impianti:
Il fabbricato all'esterno e all'interno dell'appartamento sulle parti murarie ed il soffitto della camera è finito ad intonaco civile.
All'interno dell'appartamento i pavimenti sono in parquet galleggiante con battiscopa in legno, mentre il pavimento e il rivestimento dei bagni sono in ceramica.
L'infisso di ingresso e costituito da una portoncino di sicurezza in legno; le finestre sono anch'esse in legno con doppi vetri e dotate di scurini.
Le porte interne sono di legno tamburato .
L'impianto idrico nel bagno è realizzato con apparecchi igienico-sanitari di buona qualità.
L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, mentre l'impianto termico è alimento dalla centrale termica condominiale con pannelli radianti collocati sotto la pavimentazione dei vani.
- Parti condominiali dell'edificio:
Nell'edificio ove si trova l'unità immobiliare in oggetto i corridoi ed i disimpegni di accesso agli appartamenti sono in piastrelle di cotto, l'ampio vano scala condominiale è dotato di ascensore; gli scalini sono in pietra arenaria come quelli della altre scale presenti nel fabbricato.
- Stato di manutenzione:
L'appartamento è collocato in un edificio di antica costruzione, sottoposto integralmente a lavori edili di ristrutturazione e riattamento, terminati il 16.6.2011, secondo la dichiarazione depositata agli atti comunali.
Nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare è completa degli impianti termico ed elettrico e dei sanitari nei bagni ed è terminato in ogni sua parte e che non è stata ancora abitata dal termine dei lavori; inoltre è stato riscontrato che il parquet galleggiante manifesta rigonfiamenti, pertanto dovrà essere sottoposto ad una revisione generale. Complessivamente il bene si trova in buono stato di conservazione.

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ab32fae5d78a523ae917ad0a81bbe3

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Francesco Marcone con sede in Pomarance	25/10/1990	20050	6943

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	20/11/1990	7313	5036

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **01/02/1991** al **14/01/2019**	[redacted]	**Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso**

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Francesco Marcone con sede in Pomarance	01/02/1991	20892	7213

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	01/03/1991	1491	1101

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Confronta Allegato n.1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

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

Trascrizioni

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81bce3

- **Verbale di Pignoramento immobili**
  Trascritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 03/02/2017
  Reg. gen. 864 - Reg. part. 583
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Verbale di Pignoramento immobili**
  Trascritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 27/03/2018
  Reg. gen. 2516 - Reg. part. 1826
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Annotazioni o iscrizioni

- **Annotamento di riduzione di somma**
  Iscritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 12/07/2011
  Reg. gen. 5123 - Reg. part. 683
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Note: Formalità di Riferimento Numero di Registro Particolare 2011 del 10.12.2009. Atto Notaio Catalini Benedetto del 15.6.2011 rep.113410/29076: Riduzione di somma dovuta da Euro 20.000.000,00 ad Euro 19.000.000,00:
- **Annotamento di frazionamento in quota**
  Iscritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 14/07/2011
  Reg. gen. 5199 - Reg. part. 697
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Note: Formalità di Riferimento Numero di Registro Particolare 2011 del 10.12.2009. Atto Notaio Minganti Michele del 4.7.2011 rep.7051/4718 riguardanti fra l'altro le seguenti unità immobiliari: Foglio 20 mappale 28 subalterni 69, 70, 83, 73, 84, 74, 76, 77, 79, 78, 80, 81, 82, 39, 34, 35, 36, 38, 49, 40, 50, 42, 43, 51, 44, 48, 65, 53, 54, 57, 58, 59, 61, 62, 63. Quota capitale Euro 16.970.000,00 quota ipoteca 35.940.000,00.
- **Restrizione di beni**
  Iscritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 14/07/2011
  Reg. gen. 5200 - Reg. part. 698
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Note: Formalità di Riferimento Numero di Registro Particolare 2011 del 10.12.2009. Atto Notaio Minganti Michele del 4.7.2011 rep.7051/4718: in forza del quale vengono ristretti anche il Foglio 20 mappali 141 e 144.
- **Annotamento di frazionamento in quota**
  Iscritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 21/07/2011
  Reg. gen. 5456 - Reg. part. 727
  A favore di [redacted]

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

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

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

- **Atto integrativo a mutuo**
  Iscritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 24/06/2014
  Reg. gen. 3886 - Reg. part. 482
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Note: Formalità di Riferimento Numero di Registro Particolare 2011 del 10.12.2009. Atto Notaio Baja Guarienti Gino del 9.6.2014 rep.743/527.

Confronta Allegato n.1

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade nel Territorio Aperto, ovvero al di fuori dei centri abitati, secondo la Trasformabilità del Territorio Rurale è classificato in Zona E2 "Aree di Mantenimento Consolidamento " regolato dall'Art.83 delle Norme Tecniche di Attuazione; ricade inoltre nel Sistema Ambientale "V", come Sottosistema "V5" (Aree agricole coltivate), Ambito "V5-2" (Ambito dell'agricolo composito), disciplinato dagli Artt.71 e 76 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Gli Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente nella zona sono regolati dalla Scheda n.312 di cui all'Allegato A- "Schede Normative delle ville e degli edifici specialistici e dell'edilizia rurale di pregio" delle Norma Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico. Tali interventi ammessi sono disciplinati dagli Artt.94, 95, 95 bis e96 delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio in cui si trova il bene è di antica costruzione, fondato sull'attività agricola.
I fabbricati sono costituiti da una villa e da altri edifici di pregio ad essa connessi, che in origine erano destinati ad abitazioni ed annessi rurali.
Dopo i lavori edilizi compiuti dalla [redacted] il complesso immobiliare è stato interamente convertito ad uso turistico ricettivo.
Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Volterra, risulta agli atti la seguente documentazione:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica, impianto di riscaldamento centralizzato nel locale tecnico condominiale con diffusione negli ambienti mediante pannelli radianti sotto la pavimentazione dei vani.
L'acqua calda sanitaria viene fornita dalla sottocentrale.
I bagni risultano completi degli apparecchi sanitari e della rubinetteria per l'utilizzo, mentre nella cucina sono presenti solo le tubazioni di arrivo dell'acqua sanitaria, manca il lavello.
I tecnici installatori degli impianti hanno rilasciato le rispettive dichiarazioni di conformità di realizzazione di impianto alla regola d'arte.
Dalla ricerca compiuta il 9.10.2017 presso gli uffici comunali risulta che il bene è provvisto dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i., che è stato emesso dal tecnico redattore in data 6.6.2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fde5d78a523ae6178d0a81bbe3

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

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

Per quanto concerne l'informazione sull'importo di spese fisse di gestione e/o manutenzione non sono pervenuti dati in merito.
L'amministratore ha inviato gli estratti conto delle quote non versate al condominio per ciascun appartamento di proprietà della debitrice, ma al sottoscritto mancano i riferimenti per poterle attribuire correttamente all'abitazione corrispondente (cfr All. 20).

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae917dd0a816be3

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

LOTTO 8

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Strada Provinciale n.15

DESCRIZIONE

Il bene è compreso in un complesso immobiliare formato da n.6 edifici collocati in un ampio parco, situato nella campagna in località Vicarello di Volterra, Strada Provinciale,15.
La zona è collinare e gli edifici sono disposti sul crinale del colle in posizione ottimale per la vista sul panorama e con il favorevole orientamento dell'irraggiamento solare.
Le origini dell'agglomerato edilizio sono antiche, certamente realizzato in funzione della coltivazione dei terreni.
L'edificio principale, per dimensioni e ricercata qualità architettonica, è la villa contornata da altri ampi edifici, in origine destinati ad annessi, quali magazzini, ricovero attrezzi e stalle.
Il complesso è stato sottoposto a lavori edili di ristrutturazione e di riattamento per trasformare l'antico complesso in una struttura turistico ricettiva organizzata in un condominio costituito da n.54 appartamenti di varie dimensioni, con servizi a comune quali sala ristorante, piscina, spa, locali per esercizi sportivi, sale comuni, oltre gli spazi esterni destinati a giardino parco (cfr. All. 5, 8, 9 e 13).
Il complesso edilizio è accessibile della strada provinciale mediante tre ingressi.
L'accesso principale insiste sulla particella 58 (cfr All. 6 e 13, foto 1) dal quale inizia il percorso carrabile all'interno dell'area che conduce alla parte sud ovest dei fabbricati. Gli altri due accessi, per la loro posizione rispetto agli immobili, sembrano essere vocati principalmente per i servizi: il primo accesso è situato ad est del complesso dal quale, mediante una strada a comune, si entra all'interno dell'agglomerato immobiliare, l'altro è posto all'estremità ovest del complesso edilizio, dal quale, percorrendo una strada interna, si giunge fino ai fabbricati.

L'appartamento in oggetto è 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'edifcio (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.

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

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9178d0a81b0e3

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

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

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con affaccio sul resede dell'alloggio del piano terra di proprietà [redacted] ad Est con alloggio di proprietà [redacted] Sud ed Ovest con il corridoio e le scale a comune del fabbricato, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,11 mq	91,67 mq	1,00	91,67 mq	3,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	91,67 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	91,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza dei vani è indicata sommariamente di m.3,00, in realtà il bene è stato realizzato nel sottotetto del fabbricato, pertanto il soffitto inclinato secondo le falde del solaio di copertura, mentre i bagni con il disimpegno hanno il soffitto piano, come si evince anche dalla planimetria catastale (cfr. All. 7-sub.77).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/05/2011** al **09/05/2012**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 28, Sub. 77

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

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

	[redacted]	Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 398,70 Piano 2
Dal **09/05/2012** al **05/12/2013**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 28, Sub. 77 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 578,43 Piano 2
Dal **05/12/2013** al **20/05/2014**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 28, Sub. 77 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 578,43 Piano 2
Dal **20/05/2014** al **09/11/2015**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 28, Sub. 77 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 578,43 Piano 2
Dal **09/11/2015** al **22/02/2019**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 28, Sub. 77 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 96 Rendita € 578,43 Piano 2

Per i suddetti passaggi storici del subalterno 77 della particella 28, foglio 20 confrontare Allegato n.4-sub.77.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	28	77		A2	4	4	96	578,43	2	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, inoltre i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento (Cfr. Allegati 4-sub.77 e 7-sub.77).

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

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

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è collocato in un edificio di antica costruzione, sottoposto integralmente a lavori edili di ristrutturazione e riattamento, terminati ufficialmente il 16.6.2011 (cfr. All. 10).
Nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare è completa degli impianti termico ed elettrico e dei sanitari nei bagni ed è terminato in ogni sua parte, fatta eccezione per la mancanza del lavello nella cucina; inoltre è stato rilevato che il parquet galleggiante manifesta lievi rigonfiamenti, pertanto dovrà essere sottoposto ad una generale revisione.
Complessivamente il bene si trova in buono stato di conservazione.
Per quanto concerne le parti condominiali dei fabbricati e delle strutture a comune del complesso, esse si mostrano uno stato iniziale di degrado, determinato dalla mancanza di risorse economiche destinate alle opere manutentive ordinarie.

PARTI COMUNI

Il bene è compreso in un complesso immobiliare residenziale di n.54 appartamenti, distribuiti in n.6 edifici situati in un parco. Gli spazi esterni e gli edifici di servizio sono a comune delle unità immobiliari e sono amministrati dal condominio denominato "Condominio Vicarello di Volterra".
L'unità immobiliare in oggetto condivide, per la quota ad essa spettante, tutti gli enti e strutture del fabbricato di uso comune o comunque in condominio, identificati con il Subalterno n.94; condivide inoltre la corte, i lastricati solari, il verde, la piscina, identificati con il Subalterno n.100; il vano scale, ascensore, corridoi, disimpegni, locali tecnici, comuni a tutta la particella 28 identificati con il Subalterno 97; il locale tecnico a comune contraddistinto con il Subalterno 98; l'ingresso, i locali comuni, gli spazi di gioco per i bimbi, i locali tecnici, identificati con il Subalterno n.99; la cappella non destinata al culto, identificata con il Subalterno n.87; i fabbricati e locali per esercizi sportivi, sala relax e accessori, identificati con il Subalterno n.86, ed il ristorante, identificato con il Subalterno n.85.
I suddetti Subalterni fanno parte della particella 28 del foglio 20 del Catasto Fabbricati e sono descritti come "Beni Comuni Non Censibili" (cfr. All. 8 e 9).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla ispezione ipotecaria, dal Certificato Notarile (cfr. All. 1) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato.
Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dell'esecutato sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.
Per quanto concerne gli accessi, deve essere precisato che il complesso immobiliare e di conseguenza il bene in oggetto, può essere raggiunto dalla Strada Provinciale tramite tre distinti passi carrabili e pedonali (cfr. All. 5 e 6).
Il primo passo, quello principale, ha luogo mediante la strada che si sviluppa sulle particelle 58, 154, 19 e 149 del foglio 20, ha l'ingresso in posizione centrale rispetto all'area del complesso ed è stato costruito nel corso dei lavori agli edifici (cfr. All. 18, foto1).
La società [redacted] ha ceduto in vendita n.16 appartamenti (di n.54 in totale) del compendio edilizio ed a ciascun proprietario ha ceduto anche la quota parte della proprietà delle particelle di terreno circostanti i fabbricati, incluse quelle sopra dette, sulle quali è stato costruito il suddetto passo.
Per tale motivo il bene potrà essere raggiunto dalla strada provinciale, mediante il primo ingresso, percorrendo la strada che attraversa le particelle 58, 154, 19 e 149 del foglio 20 appartenente ai proprietari degli appartamenti, compresa la [redacted] per la maggior quota.

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

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

Nel merito di questo passo carrabile e pedonale non risultano atti registrati.
Il secondo accesso carrabile e pedonale avviene percorrendo il passo a comune, identificato con la particella 30 del foglio 20.
Il terzo ingresso dalla Strada Provinciale ha luogo da ovest, mediante una strada che conduce all'interno del complesso, percorrendo il primo tratto sopra terreni di altri proprietari, identificati dalle particelle catastali 65, 167, 168 del foglio 20 e le particelle 62 e 90 del foglio 19, fino a raggiungere ed attraversare la particella 149 sopra citata, posseduta dai proprietari degli appartamenti compresi nel complesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Struttura portante:
Il fabbricato di antica costruzione ha la struttura in muratura portante e la copertura a padiglione con manto in laterizio.
Gli orizzontamenti del soffitto dell'appartamento sono costituiti dalla falda della copertura a padiglione del fabbricato realizzata in legno e laterizio, con l'orditura in legno ed i laterizi lasciati a vista.
Il bagno ed il disimpegno hanno il controsoffitto in lastre di cartongesso.
I tramezzi sono costruiti con lastre di cartongesso.
L'altezza dei vani dell'alloggio è variabile in quanto realizzato nel sottotetto, quindi il solaio che costituisce le falde della copertura corrisponde al soffitto: il soggiorno-pranzo ha l'altezza minima di m.2,95 e quella massima di m.4,35, una camera l'altezza minima è di m.2,95 e massima m.3,80, le altezze dell'altra camera sono di m.2,85, la minima e la massima m.4,35; nei bagni e disimpegni l'altezza è di m.2,40.
- Finiture e impianti:
Il fabbricato all'esterno e all'interno dell'appartamento sulle parti murarie ed il soffitto della camera è finito ad intonaco civile.
All'interno dell'appartamento i pavimenti sono in parquet galleggiante con battiscopa in legno, mentre il pavimento e il rivestimento dei bagni sono in ceramica.
L'infisso di ingresso e costituito da una portoncino di sicurezza in legno; le finestre sono anch'esse in legno con doppi vetri e dotate di scurini.
Le porte interne sono di legno tamburato .
L'impianto idrico nel bagno è realizzato con apparecchi igienico-sanitari di buona qualità.
L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, mentre l'impianto termico è alimento dalla centrale termica condominiale con pannelli radianti collocati sotto la pavimentazione dei vani.
- Parti condominiali dell'edificio:
Nell'edificio ove si trova l'unità immobiliare in oggetto i corridoi ed i disimpegni di accesso agli appartamenti sono in piastrelle di cotto, l'ampio vano scala condominiale è dotato di ascensore; gli scalini sono in pietra arenaria come quelli della altre scale presenti nel fabbricato.
- Stato di manutenzione:
L'appartamento è collocato in un edificio di antica costruzione, sottoposto integralmente a lavori edili di ristrutturazione e riattamento, terminati il 16.6.2011, secondo la dichiarazione depositata agli atti comunali.
Nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare è completa degli impianti termico ed elettrico e dei sanitari nei bagni ed è terminato in ogni sua parte; inoltre è stato riscontrato che il parquet galleggiante manifesta rigonfiamenti, pertanto dovrà essere sottoposto ad una revisione generale. Complessivamente il bene si trova in buono stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Firmato Da: GRASSELLINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fa6d78a523ae9178d0b81bbe3

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Francesco Marcone con sede in Pomarance	25/10/1990	20050	6943

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	20/11/1990	7313	5036

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal **01/02/1991** al **14/01/2019**	[redacted]	**Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso**

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Francesco Marcone con sede in Pomarance	01/02/1991	20892	7213

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	01/03/1991	1491	1101

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae91780da81bbe3

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

	TDDMSM63S27M126I		03/10/1994		

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	16/03/1995	1560	1117

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra		63	247

Dal **14/03/1996** al **20/02/2009** [redacted]

Atto di cessione di quote di comproprietà

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Francesco Marcone con sede in Pomarance	14/03/1996	32465	10612

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	12/04/1996	1964	1415

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal **17/07/1996** al **04/08/2004** [redacted]

Atto di Acquisto

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Francesco Marcone con sede in Pomarance	17/07/1996	33279	1996

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	09/08/1996	4346	3146

Registrazione

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae8178d0a81bbe3

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal **14/09/2001** al **17/12/2007**	[redacted]	Atto di trasferimento sede sociale di [redacted]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gunnella Vincenzo	14/09/2001	26605	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	04/10/2001	7102	4860
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal **19/03/2003** al **05/03/2019**	[redacted]	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Abbate Giuseppina	19/03/2003	37400	3185
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	21/03/2003	2626	1737
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal **04/08/2004** al **14/01/2019**	[redacted]	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gunnella Vincenzo	04/08/2004	31100	12477
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	11/08/2004	7352	4802

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

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

		Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal **17/12/2007** al **19/11/2009**	[redacted]	**Atto di trasferimento di sede sociale di** [redacted]

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Minganti Michele	17/12/2007	5769	3775

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	31/12/2007	12730	7657

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal **20/02/2009** al **05/03/2019**	[redacted]	**Atto di acquisto**

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Minganti Michele	20/02/2009	6240	4123

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	05/03/2009	1662	1048

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal **19/11/2009** al **20/05/2014**	[redacted]	**Atto di trasformazione di società da** [redacted]

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Catalini Benedetto	19/11/2009	112108	10544

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di	10/12/2009	9672	6028

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

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

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

Confronta Allegato n.1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

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

Trascrizioni

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

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

- **Verbale di Pignoramento immobili**
  Trascritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 03/02/2017
  Reg. gen. 864 - Reg. part. 583
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Verbale di Pignoramento immobili**
  Trascritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 27/03/2018
  Reg. gen. 2516 - Reg. part. 1826
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotamento di riduzione di somma**
  Iscritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 12/07/2011
  Reg. gen. 5123 - Reg. part. 683
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Note: Formalità di Riferimento Numero di Registro Particolare 2011 del 10.12.2009. Atto Notaio Catalini Benedetto del 15.6.2011 rep.113410/29076: Riduzione di somma dovuta da Euro 20.000.000,00 ad Euro 19.000.000,00:
- **Annotamento di frazionamento in quota**
  Iscritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 14/07/2011
  Reg. gen. 5199 - Reg. part. 697
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Note: Formalità di Riferimento Numero di Registro Particolare 2011 del 10.12.2009. Atto Notaio Minganti Michele del 4.7.2011 rep.7051/4718 riguardanti fra l'altro le seguenti unità immobiliari: Foglio 20 mappale 28 subalterni 69, 70, 83, 73, 84, 74, 76, 77, 79, 78, 80, 81, 82, 39, 34, 35, 36, 38, 49, 40, 50, 42, 43, 51, 44, 48, 65, 53, 54, 57, 58, 59, 61, 62, 63. Quota capitale Euro 16.970.000,00 quota ipoteca 35.940.000,00.
- **Restrizione di beni**
  Iscritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 14/07/2011
  Reg. gen. 5200 - Reg. part. 698
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Note: Formalità di Riferimento Numero di Registro Particolare 2011 del 10.12.2009. Atto Notaio Minganti Michele del 4.7.2011 rep.7051/4718: in forza del quale vengono ristretti anche il Foglio 20 mappali 141 e 144.
- **Annotamento di frazionamento in quota**
  Iscritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 21/07/2011
  Reg. gen. 5456 - Reg. part. 727
  A favore di [redacted]

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

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

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

- **Atto integrativo a mutuo**
  Iscritto a Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 24/06/2014
  Reg. gen. 3886 - Reg. part. 482
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Note: Formalità di Riferimento Numero di Registro Particolare 2011 del 10.12.2009. Atto Notaio Baja Guarienti Gino del 9.6.2014 rep.743/527.

Confronta Allegato n.1

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade nel Territorio Aperto, ovvero al di fuori dei centri abitati, secondo la Trasformabilità del Territorio Rurale è classificato in Zona E2 "Aree di Mantenimento Consolidamento " regolato dall'Art.83 delle Norme Tecniche di Attuazione; ricade inoltre nel Sistema Ambientale "V", come Sottosistema "V5" (Aree agricole coltivate), Ambito "V5-2" (Ambito dell'agricolo composito), disciplinato dagli Artt.71 e 76 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Gli Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente nella zona sono regolati dalla Scheda n.312 di cui all'Allegato A- "Schede Normative delle ville e degli edifici specialistici e dell'edilizia rurale di pregio" delle Norma Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico. Tali interventi ammessi sono disciplinati dagli Artt.94, 95, 95 bis e96 delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio in cui si trova il bene è di antica costruzione, fondato sull'attività agricola.
I fabbricati sono costituiti da una villa e da altri edifici di pregio ad essa connessi, che in origine erano destinati ad abitazioni ed annessi rurali.
Dopo i lavori edilizi compiuti dalla [redacted] il complesso immobiliare è stato interamente convertito ad uso turistico ricettivo.
Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Volterra, risulta agli atti la seguente documentazione:

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

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae917fd0a81bbe3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: GRASSULINI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb32fae5d78a523ae9179d0a81bbe5

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