

TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Volpi Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 309/2021 del R.G.E.

promossa da

Amco-asset mangement company spa

Partita IVA: 05828330638

contro



1 di 28

Firmato Da: VOLPI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 1a0266051321a9dfdc39b164f8d5f34



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	14
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	15
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	16
Patti.....	17
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17



Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	22
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 309/2021 del R.G.E.	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Volterra (PI) - Via dei Marchesi, 11	28
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Volterra (PI) - Via G.Matteotti, 4.....	28



INCARICO

All'udienza del 14/07/2022, il sottoscritto Geom. Volpi Fabio, con studio in Via Salvo D'acquisto, 40/x - 56025 - Pontedera (PI), email volpi@volpistudiotecnico.it, PEC studio@pec.volpistudiotecnico.it, Tel. 0587 58163, Fax 0587 58163, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Volterra (PI) - Via dei Marchesi, 11 (Coord. Geografiche: 45°03'59.49"N 7°40'52.35"E)
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Volterra (PI) - Via G.Matteotti, 4 (Coord. Geografiche: 43.40169513000686, 10.860501209064555)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4 di 28

Firmato Da: VOLPI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 1a0266051321a9dfdc39b164f8dc5f34





Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Volterra (PI) - Via dei Marchesi, 11

DESCRIZIONE

Immobile di 6 piani fuori terra, oltre 1 piano interrato a destinazione albergo con 40 camere (9 per piano piano, piano sottotetto 4 camere), completo di ascensore oltre servizi composti da: reception, sala pranzo, bar, cucina, stireria, lavanderia, questi tutti al piano terra, e locali per magazzino al piano interrato, compreso la centrale termica. All'esterno, sulla Via dei Marchesi un piccolo spazio all'aperto con sedute, realizzata su suolo pubblico.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Segnalo questa situazione
certificazione notarile: indica scrittura privata per cambio ragione sociale o denominazione Notaio Cavallini rep. 128.601 del 14/12/2005
visura catastale di quanto sopra riportato indica come data di rogito il 14/01/2005
nella presente perizia ho indicato la data riportata nella visura catastale



TITOLARITÀ

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

- *** (Proprietà 1/1)

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

- *** (Proprietà 1/1)

Il regime patrimoniale non è indicato in quanto trattasi di soggetto giuridico, in particolare società sas.

CONFINI

il bene confina con Via dei Marchesi, Vicolo Guidi, proprietà ***, salvo se altri.



6 di 28

Firmato Da: VOLPI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 1a026b051321a9dfdc39b164f8dc5134



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
albergo	300,00 mq	340,00 mq	1,00	230,00 mq	4,10 m	terra
albergo	185,00 mq	231,00 mq	1,00	231,00 mq	3,10 m	primo
albergo	180,00 mq	230,00 mq	1,00	230,00 mq	2,90 m	secondo
albergo	180,00 mq	230,00 mq	1,00	230,00 mq	3,00 m	terzo
albergo	180,00 mq	230,00 mq	1,00	230,00 mq	2,85 m	quarto
albergo	65,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,70 m	sottotetto
Magazzino	54,00 mq	60,00 mq	0,70	42,00 mq	2,00 m	primo interrato
Totale superficie convenzionale:				1263,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1263,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/1985 al 29/01/1993	***, piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 3, Sub. 11 Categoria D2
Dal 29/01/1993 al 02/01/2023	***, piena proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 3, Sub. 11 Categoria D2 Rendita € 15.292,29 Piano S1-T-1-2-3-4-5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	115	3	11		D2				15292,29 €	S1-T-1-2-3-4-5		



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



Segnalo planimetria catastale da aggiornare per la presenza di alcune piccole difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria presente in atti.

Segnalo inoltre che le difformità rilevate non influiscono sulla rendita catastale.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'ex-art. 567, secondo comma, c.p.c., rilevando solo una imprecisione già indicata nell'apposita sezione.

PATTI

E' presente in copertura antenna per telefonia con contratto di locazione che si allega, del 19/11/2018, con inizio il 06/12/2018 per la durata di nove anni. Il suddetto contratto annulla e sostituisce il contratti di locazione precedente del 08/06/2007, registrato alla Agenzia delle Entrate di Roma 2 il 24/09/2008.

STATO CONSERVATIVO

Premesso che l'immobile risulta alla data del sopralluogo aperto e funzionante (in alcune parti, di seguito meglio descritte), a cura di società che ha un contratto di affitto di azienda (con estremi riportato nella apposita sezione),

ciò premesso, l'immobile sia all'esterno che all'interno si trova in normale stato di conservazione.

Evidenzio che le camere ed i corridoi del 3 e 4 piano sono state ristrutturate di recente (marzo 2020) con rifacimento impianti, bagno, pavimentazioni, impianto di condizionamento/riscaldamento e pertanto si trovano in buono stato di conservazione, dato che sono attualmente utilizzati dai fruitori dell'albergo.

Le camere invece del piano primo, secondo e del sottotetto non sono state oggetto di alcun tipo di intervento e risultano arredate con mobilia ormai datata ed alcune camere sono utilizzate come magazzino.

Il piano terra dove si trova la reception, la sala da pranzo, il bar e le cucine, è come parte muraria in normale stato di conservazione, mentre il gli arredi risultano superati ed anche in parte decadenti.

Il piano interrato risulta in normale stato di conservazione, segnalo la presenza di molto materiale di servizio dell'albergo.

Nell'immobile non sono presenti evidenti segni di infiltrazioni o umidità di risalita. non è stato possibile ispezionare (per ragioni di sicurezza) la copertura.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente perizia non risulta inserito in contesto condominiale, risulta invece avere parti comuni in corrispondenza della porzione est del piano terra con altra unità immobiliare sovrastante.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

AL momento del sopralluogo e dai documenti presenti nel fascicolo e negli atti del Comune del Catasto non rilevo la presenza di servitù, censi, livelli.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un immobile che trovandosi nel centro storico di Volterra, nelle immediate vicinanze di Piazza dei Priori, è stato costruito molto tempo indietro.

L'esposizione del prospetto principale del fabbricato è rivolto verso Sud

L'edificio ha una struttura portante in pietra e mattoni, con solai in laterizio e ferro, manto di copertura in laterizio, all'esterno è a "facciavista" mentre tutti i locali interni risultano intonacati con soprastante coloritura.

Pavimentazioni di tutti i piani con piastrelle (escluso i piani terzo e quarto con parquet e moquette -corridoi), rivestimenti dei bagni delle camere in piastrelle.

Serramenti esterni: portoni al piano terra: metallo e vetro, finestre ai piani superiori in legno con vetro semplice, dotate di persiane, porte interne in legno.

Scala interna in muratura, presenza di ascensore di collegamento a tutti i piani fuoriterra.

Impianto elettrico presente sottotraccia, impianto di riscaldamento centralizzato a servizio del piano terra, primo, secondo e sottotetto; mentre al piano terzo e quarto camere dotate di "spilt" sia per il riscaldamento che per il condizionamento.

Condizionamento non presente al piano terra, primo, secondo e sottotetto.

Impianto adduzione acqua e di scarico liquami presenti.

Il fabbricato non è dotato di alcun resede esclusivo.

Presente sia di soffitta (adiacente alla porzione di sottotetto abitabile) che di scantinato adiacente al magazzino del piano seminterrato.

Nessuna dotazione condominiale in quanto il fabbricato, come già descritto, non fa parete di ente di gestione condominiale.



STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/12/2019
- Scadenza contratto: 10/01/2040
- Scadenza disdetta: 10/01/2039

Stato della causa in corso per il rilascio

In data 24/12/2019 l'esecutato ha stipulato contratto di affitto d'azienda all'affittuaria ***.

Il contratto è per la durata di venti anni con scadenza al 10/01/2040.

Il contratto è stato successivamente modificato nel canone di locazione con contratto stipulato in data



08/11/2021, registrato a Pisa il 18/11/2021 al n. 12004.

Il canone a far data dal 01/11/2021 in misura pari al 25% del fatturato generato dall'attività alberghiera ed in misura pari al 10% del fatturato generato dalla gestione dell'attività di ristorazione e di bar da parte dell'affittuaria.

Segnalo inoltre la presenza di un'antenna di telefonia della quale allego contratto di locazione privo degli estremi di registrazione.

ASTE GIUDIZIARIE.IT
PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1985 al 14/01/2005	***, piena proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: ***	atto di conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marcone	28/09/1985	8717	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	24/10/1985	5039	3629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Volterra	30/09/1985	922	
Dal 14/01/2005 al 20/04/2007	***, piena proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: ***	mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cavallini	14/01/2005	128601	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	20/09/2006	8854	5534
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Volterra	22/12/2005	3604	
Dal 20/04/2007 al 27/07/2015	***, piena proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: ***	fusione di società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tamma	20/04/2007	106573	
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	07/05/2007	4475	2634
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2015	***, piena proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: ***	trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carsillo	27/07/2015	1265	766
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	10/08/2015	5648	4114
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 28/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto notarile
Iscritto a Volterra il 19/06/2007
Reg. gen. 6107 - Reg. part. 1646
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'Impresa Spa
Contro ***
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca della riscossione** derivante da atto Agenzia delle Entrate Iscritto a Volterra il 24/01/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

11 di 28

Firmato Da: VOLPI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 1a0266051321a9dfdc39b164f8d5f34



Reg. gen. 776 - Reg. part. 98
Quota: 1/1
Importo: € 213.444,30
A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione sede Roma
Contro ***
Formalità a carico della procedura



- **pignoramento immobiliare** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Volterra il 28/12/2021
Reg. gen. 11764 - Reg. part. 8642
Quota: 1/1
Importo: € 0,00
A favore di Amco-asset mangement company spa
Contro ***
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Edificio costruito in data anteriore al 01/09/1967
Licenza di Costruzione del 07/11/1967 n. 1082 per sopraelevazione ultimo piano, abitabilità del 27/11/1968
Pratica del 11/09/1969 per manutenzioni
Pratica del 12/02/1972 per manutenzioni
Pratica del 10/10/82 per manutenzioni
Concessione Edilizia del 25/02/1980 n. 358 per trasformazioni interne
Nulla Osta del 13/11/84 per manutenzioni
Nulla Osta del 11/11/86 per lavori piano terzo
Concessione Edilizia del 22/01/88 n. 1531 e del 28/03/88n. 1565 per ristrutturazione P2 e P3, con abitabilità 06/07/1993
Concessione Edilizia del 21/12/89 n. 1839 per lavori centrale termica
Autorizzazione Edilizia del 21/06/94 n. 174 per installazione insegna
Autorizzazione Edilizia del 01/12/99 n. 728 per manutenzioni facciate
Autorizzazione Edilizia del 23/02/2006 n. 1342 per installazione insegna e ringhiera
DIA del 15/10/2007 n. 3759 per manutenzione facciate
CILA del 05/03/2020 n. 2021 per manutenzione servizi
CILA del 20/07/2020 n. 2081 per lavori impianti
Aut. Paesaggistica del 12/03/2021 per installazione antenna telefonia (Wind/Tre)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio è conforme alle pratiche edilizie presentate, ad eccezione del piano sottotetto dove sono presenti 4 camere (accampionato al catasto il 29/01/1993), che non risulta in nessun autorizzazione edilizia tra quelle rilasciate.

Nell'accesso agli atti del Comune di Volterra gli addetti non hanno consegnato domande di condono edilizio. Presumibilmente questi locali del sottotetto sono stati realizzati al momento della sopraelevazione eseguita con l'autorizzazione rilasciata nel 1967.

La procedura di sanatoria è piuttosto articolata ed onerosa dovendo avere anche il parere della



sovrintendenza .

Sanatoria onerosa in quanto non potendo demolire l'opera abusiva per non arrecare danni statici all'edificio (la demolizione interesserebbe la copertura, oltre che il vano ascensore e le scale) viene applicata la norma del pagamento di un'oblazione pari al doppio del valore venale dell'opera abusiva.

Al momento non è possibile quantificare con esattezza l'importo, ma sicuramente si tratta di una cifra importante nell'ordine di diverse migliaia di euro, oltre i costi per la consulenza tecnica.

Rilevo anche alcune difformità interne rispetto alla planimetria catastale, difformità che però non hanno influenza sulla rendita catastale.

Tale situazione potrà essere risolta semplicemente presentando una nuova planimetria catastale presso il competente ufficio sostenendo i costi di consulenza tecnica.

Durante il sopralluogo è stata consegnata al sottoscritto la richiesta di voltura del Certificato di Prevenzione Incendi (pratica n. 09602) ai Vigili del Fuoco di Pisa in data 01/06/2022.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'edificio non fa parte di ente condominiale di gestione, pertanto non si rilevano vincoli od oneri da corrispondere.





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Volterra (PI) - Via G.Matteotti, 4

DESCRIZIONE

Locale ad uso commerciale posto al piano terra di più ampio edificio in Volterra, Via Matteotti n.4, avente accesso dalla pubblica via.

Attualmente all'interno del locale si trova una gelateria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ex-art. 567 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- *** (Proprietà 1/1)

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

- *** (Proprietà 1/1)

Il regime patrimoniale non viene indicato in quanto trattasi di persona giuridica, in particolare società sas.

CONFINI

Il fondo commerciale confina con Via Matteotti, proprietà ***, proprietà ***, salvo se altri.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bottega	27,00 mq	29,00 mq	1,00	29,00 mq	3,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				29,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/09/1979	***, piena proprietà 1/2 ***, piena proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 5, Sub. 32 Categoria C1
Dal 25/09/1979 al 02/01/2023	***	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 5, Sub. 32 Categoria C1 Cl.11 Superficie catastale 26 mq Rendita € 1.289,08 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	115	5	32		C1	11		26 mq	1289,08 €	T		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI



La documentazione ex-art 567 è completa.



PATTI

Risulta in essere contratto locazione ...

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato di conservazione.



PARTI COMUNI

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio edificio con parti a comune, quali fondazioni, pareti portanti, copertura, non risulta presente la gestione condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'unità immobiliare non risultano servitù, censi, livelli.

Attualmente sul confine con altra unità immobiliare non risulta presente alcuna parete in quanto l'attività di gelateria occupa più fondi di proprietari diversi.

Al termine della locazione, però potrà essere nuovamente costruita la parete divisoria.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è inserita in edificio di antica costruzione, costituito da struttura in pietra e muratura, copertura in laterizio.

Presenti serramenti esterni in legno e vetro.

Pavimenti e rivestimenti in piastrelle.

Presenza di impianto elettrico, impianto adduzione acqua e scarico liquami, non risulta presente impianto di riscaldamento/condizionamento.

Il locale non ha resede esclusivo, ne posti auto esclusivi.

Non risultano spese condominiali correnti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato da un'attività di gelateria, al momento del sopralluogo né l'esecutato né il conduttore hanno fornito

copia del contratto di locazione e degli estremi di registrazione.



17 di 28

Firmato Da: VOLPI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 1a026b051321a9dfdc39b164f8d5f34



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/2002 al 12/07/2007	***, piena proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: ***	atto notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marcone	23/02/2002	44620	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	22/03/2002	2431	1691
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 12/07/2007	***, piena proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: ***	atto notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tamma	12/07/2007	106903	12747
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	26/07/2007	7537	4442
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Livorno	23/07/2007	6997			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 28/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da atto notarile
Iscritto a Volterra il 19/06/2007
Reg. gen. 6107 - Reg. part. 1646
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'Impresa Spa
Contro ***
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca della riscossione** derivante da atto Agenzia delle Entrate Iscritto a Volterra il 24/01/2019
Reg. gen. 776 - Reg. part. 98
Quota: 1/1
Importo: € 213.444,30
A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione sede Roma
Contro ***
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento immobiliare** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Volterra il 28/12/2021
Reg. gen. 11764 - Reg. part. 8642
Quota: 1/1
Importo: € 0,00
A favore di Amco-asset mangement company spa
Contro ***
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare in oggetto è inserita in un edificio di antica costruzione ed edificato prima del 01/09/1967. Tuttavia l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi di cui alla D.I.A. del 13/04/2004 n. 2564 e del 12/05/2005 n. 2593 e relativo collaudo finale del 17/09/2005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'unità immobiliare risulta conforme agli atti presenti presso il Comune di Volterra.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

19 di 28

Firmato Da: VOLPI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 1a026b051321a9dfdc39b64f8dc5f34



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



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare è inserita in più ampio fabbricato senza ente di gestione condominiale.



20 di 28

Firmato Da: VOLPI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 1a0266051321a9dfdc39b164f8d5f34



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Visto lo stato di fatto degli immobili non è necessario procedere alla formazione di più lotti, ad eccezione del fatto che i beni pignorati sono due: albergo e fondo commerciale, unità immobiliari staccate e completamente indipendenti e quindi di fatto già lotti, la vendita non è soggetta ad IVA.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Volterra (PI) - Via dei Marchesi, 11

Immobile di 6 piani fuori terra, oltre 1 piano interrato a destinazione albergo con 40 camere (9 per piano piano, piano sottotetto 4 camere), completo di ascensore oltre servizi composti da: reception, sala pranzo, bar, cucina, stireria, lavanderia, questi tutti al piano terra, e locali per magazzino al piano interrato, compreso la centrale termica. All'esterno, sulla Via dei Marchesi un piccolo spazio all'aperto con sedute, realizzata su suolo pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 3, Sub. 11, Categoria D2

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

Valore di stima del bene: € 1.578.750,00

La stima è stata effettuata tenendo conto del canone dell'affitto di azienda e non solo.

Infatti, ho tenuto conto sia del fatto che le camere al 3 ed al 4 piano sono state ristrutturate di recente, ma anche del fatto che le camere del piano primo e del piano secondo sono ancora da ristrutturare, in quanto allo stato attuale sono poco appetibili per i clienti, avendo condizioni di finitura (pavimenti, porte, serramenti) e generale dei bagni ormai superati (rivestimenti, pavimenti, sanitari).

Inoltre ho tenuto conto del fatto che anche i locali del piano terra dove si trova la sala da pranzo, ma soprattutto della cucina necessitano di importante manutenzione ed adeguamento ai canoni attuali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Volterra (PI) - Via dei Marchesi, 11	1263,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 1.578.750,00	100,00%	€ 1.578.750,00
Valore di stima:					€ 1.578.750,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Volterra (PI) - Via G.Matteotti, 4
Locale ad uso commerciale posto al piano terra di più ampio edificio in Volterra, Via Matteotti n.4, avente accesso dalla pubblica via. Attualmente all'interno del locale si trova una gelateria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 5, Sub. 32, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 58.000,00
La stima è stata svolta con riferimento a quotazioni di vendita di beni simili nel centro storico di Volterra.
Per quanto attiene questa unità immobiliare è stato tenuto conto della ottima posizione nel pieno centro di Volterra, posto nelle immediate vicinanze della importante Piazza dei Priori, oltre al buono stato di conservazione dell'immobile ed alla presenza all'interno del locale di un'avviata attività di gelateria, attività che occupa più fondi di proprietà diverse.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Volterra (PI) - Via G.Matteotti, 4	29,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 58.000,00	100,00%	€ 58.000,00
				Valore di stima:	€ 58.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per la perizia in oggetto non ho nessuna riserva, segnalo comunque: il contratto di locazione dell'antenna di telefonia, il contratto di affitto di azienda dell'albergo tutt'ora operativo con albergo aperto al pubblico ed il contratto di locazione del fondo commerciale all'attività di gelateria presente.
Inoltre, segnalo la sanatoria necessaria per le camere del piano sottotetto dell'albergo e la presenza di vincolo sia per l'albergo che per il fondo commerciale, per cui è necessario anche il parere della sovrintendenza alle belle arti per interventi edilizi ai due immobili.

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.

Pontedera, li 17/01/2023



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - albergo - atto di provenienza del 2015 (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - albergo - atto di provenienza del 2007 (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - fondo commerciale (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 4 Certificato di agibilità / abitabilità - albergo - abitabilità parziale del 27/11/1968 (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 5 Certificato di agibilità / abitabilità - albergo - abitabilità parziale del 06/07/1993 (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - albergo - licenza costruzioni del 07/11/1967 n. 1082 (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - albergo - pratica per manutenzioni del 11/09/1969 (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - albergo - pratica per manutenzioni del 12/02/1972 (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - albergo - pratica per manutenzioni del 12/11/1979 (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - 10 - albergo - concessione edilizia del 25/02/1980 n. 358 (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - albergo - nulla osta del 13/11/1984 (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - albergo - nulla osta del 11/11/1986 (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - albergo - concessione edilizia del 23/02/1988 n. 1531 (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - albergo - concessione edilizia del 28/03/1988 n. 1565 (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 15 Concessione edilizia - albergo - concessione edilizia del 23/12/1989 n. 1389 (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 16 Concessione edilizia - autorizzazione del 21/06/1994 n. 174 (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 17 Concessione edilizia - autorizzazione del 01/12/1999 n. 728 (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 18 Concessione edilizia - autorizzazione del 23/02/2006 n.1342 (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 19 Concessione edilizia - albergo - dia del 15/10/2007 n. 3759 (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 20 Concessione edilizia - albergo - cila del 05/03/2020 n. 2021 (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 21 Concessione edilizia - albergo - cila del 20/07/2020 n. 2081 (Aggiornamento al 03/01/2023)



- ✓ N° 22 Concessione edilizia - albergo - aut. paesaggistica del 12/03/2021 - antenna wind (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 23 Estratti di mappa - albergo e fondo - estratto mappa (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 24 Foto - fotografie -albergo (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 25 Google maps - google-maps: albergo e fondo (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 26 Planimetrie catastali - planimetria albergo (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 27 Planimetrie catastali - planimetria fondo (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 28 Visure e schede catastali - visura attuale albergo (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 29 Visure e schede catastali - visura storica albergo (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 30 Visure e schede catastali - visura attuale fondo (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 31 Visure e schede catastali - visura storica fondo (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 32 Foto - fotografie fondo - esterno (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 33 Foto - fotografie fondo - interno (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 34 Altri allegati - contratto affitto d'azienda del 2019 (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 35 Altri allegati - contratto affitto d'azienda del 2021 (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 36 Altri allegati - contratto locazione antenna telefonia (Aggiornamento al 03/01/2023)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

24 di 28

Firmato Da: VOLPI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 1a0266051321a9dfdc39b164f8cd5f34



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Volterra (PI) - Via dei Marchesi, 11
Immobile di 6 piani fuori terra, oltre 1 piano interrato a destinazione albergo con 40 camere (9 per piano piano, piano sottotetto 4 camere), completo di ascensore oltre servizi composti da: reception, sala pranzo, bar, cucina, stireria, lavanderia, questi tutti al piano terra, e locali per magazzino al piano interrato, compreso la centrale termica. All'esterno, sulla Via dei Marchesi un piccolo spazio all'aperto con sedute, realizzata su suolo pubblico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 3, Sub. 11, Categoria D2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Edificio costruito in data anteriore al 01/09/1967 Licenza di Costruzione del 07/11/1967 n. 1082 per sopraelevazione ultimo piano, abitabilità del 27/11/1968 Pratica del 11/09/1969 per manutenzioni Pratica del 12/02/1972 per manutenzioni Pratica del 10/10/82 per manutenzioni Concessione Edilizia del 25/02/1980 n. 358 per trasformazioni interne Nulla Osta del 13/11/84 per manutenzioni Nulla Osta del 11/11/86 per lavori piano terzo Concessione Edilizia del 22/01/88 n. 1531 e del 28/03/88n. 1565 per ristrutturazione P2 e P3, con abitabilità 06/07/1993 Concessione Edilizia del 21/12/89 n. 1839 per lavori centrale termica Autorizzazione Edilizia del 21/06/94 n. 174 per installazione insegna Autorizzazione Edilizia del 01/12/99 n. 728 per manutenzioni facciate Autorizzazione Edilizia del 23/02/2006 n. 1342 per installazione insegna e ringhiera DIA del 15/10/2007 n. 3759 per manutenzione facciate CILA del 05/03/2020 n. 2021 per manutenzione servizi CILA del 20/07/2020 n. 2081 per lavori impianti Aut. Paesaggistica del 12/03/2021 per installazione antenna telefonia (Wind/Tre)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Volterra (PI) - Via G.Matteotti, 4
Locale ad uso commerciale posto al piano terra di più ampio edificio in Volterra, Via Matteotti n.4, avente accesso dalla pubblica via. Attualmente all'interno del locale si trova una gelateria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 5, Sub. 32, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in oggetto è inserita in un edificio di antica costruzione ed edificato prima del 01/09/1967. Tuttavia l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi di cui alla D.I.A. del 13/04/2004 n. 2564 e del 12/05/2005 n. 2593 e relativo collaudo finale del 17/09/2005.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 309/2021 DEL R.G.E.



LOTTO 1

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Volterra (PI) - Via dei Marchesi, 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 3, Sub. 11, Categoria D2	Superficie	1263,00 mq
Stato conservativo:	Premesso che l'immobile risulta alla data del sopralluogo aperto e funzionante (in alcune parti, di seguito meglio descritte), a cura di società che ha un contratto di affitto di azienda (con estremi riportato nella apposita sezione), ciò premesso, l'immobile sia all'esterno che all'interno si trova in normale stato di conservazione. Evidenzio che le camere ed i corridoi del 3 e 4 piano sono state ristrutturate di recente (marzo 2020) con rifacimento impianti, bagno, pavimentazioni, impianto di condizionamento/riscaldamento e pertanto si trovano in buono stato di conservazione, dato che sono attualmente utilizzati dai fruitori dell'albergo. Le camere invece del piano primo, secondo e del sottotetto non sono state oggetto di alcun tipo di intervento e risultano arredate con mobili ormai datata ed alcune camere sono utilizzate come magazzino. Il piano terra dove si trova la reception, la sala da pranzo, il bar e le cucine, è come parte muraria in normale stato di conservazione, mentre il gli arredi risultano superati ed anche in parte decadenti. Il piano interrato risulta in normale stato di conservazione, segnalo la presenza di molto materiale di servizio dell'albergo. Nell'immobile non sono presenti evidenti segni di infiltrazioni o umidità di risalita. non è stato possibile ispezionare (per ragioni di sicurezza) la copertura.		
Descrizione:	Immobile di 6 piani fuori terra, oltre 1 piano interrato a destinazione albergo con 40 camere (9 per piano piano, piano sottotetto 4 camere), completo di ascensore oltre servizi composti da: reception, sala pranzo, bar, cucina, stireria, lavanderia, questi tutti al piano terra, e locali per magazzino al piano interrato, compreso la centrale termica. All'esterno, sulla Via dei Marchesi un piccolo spazio all'aperto con sedute, realizzata su suolo pubblico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Volterra (PI) - Via G.Matteotti, 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 5, Sub. 32, Categoria C1	Superficie	29,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Locale ad uso commerciale posto al piano terra di più ampio edificio in Volterra, Via Matteotti n.4, avente		



	accesso dalla pubblica via. Attualmente all'interno del locale si trova una gelateria.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI MARCHESI, 11

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto notarile
Iscritto a Volterra il 19/06/2007
Reg. gen. 6107 - Reg. part. 1646
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'Impresa Spa
Contro ***
Formalità a carico dell'acquirente
- **pignoramento immobiliare** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Volterra il 28/12/2021
Reg. gen. 11764 - Reg. part. 8642
Quota: 1/1
Importo: € 0,00
A favore di Amco-asset mangement company spa
Contro ***
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA G.MATTEOTTI, 4

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto notarile
Iscritto a Volterra il 19/06/2007
Reg. gen. 6107 - Reg. part. 1646
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'Impresa Spa
Contro ***
Formalità a carico dell'acquirente
- **pignoramento immobiliare** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Volterra il 28/12/2021
Reg. gen. 11764 - Reg. part. 8642
Quota: 1/1
Importo: € 0,00
A favore di Amco-asset mangement company spa
Contro ***
Formalità a carico della procedura

