
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Cavallini Diana, nell'Esecuzione Immobiliare 241/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1-S2	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1	6
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano T-1.....	7
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1-S2	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1.....	9
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano T-1	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1-S2	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1.....	9
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano T-1.....	10
Confini.....	10
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1-S2	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1	10
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano T-1.....	11
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1-S2	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1	11
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano T-1.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1-S2	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1	12
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano T-1.....	12
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1-S2	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1	13
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano T-1.....	14

Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1-S2	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1	14
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano T-1	14
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1-S2	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1	15
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano T-1	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1-S2	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1	16
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano T-1	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1-S2	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1	17
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano T-1	18
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1-S2	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1	20
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano T-1	20
Provenienze Ventennali	21
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1-S2	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1	24
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano T-1	26
Formalità pregiudizievoli	29
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1-S2	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1	30
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano T-1	31
Normativa urbanistica	32
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1-S2	32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1	32
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano T-1	33

Regolarità edilizia	33
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1-S2	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1	34
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano T-1.....	34
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1-S2	35
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1	36
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano T-1.....	36
Stima / Formazione lotti.....	36
Riepilogo bando d'asta.....	43
Lotto Unico	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 241/2021 del R.G.E.	46
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 765.000,00	46
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	49
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1-S2	49
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1	49
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano T-1.....	50

INCARICO

All'udienza del 15/06/2022, il sottoscritto Dott. Agr. Cavallini Diana, con studio in Via Alcide De Gasperi, 12 - 56022 - Castelfranco di Sotto (PI), email dianacavallini@virgilio.it, Tel. 0571 478 040 , Fax 0571 478 040, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1-S2 (Coord. Geografiche: 43°25'32.29"N - 10°54'42.12"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1 (Coord. Geografiche: 43°25'32.29"N - 10°54'42.12"E)
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43°25'32.29"N - 10°54'42.12"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1-S2

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un più ampio edificio a destinazione residenziale identificabile come la "Foresteria/Depandance" della Villa di Uignano, posta nel Comune di Volterra (PI), Loc. Uignano.

La Villa, annoverata tra le Ville più importanti del territorio di Volterra, risalente al XVII secolo, è adagiata sul colle da cui prende il nome situato tra Volterra e San Gimignano; nella storia recente la Villa è stata legata al mondo del cinema per avere ospitato personaggi importanti.

La Villa dista dal capoluogo circa 12 km ed è raggiungibile dalla S.C. di S. Ottaviano percorrendo la via vicinale di Uignano.

La "Foresteria", posta nelle immediate vicinanze della Villa, gode di un'ottima posizione con vedute panoramiche e consiste in un edificio in muratura (FOTO N. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 - ALLEGATO N. 1), di forma irregolare, non riconducibile a nessuna forma geometrica, composto da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa come segue:

- una parte principale a due piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato;
- una parte secondaria, che si sviluppa verso nord rispetto alla parte principale, ad un solo piano fuori terra oltre porzione semi-interrata;
- una ulteriore parte secondaria, che si sviluppa verso est rispetto alla parte principale, a due piani (seminterrato e interrato).

Si precisa che nella descrizione ed identificazione dell'edificio si è seguita la numerazione dei piani presente sulle planimetrie catastali che si riferiscono al livello del piazzale antistante la Villa.

Il fabbricato, complessivamente composto da n. 3 unità immobiliari (due abitazioni e un'unità accessoria) catastalmente censite al C.F. nel F. 76, Part. 45, sub. 3, 4 e 5, è circondato da un'area (sub. 6) e un terreno (part. 41), non oggetto di procedura ma appartenenti alla società esecutata.

Il bene (BENE N. 1) della presente descrizione si riferisce all'unità censita al sub. 3 che è composta da tre distinte porzioni (TAV. N. 1):

- porzione maggiore, posta al piano "interrato" ubicata nella parte secondaria che si sviluppa verso est. Tale porzione è composta da due locali ad uso magazzino (FOTO N. 1, 2, 3, - ALLEGATO N. 1) collegati tra loro con soffitti a volte e voltine e aperture sulle pareti sud e nord con accesso dall'area di cui al sub. 6. Detti locali nella Concessione n. 1263/1986 vengono denominati come deposito gasolio e barbecue con angolo bar (a servizio del complesso della Villa);
- porzione minore, posta al piano "semi-interrato" ubicata nella parte principale della Foresteria. Tale porzione è composta da due locali ad uso magazzino (FOTO N. 1, 2, 3, - ALLEGATO N. 1) collegati tra loro con soffitti a volte e aperture sulla parete est con accesso dall'area di cui al sub. 6 a mezzo di scala interna in muratura. Detti locali nella Concessione n. 1263/1986 vengono denominati come locale caldaia;
- porzione minore, posta al piano "semi-interrato" ubicata nella parte secondaria che si sviluppa verso nord. Tale porzione è composta da un unico locale ad uso ripostiglio (FOTO N. 1, 2, 3, - ALLEGATO N. 1) con soffitto a volte e aperture sulla parete est, con accesso dal terreno di cui alla part. 41.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Note:

Lo scrivente comunicava la data d'inizio delle operazioni (ALLEGATO N. 8) peritali al Legale del Creditore precedente a mezzo p.e.c. del 25-07-2022 identificativo messaggio: opec2113.20220725182054.66156.49.1.213@sicurezzapostale.it e alla parte eseguita in data medesima a mezzo posta elettronica.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un più ampio edificio a destinazione residenziale identificabile come la "Foresteria/Depandance" della Villa di Uignano, posta nel Comune di Volterra (PI), Loc. Uignano.

La Villa, annoverata tra le Ville più importanti del territorio di Volterra, risalente al XVII secolo, è adagiata sul colle da cui prende il nome situato tra Volterra e San Gimignano; nella storia recente la Villa è stata legata al mondo del cinema per avere ospitato personaggi importanti.

La Villa dista dal capoluogo circa 12 km ed è raggiungibile dalla S.C. di S. Ottaviano percorrendo la via vicinale di Uignano.

La "Foresteria", posta nelle immediate vicinanze della Villa, gode di un'ottima posizione con vedute panoramiche e consiste in un edificio in muratura (FOTO N. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 - ALLEGATO N. 1), di forma irregolare, non riconducibile a nessuna forma geometrica, composto da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa come segue:

- una parte principale a due piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato;
- una parte secondaria, che si sviluppa verso nord rispetto alla parte principale, ad un solo piano fuori terra oltre porzione semi-interrata;
- una ulteriore parte secondaria, che si sviluppa verso est rispetto alla parte principale, a due piani (seminterrato e interrato).

Si precisa che nella descrizione ed identificazione dell'edificio si è seguita la numerazione dei piani presente sulle planimetrie catastali che si riferiscono al livello del piazzale antistante la Villa.

Il fabbricato, complessivamente composto da n. 3 unità immobiliari (due abitazioni e un'unità accessoria) catastalmente censite al C.F. nel F. 76, Part. 45, sub. 3, 4 e 5, è circondato da un'area (sub. 6) e un terreno (part. 41), non oggetto di procedura ma appartenenti alla società esecutata.

Il bene (BENE N. 2) della presente descrizione si riferisce all'unità censita al sub. 4, ad uso abitativo, posto al piano "semi-interrato" della parte secondaria che si sviluppa verso est (TAV. N. 2).

L'appartamento (FOTO N. 1, 2, 3, - ALLEGATO N. 1) si compone di un soggiorno, un disimpegno notte, due camere ed un bagno oltre ad ulteriore piccolo disimpegno che tramite scala interna lo collega al BENE N. 3. Si fa presente che l'unità è sprovvista di angolo cottura. L'unità è accessibile dall'area di cui al sub. 6 (lato sud) e dal terreno di cui alla part. 41. (lato est) oltre che dal BENE N. 3 (sub. 5) a mezzo della scala anzidetta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Lo scrivente comunicava la data d'inizio delle operazioni (ALLEGATO N. 8) peritali al Legale del Creditore precedente a mezzo p.e.c. del 25-07-2022 identificativo messaggio: opec2113.20220725182054.66156.49.1.213@sicurezzapostale.it e alla parte esecutata in data medesima a mezzo posta elettronica.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO T-1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un più ampio edificio a destinazione residenziale identificabile come la "Foresteria/Depandance" della Villa di Uignano, posta nel Comune di Volterra (PI), Loc. Uignano.

La Villa, annoverata tra le Ville più importanti del territorio di Volterra, risalente al XVII secolo, è adagiata sul colle da cui prende il nome situato tra Volterra e San Gimignano; nella storia recente la Villa è stata legata al mondo del cinema per avere ospitato personaggi importanti.

La Villa dista dal capoluogo circa 12 km ed è raggiungibile dalla S.C. di S. Ottaviano percorrendo la via vicinale di Uignano.

La "Foresteria", posta nelle immediate vicinanze della Villa, gode di un'ottima posizione con vedute panoramiche e consiste in un edificio in muratura (FOTO N. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 - ALLEGATO N. 1), di forma irregolare, non riconducibile a nessuna forma geometrica, composto da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa come segue:

- una parte principale a due piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato;
- una parte secondaria, che si sviluppa verso nord rispetto alla parte principale, ad un solo piano fuori terra oltre porzione semi-interrata;
- una ulteriore parte secondaria, che si sviluppa verso est rispetto alla parte principale, a due piani (seminterrato e interrato).

Si precisa che nella descrizione ed identificazione dell'edificio si è seguita la numerazione dei piani presente sulle planimetrie catastali che si riferiscono al livello del piazzale antistante la Villa.

Il fabbricato, complessivamente composto da n. 3 unità immobiliari (due abitazioni e un'unità accessoria) catastalmente censite al C.F. nel F. 76, Part. 45, sub. 3, 4 e 5, è circondato da un'area (sub. 6) e un terreno (part. 41), non oggetto di procedura ma appartenenti alla società esecutata.

Il bene (BENE N. 3) della presente descrizione si riferisce all'unità censita al sub. 5, ad uso abitativo, posto al piano terra e primo (oltre sottotetto) della parte principale.

L'unità (FOTO N. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33 - ALLEGATO N. 1) si compone come segue (TAV. N. 3):

- al piano terra da cucina, dispensa, ingresso/disimpegno, sala pranzo, un ampio soggiorno composto da due vani con angolo bar, tre ripostigli, due ulteriori disimpegni, un bagno, scale di collegamento al piano superiore e scale di collegamento al piano inferiore (con accesso al BENE N. 2) oltre ad un vano utilizzato a soggiorno/biblioteca (denominato nella Concessione 1263/1986 giardino d'inverno) che occupa tutta la parte secondaria dell'edificio ad un solo piano fuori terra;

- al piano primo da un lungo disimpegno notte, cinque camere da letto, sei bagni, un ripostiglio, un vano ad uso armadi e un ampio soggiorno da cui si accede direttamente a scale esterne in muratura (poste sul fronte est) che collegano l'unità con l'area circostante il fabbricato (sub. 6).

A quanto sopra descritto si accede dall'area circostante (sub. 6), non oggetto di esecuzione, mediante due porte poste sulla facciata principale (lato ovest), una ulteriore porta posta sul prospetto sud e a mezzo di scale esterne poste sul prospetto est. Il bene è inoltre accessibile dal BENE N. 2 a mezzo di scale interne di collegamento tra il piano terra e il piano seminterrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Lo scrivente comunicava la data d'inizio delle operazioni (ALLEGATO N. 8) peritali al Legale del Creditore precedente a mezzo p.e.c. del 25-07-2022 identificativo messaggio: opec2113.20220725182054.66156.49.1.213@sicurezzaipostale.it e alla parte eseguita in data medesima a mezzo posta elettronica.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Volterra (PI) - Loc. Ulignano stradario 43405, piano S1-S2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Loc. Ulignano stradario 43405, piano S1
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Volterra (PI) - Loc. Ulignano stradario 43405, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1-S2

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Nella certificazione notarile, presente agli atti, non vengono riportati:

- il Verbale di Pignoramento del 22/09/2021, rep. 2994, trascritto in Conservatoria di Volterra (PI) il 18/10/2021 al reg. gen. n. 9167 e reg. part. n. 6700 (ALLEGATO N. 5);
- l'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 11/04/2005, rep. 21934, trascritto in Conservatoria di Volterra (PI) il 26/04/2005 al reg. gen. n. 3731 e reg. part. n. 2336 (ALLEGATO N. 5).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Nella certificazione notarile, presente agli atti, non vengono riportati:

- il Verbale di Pignoramento del 22/09/2021, rep. 2994, trascritto in Conservatoria di Volterra (PI) il 18/10/2021 al reg. gen. n. 9167 e reg. part. n. 6700 (ALLEGATO N. 5);
- l'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 11/04/2005, rep. 21934, trascritto in Conservatoria di Volterra (PI) il 26/04/2005 al reg. gen. n. 3731 e reg. part. n. 2336 (ALLEGATO N. 5).

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO T-1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Nella certificazione notarile, presente agli atti, non vengono riportati:

- il Verbale di Pignoramento del 22/09/2021, rep. 2994, trascritto in Conservatoria di Volterra (PI) il 18/10/2021 al reg. gen. n. 9167 e reg. part. n. 6700 (ALLEGATO N. 5);
- l'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 11/04/2005, rep. 21934, trascritto in Conservatoria di Volterra (PI) il 26/04/2005 al reg. gen. n. 3731 e reg. part. n. 2336 (ALLEGATO N. 5).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1-S2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1-S2

L'unità immobiliare censita nel F. 76, Part. 45, Sub. 3 confina come segue:

- la porzione posta al piano "interrato" (magazzino ecc.) confina a nord e a est con la particella 41 (proprietà della società esecutata ma non oggetto di procedura); a sud con il subalterno 6 (area urbana di proprietà della società esecutata ma non oggetto di procedura); a ovest con porzione contro-terra;

- la porzione posta al piano "semi-interrato" (magazzino ecc.) confina a nord e a ovest con porzione contro-terra; a sud con il subalterno 6 (area urbana di proprietà della società esecutata ma non oggetto di procedura); a est con in subalterno 4 (altra unità oggetto di esecuzione BENE N. 2);

- la porzione posta al piano "semi-interrato" (ripostiglio) confina a nord e a est con la particella 41 (proprietà della società esecutata ma non oggetto di procedura); a sud e a ovest con porzione contro-terra.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1

L'unità immobiliare censita nel F. 76, Part. 45, Sub. 4 confina a nord e a est con la particella 41 (proprietà della società esecutata ma non oggetto di procedura); a sud con il subalterno 6 (area urbana di proprietà della società esecutata ma non oggetto di procedura) e con il subalterno 3 (BENE N. 1); a ovest con porzione contro-

terra.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO T-1

L'unità immobiliare censita nel F. 76, Part. 45, Sub. 5 confina a nord e a est con la particella 41 (proprietà della società eseguita ma non oggetto di procedura) e con il subalterno 6 (area urbana di proprietà della società eseguita ma non oggetto di procedura); sui restanti lati con il subalterno 6 (area urbana di proprietà della società eseguita ma non oggetto di procedura).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1-S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzini e ripostigli	102,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	4,50 m	S1-S2
Totale superficie convenzionale:				150,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	59,00 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				81,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Civile Abitazione (ex Foresteria della Villa)	524,00 mq	657,00 mq	1	657,00 mq	3,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				657,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				657,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1-S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/2000 al 05/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 45, Sub. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 93 mq Rendita € 297,79 Piano S1-S2

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/2000 al 05/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 45, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 479,27 Piano S1

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/2000 al 05/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 45, Sub. 5 Categoria A1 Cl.2, Cons. 22,5 vani Rendita € 3.846,31 Piano T-1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1-S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	76	45	3		C2	4	93	120 mq	297,79 €	S1-S2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale, presente in banca dati, non corrisponde allo stato dei luoghi per un diverso posizionamento delle aperture esterne, un diverso spessore delle murature (sia esterne che interne), un differente posizionamento di alcune murature interne, una diversa dimensione di alcune aperture sia esterne che interne, ecc.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	76	45	4		A2	3	4 vani	74 mq	479,27 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale, presente in banca dati, non corrisponde allo stato dei luoghi per un diverso posizionamento delle aperture esterne, un diverso spessore delle murature (sia esterne che interne), un differente posizionamento di alcune murature interne, una diversa dimensione di alcune aperture sia esterne che interne, ecc.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	76	45	5		A1	2	22,5	638 mq	3846,31 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale, presente in banca dati, non corrisponde allo stato dei luoghi per un diverso posizionamento delle aperture esterne, un diverso spessore delle murature (sia esterne che interne), un differente posizionamento di alcune murature interne, una diversa dimensione di alcune aperture sia esterne che interne, ecc.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1-S2

L'unità immobiliare alla data dei sopralluoghi risultava esternamente in buono stato di conservazione ad eccezione degli infissi che necessitano di un restauro; internamente l'unità era in trascurato stato conservativo con lo sfogliamento dell'intonaco e della pittura murale in diverse zone.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1

L'unità immobiliare alla data dei sopralluoghi risultava esternamente in buono stato di conservazione ad eccezione degli infissi che necessitano di un restauro; internamente l'unità era in normale stato conservativo.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO T-1

L'unità immobiliare alla data dei sopralluoghi risultava come segue:
- esternamente i prospetti in pietra "facciavista" sono in buono stato di conservazione mentre i prospetti intonacati e gli infissi (comprese le persiane) necessitano di manutenzione così come la copertura nella zona

principale (a due piani fuori terra);

- internamente, nel complesso, l'unità si presenta in normale stato di conservazione in relazione alle rifiniture ed i materiali utilizzati all'epoca dell'ultima ristrutturazione, risalente con buone probabilità a circa cinquant'anni fa.

Il vano utilizzato a soggiorno/biblioteca ad un solo piano fuori terra è in buono stato di conservazione in quanto oggetto di interventi più recenti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1-S2

Non sono presenti parti comuni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1

Non sono presenti parti comuni.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO T-1

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1-S2

Dalle visure storiche catastali non risultano censi o livelli sul terreno su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Il terreno non risulta gravato da usi civici come espresso dalla Regione Toscana settore Forestazione ed Usi Civici tramite p.e.c. in data 28/11/2022 a seguito di richiesta a mezzo p.e.c. del 19/09/2022 prot. n. 355349 (ALLEGATO N. 11).

Le note di trascrizione non menzionano servitù sul terreno oggetto di procedura. L'atto di compravendita del 10/01/1968 (rep. 41341, rac. 5376), con il quale la Soc. BELMONTE S.r.l acquistava dall'Azienda di Stato per le Foreste Demaniali, riporta invece che il fondo veniva trasferito "con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti che non apparenti anche se non indicate nel detto contratto, con tutti i pesi che vi fossero inerenti".

Si precisa che al momento in cui il LOTTO (BENI N. 1, 2 e 3) verrà trasferito ad un soggetto diverso dall'attuale proprietario, si costituirà una servitù coattiva di passaggio sull'area urbana contraddistinta dal sub. n. 6 (appartenete alla società esecutata ma non oggetto di procedura) che circonda i beni su tre lati ed è raggiungibile direttamente dalla strada vicinale di Uignano.

Si precisa inoltre che esiste un unico contatore per la fornitura di luce e di acqua per tutto il complesso della Villa.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405,
PIANO S1**

Dalle visure storiche catastali non risultano censi o livelli sul terreno su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Il terreno non risulta gravato da usi civici come espresso dalla Regione Toscana settore Forestazione ed Usi Civici tramite p.e.c. in data 28/11/2022 a seguito di richiesta a mezzo p.e.c. del 19/09/2022 prot. n. 355349 (ALLEGATO N. 11).

Le note di trascrizione non menzionano servitù sul terreno oggetto di procedura. L'atto di compravendita del 10/01/1968 (rep. 41341, rac. 5376), con il quale la Soc. BELMONTE S.r.l acquistava dall'Azienda di Stato per le Foreste Demaniali, riporta invece che il fondo veniva trasferito "con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti che non apparenti anche se non indicate nel detto contratto, con tutti i pesi che vi fossero inerenti".

Si precisa che al momento in cui il LOTTO (BENI N. 1, 2 e 3) verrà trasferito ad un soggetto diverso dall'attuale proprietario, si costituirà una servitù coattiva di passaggio sull'area urbana contraddistinta dal sub. n. 6 (appartenete alla società esecutata ma non oggetto di procedura) che circonda i beni su tre lati ed è raggiungibile direttamente dalla strada vicinale di Uignano.

Si precisa inoltre che:

- la fossa biologica ricade sull'area (sub. 6) a est del fabbricato;
- esiste un unico contatore per la fornitura di luce e di acqua per tutto il complesso della Villa.

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405,
PIANO T-1**

Dalle visure storiche catastali non risultano censi o livelli sul terreno su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Il terreno non risulta gravato da usi civici come espresso dalla Regione Toscana settore Forestazione ed Usi Civici tramite p.e.c. in data 28/11/2022 a seguito di richiesta a mezzo p.e.c. del 19/09/2022 prot. n. 355349 (ALLEGATO N. 11).

Le note di trascrizione non menzionano servitù sul terreno oggetto di procedura. L'atto di compravendita del 10/01/1968 (rep. 41341, rac. 5376), con il quale la Soc. BELMONTE S.r.l acquistava dall'Azienda di Stato per le Foreste Demaniali, riporta invece che il fondo veniva trasferito "con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti che non apparenti anche se non indicate nel detto contratto, con tutti i pesi che vi fossero inerenti".

Si precisa che al momento in cui il LOTTO (BENI N. 1, 2 e 3) verrà trasferito ad un soggetto diverso dall'attuale proprietario, si costituirà una servitù coattiva di passaggio sull'area urbana contraddistinta dal sub. n. 6 (appartenete alla società esecutata ma non oggetto di procedura) che circonda i beni su tre lati ed è raggiungibile direttamente dalla strada vicinale di Uignano.

Si precisa inoltre che:

- la fossa biologica ricade sull'area (sub. 6) a est del fabbricato;
- esiste un unico contatore per la fornitura di luce e di acqua per tutto il complesso della Villa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1-S2

L'edificio in cui è ricompresa l'unità immobiliare, composto da un unico corpo di fabbrica, ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- STRUTTURE IN ELEVAZIONE: Struttura portante in muratura ordinaria di pietre mista a laterizi pieni;
- MURATURE PERIMETRALI: Murature costituite da pareti di pietre miste a laterizi pieni, esternamente in parte a "facciavista" e in parte intonacate;
- DIVISORI INTERNI: Murature costituite da pareti di pietre miste a laterizi pieni, intonacate su entrambi i lati;
- COPERTURA (STRUTTURA E MANTO): In parte a padiglione (la porzione principale) ed in parte a capanna (le due porzioni secondarie), con struttura lignea costituita da travi e travicelli sormontati da pianelle in cotto e manto in coppi ed embrici tipici dell'architettura rurale. La copertura è priva di coibentazione;
- PROSPETTI: Muratura a in parte a "facciavista" ed in parte intonacata.

L'unità immobiliare in questione presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- PARETI INTERNE: Murature costituite da pareti di pietre miste a laterizi pieni, intonacate su entrambi i lati;
- SOLAI: In parte a volte in muratura, in parte a voltine con correnti in ferro;
- INFISSI INTERNI ED ESTERNI: Esterni in legno con vetro scempio; interni assenti;
- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: Pavimentazione con pianelle in cotto; rivestimenti assenti;
- IMPIANTI (Idrico/elettrico/di riscaldamento): Elettrico sottotraccia, impianti di riscaldamento e idrico assenti. Si precisa che esiste un unico contatore per la fornitura di luce per tutto il complesso della Villa;
- IMPIANTI SPECIALI: Nessuno.
- TERRENO ESCLUSIVO: Assente (anche condominiale);
- IMPIANTI SPECIALI: Nessuno.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1

L'edificio in cui è ricompresa l'unità immobiliare, composto da un unico corpo di fabbrica, ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- STRUTTURE IN ELEVAZIONE: Struttura portante in muratura ordinaria di pietre mista a laterizi pieni;
- MURATURE PERIMETRALI: Murature costituite da pareti di pietre miste a laterizi pieni, esternamente in parte a "facciavista" e in parte intonacate;
- DIVISORI INTERNI: Murature costituite da pareti di pietre miste a laterizi pieni, intonacate su entrambi i lati;
- COPERTURA (STRUTTURA E MANTO): In parte a padiglione (la porzione principale) ed in parte a capanna (le due porzioni secondarie), con struttura lignea costituita da travi e travicelli sormontati da pianelle in cotto e manto in coppi ed embrici tipici dell'architettura rurale. La copertura è priva di coibentazione;
- PROSPETTI: Muratura a in parte a "facciavista" ed in parte intonacate. L'unità immobiliare in questione presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:
- PARETI INTERNE: Alcune murature sono costituite da pareti di pietre miste a laterizi pieni, intonacate su entrambi i lati; alcune pareti sono in laterizi forati intonacate su entrambi i lati;
- SOLAIO DI COPERTURA: In struttura lignea costituita da travi e travicelli sormontati da pianelle in cotto e manto in coppi ed embrici tipici dell'architettura rurale;
- INFISSI INTERNI ED ESTERNI: Esterni in legno con vetro scempio e persiane in legno oltre a inferriate; interni

in legno;

- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: Pavimentazione con piastrelle in cotto in tutta l'unità ad esclusione del servizio igienico con piastrelle in ceramica; rivestimenti del bagno con piastrelle in ceramica;

- IMPIANTI (Idrico/elettrico/di riscaldamento): Elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento centralizzato (medesimo generatore a servizio del BENE N. 3) con radiatori in ghisa; acqua calda sanitaria per il bagno prodotta con boiler elettrico.

Si precisa che:

- il vano soggiorno è sprovvisto degli attacchi relativi all'angolo cottura (acqua e scarichi);
- la fossa biologica ricade sull'area (sub. 6) a est del fabbricato;
- esiste un unico contatore per la fornitura di luce e di acqua per tutto il complesso della Villa;
- l'impianto di riscaldamento risulta in disuso;

- IMPIANTI SPECIALI: Nessuno;

- TERRENO ESCLUSIVO: Assente (anche condominiale);

- POSTO AUTO: Assente (anche condominiale);

- DOTAZIONI CONDOMINIALI: Assenti.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO T-1

L'edificio in cui è ricompresa l'unità immobiliare, composto da un unico corpo di fabbrica, ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- STRUTTURE IN ELEVAZIONE: Struttura portante in muratura ordinaria di pietre mista a laterizi pieni;

- MURATURE PERIMETRALI: Murature costituite da pareti di pietre miste a laterizi pieni, esternamente in parte a "facciavista" e in parte intonacate;

- DIVISORI INTERNI: Murature costituite da pareti di pietre miste a laterizi pieni, intonacate su entrambi i lati; -

COPERTURA (STRUTTURA E MANTO): In parte a padiglione (la porzione principale) ed in parte a capanna (le due porzioni secondarie), con struttura lignea costituita da travi e travicelli sormontati da piastrelle in cotto e manto in coppi ed embrici tipici dell'architettura rurale. La copertura è priva di coibentazione;

- PROSPETTI: Muratura a in parte a "facciavista" ed in parte intonacate. L'unità immobiliare in questione presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- PARETI INTERNE: Alcune murature sono costituite da pareti di pietre miste a laterizi pieni, intonacate su entrambi i lati; alcune pareti sono in laterizi forati intonacate su entrambi i lati;

- SOLAI: Tra piano terra e piano primo a volte in muratura; tra il piano primo e il sottotetto in parte a volte in muratura ed in parte con struttura lignea costituita da travi e travicelli sormontati da piastrelle in cotto;

- SOLAIO DI COPERTURA: In struttura lignea costituita da travi e travicelli sormontati da piastrelle in cotto e manto in coppi ed embrici tipici dell'architettura rurale;

- INFISSI INTERNI ED ESTERNI: Esterni in legno con vetro scempio e persiane in legno al piano primo, inferriate a tutto il piano terra e alcune al piano primo; interni in legno; portoni di ingresso in legno;

- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: Pavimentazione con piastrelle in cotto in tutta l'unità ad esclusione dei servizi igienici con piastrelle in ceramica; rivestimenti dei bagni e della cucina con piastrelle in ceramica;

- SCALE: Interne ed esterne in muratura;

- IMPIANTI (Idrico/elettrico/di riscaldamento): Elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento centralizzato (medesimo generatore a servizio del BENE N. 2) con radiatori in ghisa; acqua calda sanitaria per i bagni prodotta con boiler elettrici. Si precisa che:

- esiste un unico contatore per la fornitura di luce e di acqua per tutto il complesso della Villa;
- la fossa biologica ricade sull'area (sub. 6) a est del fabbricato;
- l'impianto di riscaldamento risulta in disuso;

- IMPIANTI SPECIALI: Presenza di due caminetti, uno nel salone del piano terra e l'altro nella sala del piano

primo;

- TERRENO ESCLUSIVO: Assente (anche condominiale);
- POSTO AUTO: Assente (anche condominiale);
- SOFFITTA: Presenza di sottotetto non abitabile;
- DOTAZIONI CONDOMINIALI: Assenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1-S2

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/08/2021
- Scadenza contratto: 31/07/2027
- Scadenza disdetta: 30/07/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 750,00

Si precisa che:

- per il primo quinquennio la locazione mensile concordata nel contratto è pari a € 500,00 (€ 6000,00 annui);
- il Legale Rappresentante della società locataria (RADIX s.r.l. semplificata), nel contratto di locazione risulta il sig. Massimo Cristaldi, nato a Roma il 23/03/1956 c.f.: CRSMSM56C23H501T, il quale è anche il Legale Rappresentante della società locatrice (esecutata);
- il sig. Massimo Cristaldi è deceduto in data 8 aprile 2022;
- le unità immobiliari oggetto di locazione sono state locate ad uso ufficio pur avendo destinazioni catastali diverse;
- l'art. 9 del contratto riporta che la parte conduttrice ha diritto di prelazione in caso di alienazione e/o nuova locazione degli immobili.

Si precisa inoltre che quanto riportato è stato reperito dal contratto fornito dalla società conduttrice RADIX S.r.l.s. (ALLEGATO N. 15). La sottoscritta non ha avuto risposta alla richiesta di presenza o meno di CONTRATTI di LOCAZIONE-AFFITTO e/o COMODATO formulata tramite p.e.c. all' Agenzia delle Entrate, in data 19/09/2022 e sollecitata in data 03/11/2022 (ALLEGATO N. 10).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/08/2021
- Scadenza contratto: 31/07/2027
- Scadenza disdetta: 30/07/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 750,00

Si precisa che:

- per il primo quinquennio la locazione mensile concordata nel contratto è pari a € 500,00 (€ 6000,00 annui);
- il Legale Rappresentante della società locataria (RADIX s.r.l. semplificata), nel contratto di locazione risulta il sig. Massimo Cristaldi, nato a Roma il 23/03/1956 c.f.: CRSMSM56C23H501T, il quale è anche il Legale Rappresentante della società locatrice (esecutata);
- il sig. Massimo Cristaldi è deceduto in data 8 aprile 2022;
- le unità immobiliari oggetto di locazione sono state locate ad uso ufficio pur avendo destinazioni catastali diverse;
- l'art. 9 del contratto riporta che la parte conduttrice ha diritto di prelazione in caso di alienazione e/o nuova locazione degli immobili.

Si precisa inoltre che quanto riportato è stato reperito dal contratto fornito dalla società conduttrice RADIX S.r.l.s. (ALLEGATO N. 15). La sottoscritta non ha avuto risposta alla richiesta di presenza o meno di CONTRATTI di LOCAZIONE-AFFITTO e/o COMODATO formulata tramite p.e.c. all' Agenzia delle Entrate, in data 19/09/2022 e sollecitata in data 03/11/2022 (ALLEGATO N. 10).

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/08/2021
- Scadenza contratto: 31/07/2027

- Scadenza disdetta: 30/07/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 750,00

Si precisa che:

- per il primo quinquennio la locazione mensile concordata nel contratto è pari a € 500,00 (€ 6000,00 annui);
- il Legale Rappresentante della società locataria (RADIX s.r.l. semplificata), nel contratto di locazione risulta il sig. Massimo Cristaldi, nato a Roma il 23/03/1956 c.f.: CRSMSM56C23H501T, il quale è anche il Legale Rappresentante della società locatrice (esecutata);
- il sig. Massimo Cristaldi è deceduto in data 8 aprile 2022;
- le unità immobiliari oggetto di locazione sono state locate ad uso ufficio pur avendo destinazioni catastali diverse;
- l'art. 9 del contratto riporta che la parte conduttrice ha diritto di prelazione in caso di alienazione e/o nuova locazione degli immobili.

Si precisa inoltre che quanto riportato è stato reperito dal contratto fornito dalla società conduttrice RADIX S.r.l.s. (ALLEGATO N. 15). La sottoscritta non ha avuto risposta alla richiesta di presenza o meno di CONTRATTI di LOCAZIONE-AFFITTO e/o COMODATO formulata tramite p.e.c. all' Agenzia delle Entrate, in data 19/09/2022 e sollecitata in data 03/11/2022 (ALLEGATO N. 10).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1-S2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/1968 al 11/02/1971	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renzo Maticena in Cecina (PI)	10/01/1968	41341	5376
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (PI)	20/05/1969	636	2031
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cecina (LI)	19/05/1969	735	

Dal 11/02/1971 al 30/12/1992	**** Omissis ****	VERBALE DI TRASFORMAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Castellini in Roma	11/02/1971	24356	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/1992 al 19/12/2001	**** Omissis ****	VERBALE DI MODIFICA REGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Perrotta in Roma	30/12/1992	8463	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2001 al 19/12/2001	**** Omissis ****	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Perrotta in Roma	19/12/2001	19196	5701
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (PI)	19/02/2004	1699	1217
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2001 al 19/12/2001	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE o REGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Perrotta in Roma	19/12/2001	19196	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (PI)	19/02/2004	1700	1218
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2001 al 11/12/2002	**** Omissis ****	ATTO DI SCISSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Perrotta in Roma	11/12/2002	19970	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (PI)	26/02/2004	1900	1353
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/12/2002 al 11/04/2005	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Perrotta in Roma	11/04/2005	21934	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (PI)	26/04/2005	3731	2336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che:

- alla trascrizione del 19/02/2004 (Trascritta a Volterra (PI) con il reg. gen. n. 1699 e reg. part. n. 1217) è

seguita la Rettifica con Trascrizione del 13/06/2011 reg. gen. n. 4188 e reg. part. n. 2793;

- alla trascrizione del 19/02/2004 (Trascritta a Volterra (PI) con il reg. gen. n. 1700 e reg. part. n. 1218) è seguita la Rettifica con Trascrizione del 13/06/2011 reg. gen. n. 4189 e reg. part. n. 2794;

- alla trascrizione del 26/02/2004 (Trascritta a Volterra (PI) con il reg. gen. n. 1900 e reg. part. n. 1353) è seguita la Rettifica con Trascrizione del 21/04/2005 reg. gen. n. 3625 e reg. part. n. 2278 e la Rettifica con Trascrizione del 13/06/2011 reg. gen. n. 4190 e reg. part. n. 2795;

- alla trascrizione del 26/04/2005 (Trascritta a Volterra (PI) con il reg. gen. n. 3731 e reg. part. n. 2336) è seguita la Rettifica con Trascrizione del 13/06/2011 reg. gen. n. 4191 e reg. part. n. 2796.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/1968 al 11/02/1971	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renzo Maticena in Cecina (PI)	10/01/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (PI)	20/05/1969	636	2031
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/02/1971 al 30/12/1992	**** Omissis ****	VERBALE DI TRASFORMAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Castellini in Roma	11/02/1971	24356	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/1992 al 19/12/2001	**** Omissis ****	VERBALE DI MODIFICA REGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Giorgio Perrotta in Roma	30/12/1992	8463	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2001 al 19/12/2001	**** Omissis ****	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Perrotta in Roma	19/12/2001	19196	5701
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (PI)	19/02/2004	1699	1217
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2001 al 19/12/2001	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE o REGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Perrotta in Roma	19/12/2001	19196	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (PI)	19/02/2004	1700	1218
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2001 al 11/12/2002	**** Omissis ****	ATTO DI SCISSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Perrotta in Roma	11/12/2002	19970	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (PI)	26/02/2004	1900	1353
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/12/2002 al 11/04/2005	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Perrotta in Roma	11/04/2005	21934	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (PI)	26/04/2005	3731	2336
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che:

- alla trascrizione del 19/02/2004 (Trascritta a Volterra (PI) con il reg. gen. n. 1699 e reg. part. n. 1217) è seguita la Rettifica con Trascrizione del 13/06/2011 reg. gen. n. 4188 e reg. part. n. 2793;

- alla trascrizione del 19/02/2004 (Trascritta a Volterra (PI) con il reg. gen. n. 1700 e reg. part. n. 1218) è seguita la Rettifica con Trascrizione del 13/06/2011 reg. gen. n. 4189 e reg. part. n. 2794;

- alla trascrizione del 26/02/2004 (Trascritta a Volterra (PI) con il reg. gen. n. 1900 e reg. part. n. 1353) è seguita la Rettifica con Trascrizione del 21/04/2005 reg. gen. n. 3625 e reg. part. n. 2278 e la Rettifica con Trascrizione del 13/06/2011 reg. gen. n. 4190 e reg. part. n. 2795;

- alla trascrizione del 26/04/2005 (Trascritta a Volterra (PI) con il reg. gen. n. 3731 e reg. part. n. 2336) è seguita la Rettifica con Trascrizione del 13/06/2011 reg. gen. n. 4191 e reg. part. n. 2796.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 10/01/1968 al 11/02/1971	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renzo Matacena in Cecina (PI)	10/01/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (PI)	20/05/1969	636	2031
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 11/02/1971 al 30/12/1992	**** Omissis ****	VERBALE DI TRASFORMAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Castellini in Roma	11/02/1971	24356	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 30/12/1992 al 19/12/2001	**** Omissis ****	VERBALE DI MODIFICA REGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Perrotta in Roma	30/12/1992	8463	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 19/12/2001 al 19/12/2001	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE o REGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Perrotta in Roma	19/12/2001	19196	
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (PI)	19/02/2004	1700	1218
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2001 al 19/12/2001	**** Omissis ****	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Perrotta in Roma	19/12/2001	19196	5701
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (PI)	19/02/2004	1699	1217
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2001 al 11/12/2002	**** Omissis ****	ATTO DI SCISSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Perrotta in Roma	11/12/2002	19970	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (PI)	26/02/2004	1900	1353
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/12/2002 al 11/04/2005	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Perrotta in Roma	11/04/2005	21934	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (PI)	26/04/2005	3731	2336

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che:

- alla trascrizione del 19/02/2004 (Trascritta a Volterra (PI) con il reg. gen. n. 1699 e reg. part. n. 1217) è seguita la Rettifica con Trascrizione del 13/06/2011 reg. gen. n. 4188 e reg. part. n. 2793;

- alla trascrizione del 19/02/2004 (Trascritta a Volterra (PI) con il reg. gen. n. 1700 e reg. part. n. 1218) è seguita la Rettifica con Trascrizione del 13/06/2011 reg. gen. n. 4189 e reg. part. n. 2794;

- alla trascrizione del 26/02/2004 (Trascritta a Volterra (PI) con il reg. gen. n. 1900 e reg. part. n. 1353) è seguita la Rettifica con Trascrizione del 21/04/2005 reg. gen. n. 3625 e reg. part. n. 2278 e la Rettifica con Trascrizione del 13/06/2011 reg. gen. n. 4190 e reg. part. n. 2795;

- alla trascrizione del 26/04/2005 (Trascritta a Volterra (PI) con il reg. gen. n. 3731 e reg. part. n. 2336) è seguita la Rettifica con Trascrizione del 13/06/2011 reg. gen. n. 4191 e reg. part. n. 2796.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1-S2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VOLTERRA aggiornate al 14/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da CONSENSO DI ISCRIZIONE DI IPOTECA
 Iscritto a VOLTERRA il 19/06/2020
 Reg. gen. 3709 - Reg. part. 553
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.510.637,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 1.162.028,02
 Interessi: € 348.608,40
 Rogante: Notaio Verde Antonio in Roma

Data: 03/01/2001

N° repertorio: 21473

Note: Si precisa che l'iscrizione in oggetto corrisponde al rinnovo dell'ipoteca n. 32 del 05/01/2001.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONSENSO AD ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscritto a VOLTERRA il 05/01/2021

Reg. gen. 138 - Reg. part. 32

Quota: 1/1

Importo: € 1.510.636,43

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.162.028,02

Interessi: € 348.608,41

Rogante: Notaio Verde Antonio in Roma

Data: 03/01/2001

N° repertorio: 21473

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VOLTERRA il 18/10/2021

Reg. gen. 9167 - Reg. part. 6700

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VOLTERRA aggiornate al 14/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da CONSENSO DI ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscritto a VOLTERRA il 19/06/2020

Reg. gen. 3709 - Reg. part. 553

Quota: 1/1

Importo: € 1.510.637,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.162.028,02

Interessi: € 348.608,40

Rogante: Notaio Verde Antonio in Roma

Data: 03/01/2001

N° repertorio: 21473

Note: Si precisa che l'iscrizione in oggetto corrisponde al rinnovo dell'ipoteca n. 32 del 05/01/2001.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONSENSO AD ISCRIZIONE DI IPOTECA
 Iscritto a VOLTERRA il 05/01/2021
 Reg. gen. 138 - Reg. part. 32
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.510.636,43
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.162.028,02
 Interessi: € 348.608,41
 Rogante: Notaio Verde Antonio in Roma
 Data: 03/01/2001
 N° repertorio: 21473

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a VOLTERRA il 18/10/2021
 Reg. gen. 9167 - Reg. part. 6700
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VOLTERRA aggiornate al 14/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da CONSENSO DI ISCRIZIONE DI IPOTECA
 Iscritto a VOLTERRA il 19/06/2020
 Reg. gen. 3709 - Reg. part. 553
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.510.637,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.162.028,02
 Interessi: € 348.608,40
 Rogante: Notaio Verde Antonio in Roma
 Data: 03/01/2001
 N° repertorio: 21473
 Note: Si precisa che l'iscrizione in oggetto corrisponde al rinnovo dell'ipoteca n. 32 del 05/01/2001.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONSENSO AD ISCRIZIONE DI IPOTECA
 Iscritto a VOLTERRA il 05/01/2021
 Reg. gen. 138 - Reg. part. 32
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.510.636,43

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.162.028,02
Interessi: € 348.608,41
Rogante: Notaio Verde Antonio in Roma
Data: 03/01/2001
N° repertorio: 21473

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VOLTERRA il 18/10/2021
Reg. gen. 9167 - Reg. part. 6700
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1-S2

La particella dove insiste il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto, risulta inserita nel vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Volterra (PI):

- nella Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) di tipo "E" (Zona destinata ad usi agricoli - Territorio Rurale), così come definita dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione;

- nel Sistema Ambientale "V" come Sottosistema "V1" (Riserva di naturalità) disciplinato dagli artt. 71 e 72 delle Norme Tecniche del vigente R.U.; gli interventi in tale zona sono regolamentati da quanto disposto dalla Scheda Normativa n. 277 di cui all'Allegato A - "Schede Normative delle ville, degli edifici specialistici e dell'edilizia rurale di pregio"; tali interventi sono inoltre disciplinati dagli artt. 94, 95, 95bis e 96 delle N.T.A.

Inoltre gli interventi previsti nella Parte 3^ "Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio" delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, non possono essere attuati in quanto ricadenti nelle limitazioni imposte dal comma 1 lettera b) e dai successivi commi 9, 10 e 11 dell'articolo 95 della L.R. n° 65/2014.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1

La particella dove insiste il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto, risulta inserita nel vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Volterra (PI):

- nella Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) di tipo "E" (Zona destinata ad usi agricoli - Territorio Rurale), così come definita dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione;

- nel Sistema Ambientale "V" come Sottosistema "V1" (Riserva di naturalità) disciplinato dagli artt. 71 e 72 delle Norme Tecniche del vigente R.U.; gli interventi in tale zona sono regolamentati da quanto disposto dalla Scheda Normativa n. 277 di cui all'Allegato A - "Schede Normative delle ville, degli edifici specialistici e dell'edilizia rurale di pregio"; tali interventi sono inoltre disciplinati dagli artt. 94, 95, 95bis e 96 delle N.T.A.

Inoltre gli interventi previsti nella Parte 3^ "Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio" delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento

Urbanistico, non possono essere attuati in quanto ricadenti nelle limitazioni imposte dal comma 1 lettera b) e dai successivi commi 9, 10 e 11 dell'articolo 95 della L.R. n° 65/2014.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO T-1

La particella dove insiste il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto, risulta inserita nel vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Volterra (PI):

- nella Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) di tipo "E" (Zona destinata ad usi agricoli - Territorio Rurale), così come definita dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione;

- nel Sistema Ambientale "V" come Sottosistema "V1" (Riserva di naturalità) disciplinato dagli artt. 71 e 72 delle Norme Tecniche del vigente R.U.; gli interventi in tale zona sono regolamentati da quanto disposto dalla Scheda Normativa n. 277 di cui all'Allegato A - "Schede Normative delle ville, degli edifici specialistici e dell'edilizia rurale di pregio"; tali interventi sono inoltre disciplinati dagli artt. 94, 95, 95bis e 96 delle N.T.A.

Inoltre gli interventi previsti nella Parte 3^ "Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio" delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, non possono essere attuati in quanto ricadenti nelle limitazioni imposte dal comma 1 lettera b) e dai successivi commi 9, 10 e 11 dell'articolo 95 della L.R. n° 65/2014.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1-S2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato, in cui è inserita l'unità in oggetto, è di vecchissima costruzione, edificato antecedentemente il 01/09/1967; presso gli archivi comunali non è stata trovata il titolo relativo alla costruzione originaria in quanto l'intero complesso della Villa è risalente al 1600/1700.

Da notizie recuperate in Comune si è appreso che la Villa è stata ristrutturata nel 1857; ha subito una profonda trasformazione nel periodo 1920 - 1930 e successivamente è stata modificata nell'ultimo dopoguerra.

Per l'edificio oggetto di valutazione è stata rintracciata in Comune solamente la Concessione (rilasciata alla Soc. BELMONTE di Franco Cristaldi) per l'esecuzione di lavori n. 1263 del 12/06/1986 relativa alla "sistemazione e modifiche alla Villa-residence di Uignano" (ALLEGATO N. 9).

Rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici relativi allo stato attuale della Concessione reperita (anno 1986), sul posto, risultano difformità consistenti in un diverso posizionamento delle aperture esterne, un diverso spessore delle murature (sia esterne che interne), un differente posizionamento di alcune murature interne, una diversa dimensione di alcune aperture sia esterne che interne, ecc.

Le difformità interessanti l'unità immobiliare dovranno essere oggetto di Sanatoria Edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato, in cui è inserita l'unità in oggetto, è di vecchissima costruzione, edificato precedentemente il 01/09/1967; presso gli archivi comunali non è stata trovata il titolo relativo alla costruzione originaria in quanto l'intero complesso della Villa è risalente al 1600/1700.

Da notizie recuperate in Comune si è appreso che la Villa è stata ristrutturata nel 1857; ha subito una profonda trasformazione nel periodo 1920 - 1930 e successivamente è stata modificata nell'ultimo dopoguerra.

Per l'edificio oggetto di valutazione è stata rintracciata in Comune solamente la Concessione (rilasciata alla Soc. BELMONTE di Franco Cristaldi) per l'esecuzione di lavori n. 1263 del 12/06/1986 relativa alla "sistemazione e modifiche alla Villa-residence di Uignano" (ALLEGATO N. 9).

Rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici relativi allo stato attuale della Concessione reperita (anno 1986), sul posto, risultano difformità consistenti in un diverso posizionamento delle aperture esterne, un diverso spessore delle murature (sia esterne che interne), un differente posizionamento di alcune murature interne e quindi una diversa distribuzione dei locali, una diversa dimensione di alcune aperture sia esterne che interne, ecc.

Le difformità interessanti l'unità immobiliare dovranno essere oggetto di Sanatoria Edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO T-1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato, in cui è inserita l'unità in oggetto, è di vecchissima costruzione, edificato precedentemente il 01/09/1967; presso gli archivi comunali non è stata trovata il titolo relativo alla costruzione originaria in quanto l'intero complesso della Villa è risalente al 1600/1700.

Da notizie recuperate in Comune si è appreso che la Villa è stata ristrutturata nel 1857; ha subito una profonda trasformazione nel periodo 1920 - 1930 e successivamente è stata modificata nell'ultimo dopoguerra.

Per l'edificio oggetto di valutazione è stata rintracciata in Comune solamente la Concessione (rilasciata alla Soc. BELMONTE di Franco Cristaldi) per l'esecuzione di lavori n. 1263 del 12/06/1986 relativa alla "sistemazione e modifiche alla Villa-residence di Uignano" (ALLEGATO N. 9). Si precisa che la Concessione richiamata, per quanto riguarda il fabbricato in oggetto, prevedeva la realizzazione di modifiche interessanti il solo piano terra (realizzazione di un servizio igienico in luogo di un ripostiglio e di una camera con relativo disimpegno e servizio igienico al posto della sala pranzo) che alla data del sopralluogo non risultavano realizzate.

Rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici relativi allo stato attuale della Concessione reperita (anno 1986), sul posto, risultano difformità consistenti in un diverso posizionamento delle aperture esterne, un diverso spessore delle murature (sia esterne che interne), un differente posizionamento di alcune murature interne e quindi una diversa distribuzione dei locali, una diversa dimensione di alcune aperture sia esterne che interne, ecc.

Le difformità interessanti l'unità immobiliare dovranno essere oggetto di Sanatoria Edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1-S2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'edificio in cui è ricompresa l'unità immobiliare non è interessato da vincoli sovracomunali, come riporta la risposta dell'Ufficio Tecnico Comunale del 28/09/2022 a seguito della richiesta prot. 16654 del 20/09/2022 (ALLEGATO N. 13).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'edificio in cui è ricompresa l'unità immobiliare non è interessato da vincoli sovracomunali, come riporta la risposta dell'Ufficio Tecnico Comunale del 28/09/2022 a seguito della richiesta prot. 16654 del 20/09/2022 (ALLEGATO N. 13).

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'edificio in cui è ricompresa l'unità immobiliare non è interessato da vincoli sovracomunali, come riporta la risposta dell'Ufficio Tecnico Comunale del 28/09/2022 a seguito della richiesta prot. 16654 del 20/09/2022 (ALLEGATO N. 13).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'esperto Stimatore ha reputato opportuno formare un LOTTO UNICO per le seguenti motivazioni:

- 1) le tre unità oggetto di esecuzione compongono un unico edificio;
- 2) le unità hanno la medesima destinazione (per fini residenziali);
- 3) le unità hanno alcuni impianti comuni (impianto elettrico, di riscaldamento, di scarico, ecc.);
- 4) le tre unità immobiliari che compongono l'intero fabbricato sono oggetto di un unico contratto di locazione.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Volterra (PI) - Loc. Ulignano stradario 43405, piano S1-S2
L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un più ampio edificio a destinazione residenziale identificabile come la "Foresteria/Depandance" della Villa di Ulignano, posta nel Comune di Volterra (PI), Loc. Ulignano. La Villa, annoverata tra le Ville più importanti del territorio di Volterra, risalente al XVII secolo, è adagiata sul colle da cui prende il nome situato tra Volterra e San Gimignano; nella storia recente la Villa è stata legata al mondo del cinema per avere ospitato personaggi importanti. La Villa dista dal capoluogo circa 12 km ed è raggiungibile dalla S.C. di S. Ottaviano percorrendo la via vicinale di Ulignano. La "Foresteria", posta nelle immediate vicinanze della Villa, gode di un'ottima posizione con

vedute panoramiche e consiste in un edificio in muratura (FOTO N. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 - ALLEGATO N. 1), di forma irregolare, non riconducibile a nessuna forma geometrica, composto da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa come segue: - una parte principale a due piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato; - una parte secondaria, che si sviluppa verso nord rispetto alla parte principale, ad un solo piano fuori terra oltre porzione semi-interrata; - una ulteriore parte secondaria, che si sviluppa verso est rispetto alla parte principale, a due piani (seminterrato e interrato). Si precisa che nella descrizione ed identificazione dell'edificio si è seguita la numerazione dei piani presente sulle planimetrie catastali che si riferiscono al livello del piazzale antistante la Villa. Il fabbricato, complessivamente composto da n. 3 unità immobiliari (due abitazioni e un'unità accessoria) catastalmente censite al C.F. nel F. 76, Part. 45, sub. 3, 4 e 5, è circondato da un'area (sub. 6) e un terreno (part. 41), non oggetto di procedura ma appartenenti alla società esecutata. Il bene (BENE N. 1) della presente descrizione si riferisce all'unità censita al sub. 3 che è composta da tre distinte porzioni (TAV. N. 1): - porzione maggiore, posta al piano "interrato" ubicata nella parte secondaria che si sviluppa verso est. Tale porzione è composta da due locali ad uso magazzino (FOTO N. 1, 2, 3, - ALLEGATO N. 1) collegati tra loro con soffitti a volte e voltine e aperture sulle pareti sud e nord con accesso dall'area di cui al sub. 6. Detti locali nella Concessione n. 1263/1986 vengono denominati come deposito gasolio e barbecue con angolo bar (a servizio del complesso della Villa); - porzione minore, posta al piano "semi-interrato" ubicata nella parte principale della Foresteria. Tale porzione è composta da due locali ad uso magazzino (FOTO N. 1, 2, 3, - ALLEGATO N. 1) collegati tra loro con soffitti a volte e aperture sulla parete est con accesso dall'area di cui al sub. 6 a mezzo di scala interna in muratura. Detti locali nella Concessione n. 1263/1986 vengono denominati come locale caldaia; - porzione minore, posta al piano "semi-interrato" ubicata nella parte secondaria che si sviluppa verso nord. Tale porzione è composta da un unico locale ad uso ripostiglio (FOTO N. 1, 2, 3, - ALLEGATO N. 1) con soffitto a volte e aperture sulla parete est, con accesso dal terreno di cui alla part. 41.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 45, Sub. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 60.000,00

Il bene viene valutato come magazzino/locale di sgombero, accessorio alla destinazione residenziale, che rispecchia sia la destinazione urbanistica che quella catastale (categoria C/2).

Per la valutazione del bene oggetto della procedura, il C.T.U. adotta la metodologia del più probabile prezzo di mercato, che è stato determinato con una stima sintetica comparativa, confrontando i valori di immobili con le stesse caratteristiche dei beni oggetto di stima, scaturiti da accordi di compravendita maturati in un normale equilibrio di forze contrattuali tra venditore e acquirente.

Il parametro adottato per l'unità in oggetto è la superficie commerciale espressa in mq.

I valori di mercato sono scaturiti: - da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari ubicate nel Comune di Volterra; - da indagini effettuate presso i tecnici della zona; e con l'ausilio dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

Il C.T.U. ha attribuito all'immobile il valore di mercato dopo avere tenuto in considerazione le seguenti caratteristiche estrinseche:

- la fascia rurale di ubicazione del fabbricato in cui è ricompresa l'unità;
- la posizione del fabbricato, ubicato in zona amena e panoramica;
- l'ubicazione all'interno del complesso di una Villa storica;
- la distanza dai centri abitati più vicini;
- la distanza dal capoluogo comunale;

caratteristiche intrinseche:

- l'epoca di costruzione ed i materiali utilizzati;
- le dotazioni impiantistiche carenti;
- la necessità di dover separare l'utenza (luce) dal resto del complesso;

- la tipologia del fabbricato;
- lo stato di conservazione dell'unità;

Il valore di mercato dei magazzini/locali di deposito, in normale stato di conservazione, con le stesse caratteristiche del bene oggetto di esecuzione, oscilla da 400,00 €/mq a 700,00 €/mq; la sottoscritta assume il valore minimo, pari a 400,00 €/mq per l'andamento attuale del mercato degli immobili e per il rilevante spessore delle murature perimetrali dell'unità che incidono notevolmente sulla superficie lorda.

Il valore del bene risulta quindi paria a: $150 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = 60.000 \text{ €}$.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Loc. Ulgignano stradario 43405, piano S1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un più ampio edificio a destinazione residenziale identificabile come la "Foresteria/Depandance" della Villa di Ulgignano, posta nel Comune di Volterra (PI), Loc. Ulgignano. La Villa, annoverata tra le Ville più importanti del territorio di Volterra, risalente al XVII secolo, è adagiata sul colle da cui prende il nome situato tra Volterra e San Gimignano; nella storia recente la Villa è stata legata al mondo del cinema per avere ospitato personaggi importanti. La Villa dista dal capoluogo circa 12 km ed è raggiungibile dalla S.C. di S. Ottaviano percorrendo la via vicinale di Ulgignano. La "Foresteria", posta nelle immediate vicinanze della Villa, gode di un'ottima posizione con vedute panoramiche e consiste in un edificio in muratura (FOTO N. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 - ALLEGATO N. 1), di forma irregolare, non riconducibile a nessuna forma geometrica, composto da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa come segue: - una parte principale a due piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato; - una parte secondaria, che si sviluppa verso nord rispetto alla parte principale, ad un solo piano fuori terra oltre porzione semi-interrata; - una ulteriore parte secondaria, che si sviluppa verso est rispetto alla parte principale, a due piani (seminterrato e interrato). Si precisa che nella descrizione ed identificazione dell'edificio si è seguita la numerazione dei piani presente sulle planimetrie catastali che si riferiscono al livello del piazzale antistante la Villa. Il fabbricato, complessivamente composto da n. 3 unità immobiliari (due abitazioni e un'unità accessoria) catastalmente censite al C.F. nel F. 76, Part. 45, sub. 3, 4 e 5, è circondato da un'area (sub. 6) e un terreno (part. 41), non oggetto di procedura ma appartenenti alla società esecutata. Il bene (BENE N. 2) della presente descrizione si riferisce all'unità censita al sub. 4, ad uso abitativo, posto al piano "semi-interrato" della parte secondaria che si sviluppa verso est (TAV. N. 2). L'appartamento (FOTO N. 1, 2, 3, - ALLEGATO N. 1) si compone di un soggiorno, un disimpegno notte, due camere ed un bagno oltre ad ulteriore piccolo disimpegno che tramite scala interna lo collega al BENE N. 3. Si fa presente che l'unità è sprovvista di angolo cottura. L'unità è accessibile dall'area di cui al sub. 6 (lato sud) e dal terreno di cui alla part. 41. (lato est) oltre che dal BENE N. 3 (sub. 5) a mezzo della scala anzidetta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 45, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 97.200,00

Il bene viene valutato come civile abitazione che rispecchia sia la destinazione urbanistica che quella catastale (categoria A/2).

Per la valutazione del bene oggetto della procedura, il C.T.U. adotta la metodologia del più probabile prezzo di mercato, che è stato determinato con una stima sintetica comparativa, confrontando i valori di immobili con le stesse caratteristiche dei beni oggetto di stima, scaturiti da accordi di compravendita maturati in un normale equilibrio di forze contrattuali tra venditore e acquirente.

Il parametro adottato per l'unità in oggetto è la superficie commerciale espressa in mq.

I valori di mercato sono scaturiti: - da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari ubicate nel Comune di Volterra; - da indagini effettuate presso i tecnici della zona; e con l'ausilio dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato

Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

Il C.T.U. ha attribuito all'immobile il valore di mercato dopo avere tenuto in considerazione le seguenti caratteristiche estrinseche:

- la fascia rurale di ubicazione del fabbricato in cui è ricompresa l'unità;
- la posizione del fabbricato, ubicato in zona amena e panoramica;
- l'ubicazione all'interno del complesso di una Villa storica;
- la distanza dai centri abitati più vicini;
- la distanza dal capoluogo comunale;

caratteristiche intrinseche:

- l'epoca di costruzione ed i materiali utilizzati;
- le dotazioni impiantistiche presenti;
- l'assenza della predisposizione per l'angolo cottura;
- la necessità di dover separare le utenze (luce e acqua) dal resto del complesso;
- la tipologia del fabbricato;
- lo stato di conservazione dell'unità;

Il valore di mercato di appartamenti, in normale stato di conservazione, con le stesse caratteristiche del bene oggetto di esecuzione, oscilla da 1.200,00 €/mq a 1.800,00 €/mq; la sottoscritta assume il valore minimo pari a 1.200,00 €/mq per l'andamento attuale del mercato degli immobili.

Il valore del bene risulta quindi paria a: $81 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = 97.200 \text{ €}$.

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Volterra (PI) - Loc. Ulgiano stradario 43405, piano T-1
L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un più ampio edificio a destinazione residenziale identificabile come la "Foresteria/Depandance" della Villa di Ulgiano, posta nel Comune di Volterra (PI), Loc. Ulgiano. La Villa, annoverata tra le Ville più importanti del territorio di Volterra, risalente al XVII secolo, è adagiata sul colle da cui prende il nome situato tra Volterra e San Gimignano; nella storia recente la Villa è stata legata al mondo del cinema per avere ospitato personaggi importanti. La Villa dista dal capoluogo circa 12 km ed è raggiungibile dalla S.C. di S. Ottaviano percorrendo la via vicinale di Ulgiano. La "Foresteria", posta nelle immediate vicinanze della Villa, gode di un'ottima posizione con vedute panoramiche e consiste in un edificio in muratura (FOTO N. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 - ALLEGATO N. 1), di forma irregolare, non riconducibile a nessuna forma geometrica, composto da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa come segue: - una parte principale a due piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato; - una parte secondaria, che si sviluppa verso nord rispetto alla parte principale, ad un solo piano fuori terra oltre porzione semi-interrata; - una ulteriore parte secondaria, che si sviluppa verso est rispetto alla parte principale, a due piani (seminterrato e interrato). Si precisa che nella descrizione ed identificazione dell'edificio si è seguita la numerazione dei piani presente sulle planimetrie catastali che si riferiscono al livello del piazzale antistante la Villa. Il fabbricato, complessivamente composto da n. 3 unità immobiliari (due abitazioni e un'unità accessoria) catastalmente censite al C.F. nel F. 76, Part. 45, sub. 3, 4 e 5, è circondato da un'area (sub. 6) e un terreno (part. 41), non oggetto di procedura ma appartenenti alla società esecutata. Il bene (BENE N. 3) della presente descrizione si riferisce all'unità censita al sub. 5, ad uso abitativo, posto al piano terra e primo (oltre sottotetto) della parte principale. L'unità (FOTO N. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33 - ALLEGATO N. 1) si compone come segue (TAV. N. 3): - al piano terra da cucina, dispensa, ingresso/disimpegno, sala pranzo, un ampio soggiorno composto da due vani con angolo bar, tre ripostigli, due ulteriori disimpegni, un bagno, scale di collegamento al piano superiore e scale di collegamento al piano inferiore (con accesso al BENE N. 2) oltre ad un vano utilizzato a soggiorno/biblioteca (denominato nella Concessione 1263/1986 giardino d'inverno) che occupa tutta la parte secondaria dell'edificio ad un solo piano fuori terra; - al piano primo da un lungo disimpegno

notte, cinque camere da letto, sei bagni, un ripostiglio, un vano ad uso armadi e un ampio soggiorno da cui si accede direttamente a scale esterne in muratura (poste sul fronte est) che collegano l'unità con l'area circostante il fabbricato (sub. 6). A quanto sopra descritto si accede dall'area circostante (sub. 6), non oggetto di esecuzione, mediante due porte poste sulla facciata principale (lato ovest), una ulteriore porta posta sul prospetto sud e a mezzo di scale esterne poste sul prospetto est. Il bene è inoltre accessibile dal BENE N. 2 a mezzo di scale interne di collegamento tra il piano terra e il piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 45, Sub. 5, Categoria A1

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

Valore di stima del bene: € 1.051.200,00

Il bene viene valutato come unità immobiliare abitativa che rispecchia sia la destinazione urbanistica che quella catastale (categoria A/1).

Per la valutazione del bene oggetto della procedura, il C.T.U. adotta la metodologia del più probabile prezzo di mercato, che è stato determinato con una stima sintetica comparativa, confrontando i valori di immobili con le stesse caratteristiche dei beni oggetto di stima, scaturiti da accordi di compravendita maturati in un normale equilibrio di forze contrattuali tra venditore e acquirente.

Il parametro adottato per l'unità in oggetto è la superficie commerciale espressa in mq.

I valori di mercato sono scaturiti: - da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari ubicate nel Comune di Volterra; - da indagini effettuate presso i tecnici della zona; e con l'ausilio dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

Il C.T.U. ha attribuito all'immobile il valore di mercato dopo avere tenuto in considerazione le seguenti caratteristiche estrinseche:

- la fascia rurale di ubicazione del fabbricato in cui è ricompresa l'unità;
- la posizione del fabbricato, ubicato in zona amena e panoramica;
- l'ubicazione all'interno del complesso di una Villa storica;
- la distanza dai centri abitati più vicini;
- la distanza dal capoluogo comunale;

caratteristiche intrinseche:

- l'epoca di costruzione ed i materiali utilizzati;
- la rilevante superficie del bene;
- la grande ampiezza dei vani;
- l'esposizione;
- le dotazioni impiantistiche presenti;
- la necessità di dover separare le utenze (luce e acqua) dal resto del complesso;
- la tipologia del fabbricato;
- lo stato di conservazione dell'unità.

Il valore di mercato di appartamenti, in normale stato di conservazione, con le stesse caratteristiche del bene oggetto di esecuzione, oscilla da 1.200,00 €/mq a 1.900,00 €/mq; la sottoscritta assume il valore massimo pari a 1.900,00 €/mq per le caratteristiche sopra descritte e per l'andamento attuale del mercato degli immobili.

Al valore sopra indicato viene apportata una diminuzione percentuale del 15% circa per tenere in considerazione della vetustà del bene, pertanto il valore unitario assunto risulta pari a 1.900,00 €/mq x 0,85 = 1.615,00 €/mq, arrotondabile a 1.600,00 €/mq

Il valore del bene risulta quindi paria a: 657 mq x 1.600,00 €/mq = 1.051.200 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1-S2	150,00 mq	400,00 €/mq	€ 60.000,00	100,00%	€ 60.000,00
Bene N° 2 - Appartamento Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1	81,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 97.200,00	100,00%	€ 97.200,00
Bene N° 3 - Fabbricato civile Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano T-1	657,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 1.051.200,00	100,00%	€ 1.051.200,00
				Valore di stima:	€ 1.208.400,00

Valore di stima: € 1.208.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza totale di spazi esterni quali resede/giardino/posti auto ecc. (proprietà interclusa)	15,00	%
Deprezzamento per locazione	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese aggiornamento catastale	4000,00	€
Spese sanatoria edilizia	15000,00	€

Valore finale di stima: € 765.000,00

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - LOTTO UNICO (Beni n. 1, 2 e 3).
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE - LOTTO UNICO (Beni n. 1, 2 e 3).
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA - LOTTO UNICO (Beni n. 1, 2 e 3).
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI- LOTTO UNICO (Beni n. 1, 2 e 3).
- ✓ N° 5 Altri allegati - VISURE IPOTECARIE - LOTTO UNICO (Beni n. 1, 2 e 3).
- ✓ N° 6 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGHI.
- ✓ N° 7 Altri allegati - ISTANZE DEL C.T.U. (proroga)
- ✓ N° 8 Altri allegati - COMUNICAZIONE A/R INIZIO OPERAZIONI PERITALI.
- ✓ N° 9 Altri allegati - PRATICHE EDILIZIE - LOTTO UNICO (Beni n. 1, 2 e 3).
- ✓ N° 10 Altri allegati - RICHIESTA E RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE IN MERITO ALLA PRESENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE-AFFITTO e/o COMODATO - LOTTO UNICO (Beni n. 1, 2 e 3).
- ✓ N° 11 Altri allegati - RICHIESTA USI CIVICI REGIONE TOSCANA - LOTTO UNICO (Beni n. 1, 2 e 3).
- ✓ N° 12 Certificato destinazione urbanistica - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (compresa richiesta) - LOTTO UNICO (Beni n. 1, 2 e 3).
- ✓ N° 13 Altri allegati - CERTIFICATO DI PRESENZA DI VINCOLI SOVRACOMUNALI (compresa richiesta) - LOTTO UNICO (Beni n. 1, 2 e 3).
- ✓ N° 14 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 15 Altri allegati - CONTRATTO DI LOCAZIONE (Fornito dalla Soc. locataria RADIX S.r.l.s.)
- ✓ N° 16 Altri allegati - INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1-S2
L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un più ampio edificio a destinazione residenziale identificabile come la "Foresteria/Depandance" della Villa di Uignano, posta nel Comune di Volterra (PI), Loc. Uignano. La Villa, annoverata tra le Ville più importanti del territorio di Volterra, risalente al XVII secolo, è adagiata sul colle da cui prende il nome situato tra Volterra e San Gimignano; nella storia recente la Villa è stata legata al mondo del cinema per avere ospitato personaggi importanti. La Villa dista dal capoluogo circa 12 km ed è raggiungibile dalla S.C. di S. Ottaviano percorrendo la via vicinale di Uignano. La "Foresteria", posta nelle immediate vicinanze della Villa, gode di un'ottima posizione con vedute panoramiche e consiste in un edificio in muratura (FOTO N. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 - ALLEGATO N. 1), di forma irregolare, non riconducibile a nessuna forma geometrica, composto da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa come segue: - una parte principale a due piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato; - una parte secondaria, che si sviluppa verso nord rispetto alla parte principale, ad un solo piano fuori terra oltre porzione semi-interrata; - una ulteriore parte secondaria, che si sviluppa verso est rispetto alla parte principale, a due piani (seminterrato e interrato). Si precisa che nella descrizione ed identificazione dell'edificio si è seguita la numerazione dei piani presente sulle planimetrie catastali che si riferiscono al livello del piazzale antistante la Villa. Il fabbricato, complessivamente composto da n. 3 unità immobiliari (due abitazioni e un'unità accessoria) catastalmente censite al C.F. nel F. 76, Part. 45, sub. 3, 4 e 5, è circondato da un'area (sub. 6) e un terreno (part. 41), non oggetto di procedura ma appartenenti alla società esecutata. Il bene (BENE N. 1) della presente descrizione si riferisce all'unità censita al sub. 3 che è composta da tre distinte porzioni (TAV. N. 1): - porzione maggiore, posta al piano "interrato" ubicata nella parte secondaria che si sviluppa verso est. Tale porzione è composta da due locali ad uso magazzino (FOTO N. 1, 2, 3, - ALLEGATO N. 1) collegati tra loro con soffitti a volte e voltine e aperture sulle pareti sud e nord con accesso dall'area di cui al sub. 6. Detti locali nella Concessione n. 1263/1986 vengono denominati come deposito gasolio e barbecue con angolo bar (a servizio del complesso della Villa); - porzione minore, posta al piano "semi-interrato" ubicata nella parte principale della Foresteria. Tale porzione è composta da due locali ad uso magazzino (FOTO N. 1, 2, 3, - ALLEGATO N. 1) collegati tra loro con soffitti a volte e aperture sulla parete est con accesso dall'area di cui al sub. 6 a mezzo di scala interna in muratura. Detti locali nella Concessione n. 1263/1986 vengono denominati come locale caldaia; - porzione minore, posta al piano "semi-interrato" ubicata nella parte secondaria che si sviluppa verso nord. Tale porzione è composta da un unico locale ad uso ripostiglio (FOTO N. 1, 2, 3, - ALLEGATO N. 1) con soffitto a volte e aperture sulla parete est, con accesso dal terreno di cui alla part. 41. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 45, Sub. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La particella dove insiste il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto, risulta inserita nel vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Volterra (PI): - nella Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) di tipo "E" (Zona destinata ad usi agricoli - Territorio Rurale), così come definita dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione; - nel Sistema Ambientale "V" come Sottosistema "V1" (Riserva di naturalità) disciplinato dagli artt. 71 e 72 delle Norme Tecniche del vigente R.U.; gli interventi in tale zona sono regolamentati da quanto disposto dalla Scheda Normativa n. 277 di cui all'Allegato A - "Schede Normative delle ville, degli edifici specialistici e dell'edilizia rurale di pregio"; tali interventi sono inoltre disciplinati dagli artt. 94, 95, 95bis e 96 delle N.T.A. Inoltre gli interventi previsti nella Parte 3^a "Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio" delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, non possono essere attuati in quanto ricadenti nelle limitazioni imposte dal comma 1 lettera b) e dai successivi commi 9, 10 e 11 dell'articolo 95 della L.R. n° 65/2014.

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano S1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un più ampio edificio a destinazione residenziale identificabile come la "Foresteria/Depandance" della Villa di Uignano, posta nel Comune di Volterra (PI), Loc. Uignano. La Villa, annoverata tra le Ville più importanti del territorio di Volterra, risalente al XVII secolo, è adagiata sul colle da cui prende il nome situato tra Volterra e San Gimignano; nella storia recente la Villa è stata legata al mondo del cinema per avere ospitato personaggi importanti. La Villa dista dal capoluogo circa 12 km ed è raggiungibile dalla S.C. di S. Ottaviano percorrendo la via vicinale di Uignano. La "Foresteria", posta nelle immediate vicinanze della Villa, gode di un'ottima posizione con vedute panoramiche e consiste in un edificio in muratura (FOTO N. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 - ALLEGATO N. 1), di forma irregolare, non riconducibile a nessuna forma geometrica, composto da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa come segue: - una parte principale a due piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato; - una parte secondaria, che si sviluppa verso nord rispetto alla parte principale, ad un solo piano fuori terra oltre porzione semi-interrata; - una ulteriore parte secondaria, che si sviluppa verso est rispetto alla parte principale, a due piani (seminterrato e interrato). Si precisa che nella descrizione ed identificazione dell'edificio si è seguita la numerazione dei piani presente sulle planimetrie catastali che si riferiscono al livello del piazzale antistante la Villa. Il fabbricato, complessivamente composto da n. 3 unità immobiliari (due abitazioni e un'unità accessoria) catastalmente censite al C.F. nel F. 76, Part. 45, sub. 3, 4 e 5, è circondato da un'area (sub. 6) e un terreno (part. 41), non oggetto di procedura ma appartenenti alla società esecutata. Il bene (BENE N. 2) della presente descrizione si riferisce all'unità censita al sub. 4, ad uso abitativo, posto al piano "semi-interrato" della parte secondaria che si sviluppa verso est (TAV. N. 2). L'appartamento (FOTO N. 1, 2, 3, - ALLEGATO N. 1) si compone di un soggiorno, un disimpegno notte, due camere ed un bagno oltre ad ulteriore piccolo disimpegno che tramite scala interna lo collega al BENE N. 3. Si fa presente che l'unità è sprovvista di angolo cottura. L'unità è accessibile dall'area di cui al sub. 6 (lato sud) e dal terreno di cui alla part. 41. (lato est) oltre che dal BENE N. 3 (sub. 5) a mezzo della scala anzidetta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 45, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella dove insiste il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto, risulta inserita nel vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Volterra (PI): - nella Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) di tipo "E" (Zona destinata ad usi agricoli - Territorio Rurale), così come definita dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione; - nel Sistema Ambientale "V" come Sottosistema "V1" (Riserva di naturalità) disciplinato dagli artt. 71 e 72 delle Norme Tecniche del vigente R.U.; gli interventi in tale zona sono regolamentati da quanto disposto dalla Scheda Normativa n. 277 di cui all'Allegato A - "Schede Normative delle ville, degli edifici specialistici e dell'edilizia rurale di pregio"; tali interventi sono inoltre disciplinati dagli artt. 94, 95, 95bis e 96 delle N.T.A. Inoltre gli interventi previsti nella Parte 3^a "Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio" delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, non possono essere attuati in quanto ricadenti nelle limitazioni imposte dal comma 1 lettera b) e dai successivi commi 9, 10 e 11 dell'articolo 95 della L.R. n° 65/2014.
- Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano T-1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un più ampio edificio a destinazione residenziale identificabile come la "Foresteria/Depandance" della Villa di Uignano, posta nel Comune di Volterra (PI), Loc. Uignano. La Villa, annoverata tra le Ville più importanti del territorio di Volterra, risalente al XVII secolo, è adagiata sul colle da cui prende il nome situato tra Volterra e San Gimignano; nella storia recente la Villa è stata legata al mondo del cinema per avere ospitato personaggi importanti. La Villa dista dal capoluogo circa 12 km ed è raggiungibile dalla S.C. di S. Ottaviano percorrendo la via vicinale di Uignano. La "Foresteria", posta nelle immediate vicinanze della Villa, gode di un'ottima posizione con vedute panoramiche e consiste in un edificio in muratura (FOTO N. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 - ALLEGATO N. 1), di forma irregolare, non riconducibile a nessuna forma geometrica, composto da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa come segue: - una parte principale a due piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato; - una parte secondaria, che si sviluppa verso nord rispetto alla parte principale, ad un

solo piano fuori terra oltre porzione semi-interrata; - una ulteriore parte secondaria, che si sviluppa verso est rispetto alla parte principale, a due piani (seminterrato e interrato). Si precisa che nella descrizione ed identificazione dell'edificio si è seguita la numerazione dei piani presente sulle planimetrie catastali che si riferiscono al livello del piazzale antistante la Villa. Il fabbricato, complessivamente composto da n. 3 unità immobiliari (due abitazioni e un'unità accessoria) catastalmente censite al C.F. nel F. 76, Part. 45, sub. 3, 4 e 5, è circondato da un'area (sub. 6) e un terreno (part. 41), non oggetto di procedura ma appartenenti alla società esecutata. Il bene (BENE N. 3) della presente descrizione si riferisce all'unità censita al sub. 5, ad uso abitativo, posto al piano terra e primo (oltre sottotetto) della parte principale. L'unità (FOTO N. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33 - ALLEGATO N. 1) si compone come segue (TAV. N. 3): - al piano terra da cucina, dispensa, ingresso/disimpegno, sala pranzo, un ampio soggiorno composto da due vani con angolo bar, tre ripostigli, due ulteriori disimpegni, un bagno, scale di collegamento al piano superiore e scale di collegamento al piano inferiore (con accesso al BENE N. 2) oltre ad un vano utilizzato a soggiorno/biblioteca (denominato nella Concessione 1263/1986 giardino d'inverno) che occupa tutta la parte secondaria dell'edificio ad un solo piano fuori terra; - al piano primo da un lungo disimpegno notte, cinque camere da letto, sei bagni, un ripostiglio, un vano ad uso armadi e un ampio soggiorno da cui si accede direttamente a scale esterne in muratura (poste sul fronte est) che collegano l'unità con l'area circostante il fabbricato (sub. 6). A quanto sopra descritto si accede dall'area circostante (sub. 6), non oggetto di esecuzione, mediante due porte poste sulla facciata principale (lato ovest), una ulteriore porta posta sul prospetto sud e a mezzo di scale esterne poste sul prospetto est. Il bene è inoltre accessibile dal BENE N. 2 a mezzo di scale interne di collegamento tra il piano terra e il piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 45, Sub. 5, Categoria A1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella dove insiste il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto, risulta inserita nel vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Volterra (PI): - nella Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) di tipo "E" (Zona destinata ad usi agricoli - Territorio Rurale), così come definita dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione; - nel Sistema Ambientale "V" come Sottosistema "V1" (Riserva di naturalità) disciplinato dagli artt. 71 e 72 delle Norme Tecniche del vigente R.U.; gli interventi in tale zona sono regolamentati da quanto disposto dalla Scheda Normativa n. 277 di cui all'Allegato A - "Schede Normative delle ville, degli edifici specialistici e dell'edilizia rurale di pregio"; tali interventi sono inoltre disciplinati dagli artt. 94, 95, 95bis e 96 delle N.T.A. Inoltre gli interventi previsti nella Parte 3^ "Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio" delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, non possono essere attuati in quanto ricadenti nelle limitazioni imposte dal comma 1 lettera b) e dai successivi commi 9, 10 e 11 dell'articolo 95 della L.R. n° 65/2014.

Prezzo base d'asta: € 765.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 241/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 765.000,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Volterra (PI) - Loc. Uignano stradale 43405, piano S1-S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 45, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	150,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare alla data dei sopralluoghi risultava esternamente in buono stato di conservazione ad eccezione degli infissi che necessitano di un restauro; internamente l'unità era in trascurato stato conservativo con lo sfogliamento dell'intonaco e della pittura murale in diverse zone.		
Descrizione:	<p>L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un più ampio edificio a destinazione residenziale identificabile come la "Foresteria/Depandance" della Villa di Uignano, posta nel Comune di Volterra (PI), Loc. Uignano. La Villa, annoverata tra le Ville più importanti del territorio di Volterra, risalente al XVII secolo, è adagiata sul colle da cui prende il nome situato tra Volterra e San Gimignano; nella storia recente la Villa è stata legata al mondo del cinema per avere ospitato personaggi importanti. La Villa dista dal capoluogo circa 12 km ed è raggiungibile dalla S.C. di S. Ottaviano percorrendo la via vicinale di Uignano. La "Foresteria", posta nelle immediate vicinanze della Villa, gode di un'ottima posizione con vedute panoramiche e consiste in un edificio in muratura (FOTO N. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 - ALLEGATO N. 1), di forma irregolare, non riconducibile a nessuna forma geometrica, composto da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa come segue: - una parte principale a due piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato; - una parte secondaria, che si sviluppa verso nord rispetto alla parte principale, ad un solo piano fuori terra oltre porzione semi-interrata; - una ulteriore parte secondaria, che si sviluppa verso est rispetto alla parte principale, a due piani (seminterrato e interrato). Si precisa che nella descrizione ed identificazione dell'edificio si è seguita la numerazione dei piani presente sulle planimetrie catastali che si riferiscono al livello del piazzale antistante la Villa. Il fabbricato, complessivamente composto da n. 3 unità immobiliari (due abitazioni e un'unità accessoria) catastalmente censite al C.F. nel F. 76, Part. 45, sub. 3, 4 e 5, è circondato da un'area (sub. 6) e un terreno (part. 41), non oggetto di procedura ma appartenenti alla società esecutata. Il bene (BENE N. 1) della presente descrizione si riferisce all'unità censita al sub. 3 che è composta da tre distinte porzioni (TAV. N. 1): - porzione maggiore, posta al piano "interrato" ubicata nella parte secondaria che si sviluppa verso est. Tale porzione è composta da due locali ad uso magazzino (FOTO N. 1, 2, 3, - ALLEGATO N. 1) collegati tra loro con soffitti a volte e voltine e aperture sulle pareti sud e nord con accesso dall'area di cui al sub. 6. Detti locali nella Concessione n. 1263/1986 vengono denominati come deposito gasolio e barbecue con angolo bar (a servizio del complesso della Villa); - porzione minore, posta al piano "semi-interrato" ubicata nella parte principale della Foresteria. Tale porzione è composta da due locali ad uso magazzino (FOTO N. 1, 2, 3, - ALLEGATO N. 1) collegati tra loro con soffitti a volte e aperture sulla parete est con accesso dall'area di cui al sub. 6 a mezzo di scala interna in muratura. Detti locali nella Concessione n. 1263/1986 vengono denominati come locale caldaia; - porzione minore, posta al piano "semi-interrato" ubicata nella parte secondaria che si sviluppa verso nord. Tale porzione è composta da un unico locale ad uso ripostiglio (FOTO N. 1, 2, 3, - ALLEGATO N. 1) con soffitto a volte e aperture sulla parete est, con accesso dal terreno di cui alla part. 41.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Volterra (PI) - Loc. Uignano stradale 43405, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 45, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	81,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare alla data dei sopralluoghi risultava esternamente in buono stato di conservazione ad eccezione degli infissi che necessitano di un restauro; internamente l'unità era in normale stato conservativo.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un più ampio edificio a destinazione residenziale identificabile come la "Foresteria/Depandance" della Villa di Uignano, posta nel Comune di Volterra (PI), Loc. Uignano. La Villa, annoverata tra le Ville più importanti del territorio di Volterra, risalente al XVII secolo, è adagiata sul colle da cui prende il nome situato tra Volterra e San Gimignano; nella storia recente la Villa è stata legata al mondo del cinema per avere ospitato personaggi importanti. La Villa dista dal capoluogo circa 12 km ed è raggiungibile dalla S.C. di S. Ottaviano percorrendo la via vicinale di Uignano. La "Foresteria", posta nelle immediate vicinanze della Villa, gode di un'ottima posizione con vedute panoramiche e consiste in un edificio in muratura (FOTO N. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 - ALLEGATO N. 1), di forma irregolare, non riconducibile a nessuna forma geometrica, composto da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa come segue: - una parte principale a due piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato; - una parte secondaria, che si sviluppa verso nord rispetto alla parte principale, ad un solo piano fuori terra oltre porzione semi-interrata; - una ulteriore parte secondaria, che si sviluppa verso est rispetto alla parte principale, a due piani (seminterrato e interrato). Si precisa che nella descrizione ed identificazione dell'edificio si è seguita la numerazione dei piani presente sulle planimetrie catastali che si riferiscono al livello del piazzale antistante la Villa. Il fabbricato, complessivamente composto da n. 3 unità immobiliari (due abitazioni e un'unità accessoria) catastalmente censite al C.F. nel F. 76, Part. 45, sub. 3, 4 e 5, è circondato da un'area (sub. 6) e un terreno (part. 41), non oggetto di procedura ma appartenenti alla società esecutata. Il bene (BENE N. 2) della presente descrizione si riferisce all'unità censita al sub. 4, ad uso abitativo, posto al piano "semi-interrato" della parte secondaria che si sviluppa verso est (TAV. N. 2). L'appartamento (FOTO N. 1, 2, 3, - ALLEGATO N. 1) si compone di un soggiorno, un disimpegno notte, due camere ed un bagno oltre ad ulteriore piccolo disimpegno che tramite scala interna lo collega al BENE N. 3. Si fa presente che l'unità è sprovvista di angolo cottura. L'unità è accessibile dall'area di cui al sub. 6 (lato sud) e dal terreno di cui alla part. 41. (lato est) oltre che dal BENE N. 3 (sub. 5) a mezzo della scala anzidetta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Volterra (PI) - Loc. Uignano stradario 43405, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 45, Sub. 5, Categoria A1	Superficie	657,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare alla data dei sopralluoghi risultava come segue: - esternamente i prospetti in pietra "facciavista" sono in buono stato di conservazione mentre i prospetti intonacati e gli infissi (comprese le persiane) necessitano di manutenzione così come la copertura nella zona principale (a due piani fuori terra); - internamente, nel complesso, l'unità si presenta in normale stato di conservazione in relazione alle rifiniture ed i materiali utilizzati all'epoca dell'ultima ristrutturazione, risalente con buone probabilità a circa cinquant'anni fa. Il vano utilizzato a soggiorno/biblioteca ad un solo piano fuori terra è in buono stato di conservazione in quanto oggetto di interventi più recenti.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un più ampio edificio a destinazione residenziale identificabile come la "Foresteria/Depandance" della Villa di Uignano, posta nel Comune di Volterra (PI), Loc. Uignano. La Villa, annoverata tra le Ville più importanti del territorio di Volterra, risalente al XVII secolo, è adagiata sul colle da cui prende il nome situato tra Volterra e San Gimignano; nella storia recente la Villa è stata legata al mondo del cinema per avere ospitato personaggi importanti. La Villa dista dal capoluogo circa 12 km ed è raggiungibile dalla S.C. di S. Ottaviano percorrendo la via vicinale di Uignano. La "Foresteria", posta nelle immediate vicinanze della Villa, gode di un'ottima posizione con vedute panoramiche e consiste in un edificio in muratura (FOTO N. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 - ALLEGATO N. 1), di forma irregolare, non riconducibile a nessuna forma geometrica, composto da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa come segue: - una parte principale a due piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato; - una		

	<p>parte secondaria, che si sviluppa verso nord rispetto alla parte principale, ad un solo piano fuori terra oltre porzione semi-interrata; - una ulteriore parte secondaria, che si sviluppa verso est rispetto alla parte principale, a due piani (seminterrato e interrato). Si precisa che nella descrizione ed identificazione dell'edificio si è seguita la numerazione dei piani presente sulle planimetrie catastali che si riferiscono al livello del piazzale antistante la Villa. Il fabbricato, complessivamente composto da n. 3 unità immobiliari (due abitazioni e un'unità accessoria) catastalmente censite al C.F. nel F. 76, Part. 45, sub. 3, 4 e 5, è circondato da un'area (sub. 6) e un terreno (part. 41), non oggetto di procedura ma appartenenti alla società esecutata. Il bene (BENE N. 3) della presente descrizione si riferisce all'unità censita al sub. 5, ad uso abitativo, posto al piano terra e primo (oltre sottotetto) della parte principale. L'unità (FOTO N. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33 - ALLEGATO N. 1) si compone come segue (TAV. N. 3): - al piano terra da cucina, dispensa, ingresso/disimpegno, sala pranzo, un ampio soggiorno composto da due vani con angolo bar, tre ripostigli, due ulteriori disimpegni, un bagno, scale di collegamento al piano superiore e scale di collegamento al piano inferiore (con accesso al BENE N. 2) oltre ad un vano utilizzato a soggiorno/biblioteca (denominato nella Concessione 1263/1986 giardino d'inverno) che occupa tutta la parte secondaria dell'edificio ad un solo piano fuori terra; - al piano primo da un lungo disimpegno notte, cinque camere da letto, sei bagni, un ripostiglio, un vano ad uso armadi e un ampio soggiorno da cui si accede direttamente a scale esterne in muratura (poste sul fronte est) che collegano l'unità con l'area circostante il fabbricato (sub. 6). A quanto sopra descritto si accede dall'area circostante (sub. 6), non oggetto di esecuzione, mediante due porte poste sulla facciata principale (lato ovest), una ulteriore porta posta sul prospetto sud e a mezzo di scale esterne poste sul prospetto est. Il bene è inoltre accessibile dal BENE N. 2 a mezzo di scale interne di collegamento tra il piano terra e il piano seminterrato.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1-S2

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da CONSENSO DI ISCRIZIONE DI IPOTECA
Iscritto a VOLTERRA il 19/06/2020
Reg. gen. 3709 - Reg. part. 553
Quota: 1/1
Importo: € 1.510.637,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.162.028,02
Interessi: € 348.608,40
Rogante: Notaio Verde Antonio in Roma
Data: 03/01/2001
N° repertorio: 21473
Note: Si precisa che l'iscrizione in oggetto corrisponde al rinnovo dell'ipoteca n. 32 del 05/01/2001.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONSENSO AD ISCRIZIONE DI IPOTECA
Iscritto a VOLTERRA il 05/01/2021
Reg. gen. 138 - Reg. part. 32
Quota: 1/1
Importo: € 1.510.636,43
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.162.028,02
Interessi: € 348.608,41
Rogante: Notaio Verde Antonio in Roma
Data: 03/01/2001
N° repertorio: 21473

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VOLTERRA il 18/10/2021
Reg. gen. 9167 - Reg. part. 6700
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da CONSENSO DI ISCRIZIONE DI IPOTECA
Iscritto a VOLTERRA il 19/06/2020
Reg. gen. 3709 - Reg. part. 553
Quota: 1/1
Importo: € 1.510.637,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.162.028,02
Interessi: € 348.608,40
Rogante: Notaio Verde Antonio in Roma
Data: 03/01/2001
N° repertorio: 21473
Note: Si precisa che l'iscrizione in oggetto corrisponde al rinnovo dell'ipoteca n. 32 del 05/01/2001.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONSENSO AD ISCRIZIONE DI IPOTECA
Iscritto a VOLTERRA il 05/01/2021
Reg. gen. 138 - Reg. part. 32
Quota: 1/1
Importo: € 1.510.636,43
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.162.028,02
Interessi: € 348.608,41
Rogante: Notaio Verde Antonio in Roma
Data: 03/01/2001
N° repertorio: 21473

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VOLTERRA il 18/10/2021
Reg. gen. 9167 - Reg. part. 6700
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - LOC. ULIGNANO STRADARIO 43405, PIANO T-1

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da CONSENSO DI ISCRIZIONE DI IPOTECA
Iscritto a VOLTERRA il 19/06/2020
Reg. gen. 3709 - Reg. part. 553
Quota: 1/1
Importo: € 1.510.637,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.162.028,02

Interessi: € 348.608,40

Rogante: Notaio Verde Antonio in Roma

Data: 03/01/2001

N° repertorio: 21473

Note: Si precisa che l'iscrizione in oggetto corrisponde al rinnovo dell'ipoteca n. 32 del 05/01/2001.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONSENSO AD ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscritto a VOLTERRA il 05/01/2021

Reg. gen. 138 - Reg. part. 32

Quota: 1/1

Importo: € 1.510.636,43

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.162.028,02

Interessi: € 348.608,41

Rogante: Notaio Verde Antonio in Roma

Data: 03/01/2001

N° repertorio: 21473

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VOLTERRA il 18/10/2021

Reg. gen. 9167 - Reg. part. 6700

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****