
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Franchi Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 129/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE	4
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA snc, LOC. SALINE	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE	5
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA snc, LOC. SALINE	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE	6
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA snc, LOC. SALINE	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE	6
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA snc, LOC. SALINE	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE	7
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA snc, LOC. SALINE	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE	8
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA snc, LOC. SALINE	9
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE	11
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA snc, LOC. SALINE	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE	12
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA snc, LOC. SALINE	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE	13
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA snc, LOC. SALINE	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE	13

Bene N° 2 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA snc, LOC. SALINE	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE	14
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA snc, LOC. SALINE	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE	15
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA snc, LOC. SALINE	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE	16
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA snc, LOC. SALINE	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE	18
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA snc, LOC. SALINE	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE	20
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA snc, LOC. SALINE	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE	20
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA snc, LOC. SALINE	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE	23
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA snc, LOC. SALINE	23
Stima / Formazione lotti.....	24
Riserve e particolarità da segnalare	28
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto Unico	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 129/2025 del R.G.E.	32
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 157.600,52	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE	34
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA snc, LOC. SALINE	34

INCARICO

All'udienza del 16/10/2025, il sottoscritto Ing. Franchi Michele, con studio in Via Toscana, 28 - 56025 - Pontedera (PI), email michele.franchi@ordineingegneripisa.it, PEC michele.franchi2@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA snc, LOC. SALINE

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE

Unità immobiliare ad uso residenziale con ingresso esclusivo dalla pubblica viabilità, facente parte di un maggior fabbricato terra-tetto affacciato sulla pubblica viabilità verso nord-ovest, e sul resede esclusivo verso sud-est. L'unità immobiliare è sviluppata sommariamente su tre piani fuori terra (terra, primo e sottotetto) e confina sui lati nord-est e sud-ovest con altri fabbricati.

L'immobile è collocato nel centro di Saline di Volterra, lungo la Via Volterrana, ed ha accesso pedonale dal civico n.8

Al piano terra è presente appunto il portone di accesso da cui si accede ad un locale di ingresso che prosegue nel vano scala. Al piano primo sono presenti un locale disimpegno, la zona giorno, il locale cucina da cui si può accedere ad un balcone che si affaccia verso sud-est, il bagno e due camere matrimoniali. Al piano secondo/sottotetto che ricalca il perimetro del piano primo sono presenti 2 locali sottotetto con altezza media di 2.4 metri circa e dotati di doppia finestra, 2 locali destinati a soffitta privi di aperture e con altezza media pari a circa 1.4 metri circa, ed un piccolo locale con altezza media di 1.85 m e privo di aperture verso l'esterno utilizzato come bagno.

La proprietà è completata da un resede esclusivo recintato e sviluppato a sud-est dell'unità, destinato a giardino dal quale si accede ad un locale tecnico di limitata altezza ospitante la caldaia posta a servizio dell'unità immobiliare. Si segnala che dal locale tecnico si accede, attraverso una scala, ad un ulteriore locale seminterrato che non risulta dichiarato e rappresentato in nessuna pratica. Tale locale seminterrato risulta privo di finiture e con pavimento in battuto di terra posto sotto ad una porzione del "Bene 2". Si segnala infine che il resede esclusivo posto a sud-est risulta accessibile solo attraverso altra unità immobiliare individuata catastalmente al subalterno 4 e costituente il "Bene 2" della presente procedura e che viene venduto in lotto unico con il presente "Bene 1".

Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.1) e alla documentazione fotografica del bene n.1 (Allegato n.2).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA SNC, LOC. SALINE

Unità immobiliare ad uso Negozio con ingresso esclusivo dalla pubblica viabilità, facente parte di un maggior fabbricato terra-tetto affacciato sulla pubblica viabilità verso nord-ovest, e sul resede esclusivo verso sud-est. L'unità immobiliare è sviluppata su un unico piano fuori terra e confina sul lato nord-est con il Bene 1 mentre a sud-ovest con altro fabbricati.

L'immobile è collocato nel centro di Saline di Volterra, lungo la Via Volterrana, da dove ha accesso.

L'unità è composto da un locale destinato alla vendita fronte strada, un locale magazzino privo di finestre, un locale disimpegno ed un locale bagno cieco.

Il locale disimpegno è collegato al subalterno 6 da una porta che dovrà essere chiusa nel caso di vendita per la separazione del locale. Nel disimpegno è poi presente una porta-finestra che si apre verso il balcone esterno che da poi accesso al giardino catastalmente assegnato in competenza esclusiva all'unità descritta al Bene 1.

I locali hanno altezza pari a 3.27 m circa.

Il locale è dotato di impianto elettrico ed idrico sanitario, mentre risulta privo di impianto di riscaldamento e condizionamento.

Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.1) e alla documentazione fotografica del bene n.1 (Allegato n.3).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA snc, LOC. SALINE

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE

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

Rispetto alla certificazione notarile presente nel fascicolo e per completezza della stessa sono state richieste allo studio notarile che aveva redatto la certificazione le copie delle note di trascrizione ed iscrizione delle pregiudizievoli citate nella relazione depositata, in quanto risultavano mancanti alcuni dati di dettaglio. A completamento della relazione si riportano in Allegato n. 18

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA SNC, LOC. SALINE

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

Rispetto alla certificazione notarile presente nel fascicolo e per completezza della stessa sono state richieste allo studio notarile che aveva redatto la certificazione le copie delle note di trascrizione ed iscrizione delle pregiudizievoli citate nella relazione depositata, in quanto risultavano mancanti alcuni dati di dettaglio. A completamento della relazione si riportano in Allegato n. 18

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE

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 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA SNC, LOC. SALINE

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 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE

Confina a nord-ovest con Via Volterrana da cui ha accesso, il locale posto al piano terra confina verso sud-ovest con proprietà **** Omissis **** costituente il Bene 2 della medesima procedura, e sempre a piano terra verso nord-est con proprietà **** Omissis ****, mentre il resede confina con **** Omissis **** salvo se altri.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA SNC, LOC. SALINE

Confina a nord-ovest con il resede esclusivo (non delimitato e destinato marciapiede) di competenza del Bene 1 da cui ha accesso, a nord est in parte con il piano terra del Bene 1 e con altro subalterno sempre di proprietà **** Omissis ****, a sud-est con il resede esclusivo del Bene 1 destinato a giardino (per il quale costituisce accesso), verso sud-ovest con altro edificio individuato al mappale 115, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	12,05 mq	15,40 mq	1	15,40 mq	3,39 m	TERRA
Abitazione	37,68 mq	42,23 mq	1	42,23 mq	3,15 m	PRIMO
Abitazione	59,44 mq	69,17 mq	1	69,17 mq	3,24 m	PRIMO
Balcone scoperto	3,59 mq	4,47 mq	0,25	1,12 mq	0,00 m	PRIMO
Abitazione - SOTTOTETTO	53,49 mq	60,27 mq	0,33	19,89 mq	2,40 m	SOTTOTETTO
Soffitta	41,71 mq	47,53 mq	0,33	15,68 mq	1,40 m	SOTTOTETTO
Abitazione - SOTTOTETTO	3,20 mq	3,60 mq	0,33	1,19 mq	1,85 m	SOTTOTETTO
Locale di deposito	8,14 mq	9,67 mq	0,20	1,93 mq	2,07 m	TERRA
Cantina	15,95 mq	19,53 mq	0	0,00 mq	1,94 m	SEMINTERRAT O
Giardino	204,44 mq	204,44 mq	0,18	36,80 mq	0,00 m	TERRA
Balcone scoperto	6,25 mq	6,25 mq	0,25	1,56 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				204,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				204,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA SNC, LOC. SALINE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	---------------------------------	---------	-------

Negozio	34,36 mq	41,19 mq	1	41,19 mq	3,27 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				41,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 20/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 46, Sub. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 40 Rendita € 142,54 Piano T
Dal 01/01/1994 al 20/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 46, Sub. 2 Categoria A2, Cons. 6 vani Rendita € 598,06 Piano 1
Dal 01/01/1994 al 20/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 46, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 32 MQ Rendita € 114,03 Piano T
Dal 20/09/2006 al 28/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 46, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 32 MQ Rendita € 114,03
Dal 20/09/2006 al 28/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 46, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 598,06 Piano 1
Dal 20/09/2006 al 17/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 46, Sub. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 40 Rendita € 142,54 Piano T
Dal 28/08/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 46, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 598,06 Piano 1

Dal 28/08/2013 al 17/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 46, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 32 MQ Rendita € 114,03 Piano T
Dal 09/11/2015 al 13/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 46, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 166 mq Rendita € 598,06 Piano 1
Dal 17/08/2016 al 13/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 46, Sub. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 40 Superficie catastale 47 mq Rendita € 142,54 Piano T
Dal 17/08/2016 al 13/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 46, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 32 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 114,03 Piano T
Dal 13/03/2017 al 17/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 46, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 232 mq Rendita € 747,57 Piano T-1-2

L'attuale identificativo catastale (Foglio 188, particella 46, subalterno 5) deriva dai seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Foglio 188 Particella 46 Subalterno 1;

Foglio 188 Particella 46 Subalterno 2;

Foglio 188 Particella 46 Subalterno 3;

I precedenti tre subalterni sono stati soppressi in data 13/03/2017, pertanto nella cronistoria catastale si riportano i dettagli anche dei subalterni soppressi che hanno originato l'attuale subalterno.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA SNC, LOC. SALINE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 20/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 46, Sub. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 40 Rendita € 142,54 Piano T
Dal 01/01/1994 al 20/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 46, Sub. 2 Categoria A2, Cons. 6 vani Rendita € 598,06 Piano 1

Dal 01/01/1994 al 20/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 46, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 32 MQ Rendita € 114,03 Piano T
Dal 20/09/2006 al 28/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 46, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 32 MQ Rendita € 114,03
Dal 20/09/2006 al 28/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 46, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 598,06 Piano 1
Dal 20/09/2006 al 17/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 46, Sub. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 40 Rendita € 142,54 Piano T
Dal 28/08/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 46, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 598,06 Piano 1
Dal 28/08/2013 al 17/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 46, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 32 MQ Rendita € 114,03 Piano T
Dal 09/11/2015 al 13/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 46, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 166 mq Rendita € 598,06 Piano 1
Dal 17/08/2016 al 13/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 46, Sub. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 40 Superficie catastale 47 mq Rendita € 142,54 Piano T
Dal 17/08/2016 al 13/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 46, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 32 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 114,03 Piano T
Dal 13/03/2017 al 17/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 188, Part. 46, Sub. 4 Categoria C1 Cl.7, Cons. 26 mq Superficie catastale 32 mq Rendita € 721,08

		Piano T
--	--	---------

L'attuale identificativo catastale (Foglio 188, particella 46, subalterno 4) deriva dai seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Foglio 188 Particella 46 Subalterno 1;

Foglio 188 Particella 46 Subalterno 2;

Foglio 188 Particella 46 Subalterno 3;

I precedenti tre subalterni sono stati soppressi in data 13/03/2017, pertanto nella cronistoria catastale si riportano i dettagli anche dei subalterni soppressi che hanno originato l'attuale subalterno.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	188	46	5		A2	2	7,5 vani	232 mq	747,57 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La rappresentazione catastale è in gran parte aderente all'effettiva consistenza dei luoghi, si riscontrano però alcune non conformità (mancata rappresentazione del locale seminterrato accessibile dal locale tecnico, mancata rappresentazione della parete in legno formante divisorio del locale sottotetto verso sud dal vano scala, ulteriori lievi differenze).

Si ritiene che tali divergenze non siano tali da influire sulla consistenza dell'immobile come già accatastato.

Si evidenzia che le stesse sono sanabili presentando un aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA sostenendo le relative spese tecniche e i diritti verso l'Agenzia del Territorio per una somma stimata di circa € 600,00 oltre agli onorari per il rilievo metrico di dettaglio compreso nei costi per la regolarizzazione edilizia.

Nella valutazione del valore dell'immobile riportato al paragrafo "Stima" si tiene di conto della spesa necessaria per la regolarizzazione catastale.

Si evidenzia che, sussistendo difformità anche nelle pratiche edilizie in atti, è opportuno che l'aggiornamento catastale sia effettuato al termine di una procedura edilizia da attuare con la presentazione di idonea pratica presso l'ufficio tecnico comunale per l'attestazione dello stato legittimo, piuttosto che presentando d'ufficio un aggiornamento catastale prima che avvenga il decreto di trasferimento del bene.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA SNC, LOC. SALINE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	188	46	4		C1	7	26 mq	32 mq	721,08 €	T	

Corrispondenza catastale

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

La rappresentazione catastale è aderente all'effettiva consistenza dei luoghi.

Si ricorda però che a seguito della vendita si dovrà provvedere alla chiusura della porta di comunicazione con il subalterno 6 pertanto si dovrà in seguito provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

Si evidenzia comporterà un aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA sostenendo le relative spese tecniche e i diritti verso l'Agenzia del Territorio per una somma stimata di circa € 600,00 oltre agli onorari per il rilievo metrico di dettaglio compreso nei costi per la regolarizzazione edilizia.

Nella valutazione del valore dell'immobile riportato al paragrafo "Stima" si tiene di conto della spesa necessaria per la regolarizzazione catastale.

Si evidenzia che, sussistendo la necessità anche di presentazione delle pratiche edilizie in atti, è opportuno che l'aggiornamento catastale sia effettuato al termine di una procedura edilizia da attuare con la presentazione di idonea pratica presso l'ufficio tecnico comunale.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE**

Alla data del sopralluogo le condizioni di conservazioni risultavano mediocri. Nel seguito si segnalano alcuni degli aspetti rilevanti:

- 1- il resede posteriore risultava inutilizzato da tempo con abbondante vegetazione priva di manutenzione
- 2- il locale tecnico ove è presente il generatore di calore mostrava alcuni segni di infiltrazione meteorica dalla copertura
- 3- il locale abusivo controterra posto nel seminterrato risulta privo di finiture ed addossato alle fondazioni dell'edificio senza una netta separazione dalle stesse.
- 4- il balcone verso est risultava non mantenuto e con alcuni segni di infiltrazione
- 5- le condizioni igieniche interne dei locali di abitazione erano pessime
- 6- il locale sottotetto separato dal vano scala con parete in legno risultava in condizioni igieniche tali non permettere l'accesso al medesimo
- 7- l'impianto di riscaldamento non risultava funzionante

Per maggiore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica prodotta (Allegato n.2).

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA SNC, LOC. SALINE

Alla data del sopralluogo le condizioni di conservazioni risultavano normali.

Per maggiore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica prodotta (Allegato n. 3).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE

L'unità immobiliare si trova in regime di condominio con le altre unità con cui compone l'intero fabbricato e tutti quegli enti e strutture che servono all'uso comune ed a godimento della cosa comune, come per legge e consuetudine.

Si segnala inoltre che per accedere al resede esclusivo posto ad sud-est attualmente è necessario passare attraverso il negozio posto al piano terra della medesima proprietà e costituente il Bene 2 del medesimo lotto.

Vista poi la posizione del locale tecnico è presumibile che anche gli impianti posti a servizio dell'appartamento attraversino l'unità immobiliare descritta al Bene 2 e pertanto si rende necessaria la vendita in unico lotto.

Si segnala infine che il resede esclusivo posto lato strada non risulta invece delimitato rispetto alla pubblica viabilità ed in particolare rispetto al marciapiede pubblico rispetto al quale è posto senza interruzioni. Da questo resede esclusivo inoltre si accede anche al subalterno 4 (Bene 2 della presente perizia) e al subalterno 6 (bene non compreso nella presente perizia e della stessa proprietà).

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA SNC, LOC. SALINE

L'unità immobiliare si trova in regime di condominio con le altre unità con cui compone l'intero fabbricato e tutti quegli enti e strutture che servono all'uso comune ed a godimento della cosa comune, come per legge e consuetudine.

Si segnala inoltre che per accedere al resede esclusivo di competenza del Bene 1 posto a sud-est è necessario passare attraverso il negozio costituente il Bene 2 del medesimo lotto.

Vista poi la posizione del locale tecnico è presumibile che anche gli impianti posti a servizio dell'appartamento attraversino l'unità immobiliare descritta al Bene 2 e pertanto si rende necessaria la vendita in unico lotto.

Si segnala infine che il resede esclusivo del Bene 1 posto lato strada funge da accesso sia la Bene 2 della presente perizia (subalterno 4) che al subalterno 6 (bene non compreso nella presente perizia ma della stessa proprietà).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE

Non sono individuate servitù specifiche nell'atto di provenienza ma si precisa che l'unità immobiliare si trova in regime di condominio con le altre unità con cui compone l'intero fabbricato e tutti quegli impianti, enti e strutture che servono all'uso comune ed a godimento della cosa comune, come per legge e consuetudine.

Ricordando quanto descritto anche al paragrafo relativo alle parti comuni si ricorda che:

- per accedere al resede esclusivo posto ad sud-est attualmente è necessario passare attraverso il negozio posto al piano terra della medesima proprietà e costituente il Bene 2 del medesimo lotto.
- Vista poi la posizione del locale tecnico è presumibile che anche gli impianti posti a servizio dell'appartamento attraversino l'unità immobiliare descritta al Bene 2 e pertanto si rende necessaria la vendita in unico lotto.
- il resede esclusivo posto lato strada non risulta invece delimitato rispetto alla pubblica viabilità ed in particolare rispetto al marciapiede pubblico rispetto al quale è posto senza interruzioni.
- Dal resede esclusivo posto lato strada e destinato a marciapiede si accede anche al subalterno 4 (Bene

2 della presente perizia) e al subalterno 6 (bene non compreso nella presente perizia e della stessa proprietà). Nell'eventuale futuro atto di trasferimento si dovrà costituire quindi una servitù di passaggio verso il bene catastalmente individuato al Comune di Volterra, Foglio 188, particella 46, subalterno 6 che altrimenti rimarrebbe privo di accesso.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA SNC, LOC. SALINE

Non sono individuate servitù specifiche nell'atto di provenienza ma si precisa che l'unità immobiliare si trova in regime di condominio con le altre unità con cui compone l'intero fabbricato e tutti quegli impianti, enti e strutture che servono all'uso comune ed a godimento della cosa comune, come per legge e consuetudine.

Ricordando quanto descritto anche al paragrafo relativo alle parti comuni si ricorda che:

- per accedere al resede esclusivo del Bene 1 posto a sud-est è necessario passare attraverso il negozio della medesima proprietà e costituente il Bene 2 del medesimo lotto.
- Vista poi la posizione del locale tecnico è presumibile che anche gli impianti posti a servizio dell'appartamento identificato al Bene 1 attraversino l'unità immobiliare descritta al Bene 2 e pertanto si rende necessaria la vendita in unico lotto.
- Dal resede esclusivo al Bene 1 posto lato strada e destinato a marciapiede si accede al subalterno 4 (Bene 2 della presente perizia) che al subalterno 6 (bene non compreso nella presente perizia e della stessa proprietà). Nell'eventuale futuro atto di trasferimento si dovrà costituire quindi una servitù di passaggio verso il bene catastalmente individuato al Comune di Volterra, Foglio 188, particella 46, subalterno 6 che altrimenti rimarrebbe privo di accesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE

Fondazioni: il maggior fabbricato di cui il bene fa parte risulta di antica costruzione almeno nella parte nord, e per i piani terra e primo, ed ha subito un ampliamento verso sud con contestuale sopraelevazione nei primi anni '80. E' presumibile che la fondazione sia del tipo a sacco in muratura e pietrame con eventuale presenza di un cordolo debolmente armato.

Esposizione: il maggior fabbricato di cui fa parte il bene si affaccia a Sud-est verso il resede esclusivo destinato a giardino e nord-ovest verso la pubblica viabilità.

Sugli altri due lati il fabbricato è posto in aderenza con altri fabbricati analoghi con i quali forma un edificio continuo allineato all'asse stradale.

Altezza interna utile: il locale posto al piano terra ha un'altezza pari a 339 cm circa, mentre i locali posti al piano primo e costituenti la civile abitazione hanno altezze comprese tra 315 e 324 cm circa. I locali sottotetto hanno soffitto inclinato con altezze medie pari a circa 240 cm per i due locali posti ad est, ed altezze medie di 140 cm per i due locali soffitti posti ad ovest, e altezza media di circa 185 cm per il locale centrale utilizzato come bagno.

Str. verticali: le strutture verticali sono costituite da murature ordinarie in laterizio di spessore variabile in base all'impegno statico

Solai: I solai, intonacati all'intradosso e con rivestimento in monocottura all'estradosso, si suppone che siano realizzati in laterocemento o in acciaio e tavelloni interposti oltre a massetti di regolarizzazione.

Copertura: la copertura è del tipo a capanna con colmo parallelo all'asse viario. I solai intonacati all'intradosso si suppongono in laterocemento.

Manto di copertura: Il manto di finitura è in tegole di laterizio. Si presuppone che la copertura sia priva di guaina bituminosa.

Pareti esterne ed interne: Le pareti esterne ed interne sono tutte rivestite con intonaco tradizionale e tinteggiate. Le condizioni sono medie per l'esterno e pessime lato interno.

Pavimentazione interna: I locali interni sono dotati di pavimento prevalentemente in mattonelle monocottura.

Infissi esterni ed interni: Gli infissi esterni sono in legno ad anta battente con vetro singolo. Il portoncino di ingresso al vano scala è in legno. Le porte interne all'appartamento e quella di accesso al ripostiglio posto al piano terra sono realizzate in tamburato di legno.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'appartamento è dotato di impianto elettrico dotato prevalentemente sottotraccia, impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas con sistema di emissione a radiatori. Non è stato possibile rintracciare le dichiarazioni di conformità degli impianti. L'impianto di scarico delle acque reflue si presuppone a comune con le altre unità presenti nell'edificio. Non è stato possibile reperire informazioni relative all'impianto idrico sanitario.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA SNC, LOC. SALINE

Fondazioni: il maggior fabbricato di cui il bene fa parte risulta di antica costruzione almeno nella parte nord, e per i piani terra e primo, ed ha subito un ampliamento verso sud con contestuale sopraelevazione nei primi anni '80. E' presumibile che la fondazione sia del tipo a sacco in muratura e pietrame con eventuale presenza di un cordolo debolmente armato.

Esposizione: il maggior fabbricato di cui fa parte il bene si affaccia a Sud-est verso il resede esclusivo destinato a giardino e nord-ovest verso la pubblica viabilità.

Sugli altri due lati il fabbricato è posto in aderenza con altri fabbricati analoghi con i quali forma un edificio continuo allineato all'asse stradale.

Altezza interna utile: i locali hanno un'altezza pari a 327 cm circa.

Str. verticali: le strutture verticali sono costituite da murature ordinarie in laterizio di spessore variabile in base all'impegno statico

Solai: I solai, intonacati all'intradosso e con rivestimento in monocottura all'estradosso, si suppone che siano realizzati in laterocemento o in acciaio e tavelloni interposti oltre a massetti di regolarizzazione.

Copertura: la copertura è del tipo a capanna con colmo parallelo all'asse viario. I solai intonacati all'intradosso si suppongono in laterocemento.

Manto di copertura: Il manto di finitura è in tegole di laterizio. Si presuppone che la copertura sia priva di guaina bituminosa.

Pareti esterne ed interne: Le pareti esterne ed interne sono tutte rivestite con intonaco tradizionale e tinteggiate. Le condizioni sono medie.

Pavimentazione interna: I locali interni sono dotati di pavimento prevalentemente in mattonelle monocottura.

Infissi esterni ed interni: Gli infissi esterni sono in legno o in alluminio ad anta battente con vetro singolo. Le porte interne sono realizzate in tamburato di legno.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'unità è dotata di impianto elettrico prevalentemente sottotraccia. Non è stato possibile rintracciare le dichiarazioni di conformità degli impianti. L'impianto di scarico delle acque reflue si presuppone a comune con le altre unità presenti nell'edificio. Non è stato possibile reperire informazioni relative all'impianto idrico sanitario.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE

L'immobile risulta occupato dall'attuale proprietario **** Omissis ****.

Sulla base della risposta dell'Agenzia delle Entrate fornita al sottoscritto, alla data del 28/10/2025, non risultano in essere contratti di locazione, né di altro tipo, relativo all'immobile in oggetto.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA SNC, LOC. SALINE

L'immobile risulta occupato dall'attuale proprietario **** Omissis **** che vi esercita la propria attività di rivendita di prodotti da forno.
Sulla base della risposta dell'Agenzia delle Entrate fornita al sottoscritto, alla data del 28/10/2025, non risultano in essere contratti di locazione, né di altro tipo, relativo all'immobile in oggetto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1977 al 20/09/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAURO CRISTIANI	29/09/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VOLTERRA	26/10/1977		3376
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VOLTERRA	18/10/1977	613	99
Dal 20/09/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARCONE FRANCESCO	20/09/2006	53408	18581
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA - VOLTERRA	22/09/2006	8921	5567
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PONTEDERA	21/09/2006	3061	1T

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 risulta attualmente invariata.

Per l'atto di provenienza si faccia riferimento all'Allegato n. 4 che è stato estratto dal sottoscritto presso l'Archivio Notarile di Pisa

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA SNC, LOC. SALINE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1977 al 20/09/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAURO CRISTIANI	29/09/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VOLTERRA	26/10/1977		3376
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VOLTERRA	18/10/1977	613	99
Dal 20/09/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARCONI FRANCESCO	20/09/2006	53408	18581
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA - VOLTERRA	22/09/2006	8921	5567
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PONTEDERA	21/09/2006	3061	1T

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 risulta attualmente invariata.

Per l'atto di provenienza si faccia riferimento all'Allegato n. 4 che è stato estratto dal sottoscritto presso l'Archivio Notarile di Pisa

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 07/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Volterra il 22/09/2006
Reg. gen. 8922 - Reg. part. 2006
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Volterra il 01/02/2017
Reg. gen. 778 - Reg. part. 119
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Volterra il 27/01/2025
Reg. gen. 625 - Reg. part. 90
Importo: € 5.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Volterra il 03/04/2025
Reg. gen. 2655 - Reg. part. 403
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Volterra il 07/08/2025
Reg. gen. 7391 - Reg. part. 5550
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rispetto alla certificazione notarile presente nel fascicolo e per completezza della stessa sono state richieste allo studio notarile che aveva redatto la certificazione le copie delle note di trascrizione ed iscrizione delle pregiudizievoli citate nella relazione depositata, in quanto risultavano mancanti alcuni dati di dettaglio. A completamento della relazione si riportano in Allegato n. 18

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA SNC, LOC. SALINE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 07/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Volterra il 22/09/2006
Reg. gen. 8922 - Reg. part. 2006
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Volterra il 01/02/2017
Reg. gen. 778 - Reg. part. 119
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Volterra il 27/01/2025
Reg. gen. 625 - Reg. part. 90
Importo: € 5.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Volterra il 03/04/2025
Reg. gen. 2655 - Reg. part. 403
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Volterra il 07/08/2025

Reg. gen. 7391 - Reg. part. 5550

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rispetto alla certificazione notarile presente nel fascicolo e per completezza della stessa sono state richieste allo studio notarile che aveva redatto la certificazione le copie delle note di trascrizione ed iscrizione delle pregiudizievoli citate nella relazione depositata, in quanto risultavano mancanti alcuni dati di dettaglio. A completamento della relazione si riportano in Allegato n. 18

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE

L'edificio di cui fa parte il bene in oggetto ricade, in base al Piano Operativo Comunale vigente, nella zona territoriale omogenea "A Agglomerati urbani di carattere storico" e nel sistema , sottosistema e ambito definito "R2 I BORGHI"

Gli interventi edilizi eseguibili sull'immobile sono normati dall'art. 81 "Sistema della Residenza (R)" delle Norme Tecniche di Attuazione. Gli interventi edilizi consentiti arrivano fino alla "Ristrutturazione Edilizia conservativa di tipo 2".

Si produce in Allegato n. 5 un estratto grafico della tavola del Regolamento Urbanistico e un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA SNC, LOC. SALINE

L'edificio di cui fa parte il bene in oggetto ricade, in base al Piano Operativo Comunale vigente, nella zona territoriale omogenea "A Agglomerati urbani di carattere storico" e nel sistema , sottosistema e ambito definito "R2 I BORGHI"

Gli interventi edilizi eseguibili sull'immobile sono normati dall'art. 81 "Sistema della Residenza (R)" delle Norme Tecniche di Attuazione. Gli interventi edilizi consentiti arrivano fino alla "Ristrutturazione Edilizia conservativa di tipo 2".

Si produce in Allegato n. 5 un estratto grafico della tavola del Regolamento Urbanistico e un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'originario immobile, di antica costruzione, è stato costruito ante 01/09/1967 ed è stato poi modificato ed ampliato con i seguenti titoli:

- C.E. N. 364 DEL 14/03/1980

- C.E. N. 812 DEL 16/06/1983

- C.E. N. 1425 DEL 30/06/1987

- C.E. N. 1655 DEL 31/10/1988
- ABITABILITA' RILASCIATA IN DATA 08/04/1989
- CIL 1289 DEL 02/01/2017
- SCIA 5912 DEL 02/03/2017

Note: si segnala che relativamente alla SCIA 5912/2017 è stata rivenuta la "Fine Lavori" all'interno del fascicolo della CIL e nella stessa il tecnico asseverante dichiara che vengono allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti, ma le stesse non sono di fatto presenti nel fascicolo. Non è presente l'agibilità dei locali successiva alla SCIA del 2017.

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.

L'originario edificio preesistente al 01/09/1967 è stato sostanzialmente ampliato e sopraelevato con i titoli edilizi rilasciati dal 1980 al 1988 sopra richiamati, e dichiarato abitabile nel 1989. Successivamente, nel 2017, il piano terra dell'edificio è stato modificato per la creazione di un negozio ed un fondo artigianale destinato alla produzione e vendita di pane e simili. Pertanto per lo stato legittimo del piano primo e secondo/sottotetto si deve fare riferimento alla C.E. N. 1655 DEL 31/10/1988 e relativa ABITABILITA' RILASCIATA IN DATA 08/04/1989, mentre per il piano terra lo stato legittimo è rappresentato nella SCIA 5912 DEL 02/03/2017.

Lo stato effettivo dell'immobile differisce dallo stato rappresentato nelle pratiche edilizie sopra individuate sommariamente per le seguenti divergenze:

- 1) mancata rappresentazione del locale presente al piano interrato accessibile dal locale tecnico
- 2) mancata rappresentazione della scala di collegamento del locale tecnico con il locale interrato individuato al punto precedente
- 3) diversa geometria del balcone presente al piano terra per l'accesso al resede esclusivo posto a sud-est
- 4) diversa rappresentazione di alcuni dettagli (spessore pareti, parete centrale vano scale, mancata rappresentazione camino al piano primo e della canna fumaria al piano sottotetto)
- 5) diversa destinazione d'uso del locale sottotetto attualmente utilizzato abusivamente come bagno
- 6) diversa distribuzione delle pareti nel locale soffitta

In merito alle divergenze sopra riportate, anche in base all'evoluzione del quadro normativo in materia, si ritiene che talune siano sanabili presentando una pratica di sanatoria edilizia. Nel caso specifico si ipotizza che alcune irregolarità non siano sanabili (locale interrato ricavato nelle fondazioni e scala di accesso, bagno nel locale sottotetto con altezza insufficiente) e debbano quindi essere eseguiti interventi edilizia per la riduzione in pristino (eliminazione accesso al locale interrato, eliminazione bagno e ripristino locale ripostiglio) mentre altre irregolarità possano essere sanate con un Accertamento di conformità in sanatoria ai sensi degli articoli 209 e seguenti della L.R.T. 65/2014, sostenendo le relative spese tecniche, le sanzioni e diritti per una somma complessiva stimata di circa € 5.000,00 considerando l'applicazione di una sanzione in misura minima. Si segnala che alcune delle non conformità presenti possano rientrare nel regime delle tolleranze ai sensi dell'art. 34 bis o dell'art.34 ter comma 4 del DPR 380/2001.

Per le riduzioni in pristino sopra dichiarate è stata stimato un importo lavori di circa € 5.000,00.

Nella valutazione del valore dell'immobile riportato al paragrafo "Stima" si tiene di conto della spesa necessaria

per la regolarizzazione edilizia di cui sopra.

Si precisa che, nei limiti dell'incarico conferito allo scrivente, il metodo di regolarizzazione edilizia sopra descritto è stato ipotizzato in modo preliminare sulla base del rilievo eseguito nell'immobile e del raffronto dello stesso con le pratiche edilizie in atti, operando un'interpretazione della normativa attualmente vigente in materia di conformità edilizia degli immobili. L'effettivo metodo di regolarizzazione del bene e le relative spese da sostenere, che dallo scrivente sono stati al momento supposti in via preliminare e a titolo indicativo, dovranno essere appurati da chi interessato all'acquisto con un ulteriore confronto con l'ufficio tecnico comunale per una congiunta e puntuale interpretazione delle norme in materia di conformità e sanatoria edilizia effettivamente vigenti al momento di presentazione dell'istanza di sanatoria e per la precisazione delle modalità di regolarizzazione e di determinazione degli importi delle eventuali sanzioni da corrispondere nonché delle spese tecniche da sostenere.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA SNC, LOC. SALINE

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'originario immobile, di antica costruzione, è stato costruito ante 01/09/1967 ed è stato poi modificato ed ampliato con i seguenti titoli:

- C.E. N. 364 DEL 14/03/1980
- C.E. N. 812 DEL 16/06/1983
- C.E. N. 1425 DEL 30/06/1987
- C.E. N. 1655 DEL 31/10/1988
- ABITABILITA' RILASCIATA IN DATA 08/04/1989
- CIL 1289 DEL 02/01/2017
- SCIA 5912 DEL 02/03/2017

Note: si segnala che relativamente alla SCIA 5912/2017 è stata rivenuta la "Fine Lavori" all'interno del fascicolo della CIL e nella stessa il tecnico asseverante dichiara che vengono allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti, ma le stesse non sono di fatto presenti nel fascicolo. Non è presente l'agibilità dei locali successiva alla SCIA del 2017.

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.

L'originario edificio preesistente al 01/09/1967 è stato sostanzialmente ampliato e sopraelevato con i titoli edilizi rilasciati dal 1980 al 1988 sopra richiamati, e dichiarato abitabile nel 1989. Successivamente, nel 2017, il piano terra dell'edificio è stato modificato per la creazione di un negozio ed un fondo artigianale destinato alla produzione e vendita di pane e simili. Pertanto per lo stato legittimo del piano primo e secondo/sottotetto si

deve fare riferimento alla C.E. N. 1655 DEL 31/10/1988 e relativa ABITABILITA' RILASCIATA IN DATA 08/04/1989, mentre per il piano terra lo stato legittimo è rappresentato nella SCIA 5912 DEL 02/03/2017. Lo stato effettivo dell'immobile (Bene 2) risulta conforme con l'ultimo titolo edilizio a meno delle tolleranze consentite.

Si ritiene però che a valle del decreto di trasferimento dovrà essere chiusa la porta di comunicazione con il subalterno 6 e dovrà di conseguenza essere presentata apposita pratica edilizia presso i competenti uffici.

Per le opere edili e la presentazione della pratica edilizia è stato stimato un importo pari a circa € 2.400,00.

Nella valutazione del valore dell'immobile riportato al paragrafo "Stima" si tiene di conto della spesa necessaria per la regolarizzazione edilizia di cui sopra.

Si precisa che, nei limiti dell'incarico conferito allo scrivente, il metodo di regolarizzazione edilizia sopra descritto è stato ipotizzato in modo preliminare sulla base del rilievo eseguito nell'immobile e del raffronto dello stesso con le pratiche edilizie in atti, operando un'interpretazione della normativa attualmente vigente in materia di conformità edilizia degli immobili. L'effettivo metodo di regolarizzazione del bene e le relative spese da sostenere, che dallo scrivente sono stati al momento supposti in via preliminare e a titolo indicativo, dovranno essere appurati da chi interessato all'acquisto con un ulteriore confronto con l'ufficio tecnico comunale per una congiunta e puntuale interpretazione delle norme in materia di conformità e sanatoria edilizia effettivamente vigenti al momento di presentazione dell'istanza di sanatoria e per la precisazione delle modalità di regolarizzazione e di determinazione degli importi delle eventuali sanzioni da corrispondere nonché delle spese tecniche da sostenere.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dall'atto di provenienza del bene non si rilevano vincoli o oneri condominiali ad eccezione dei vincoli naturalmente nascenti dalla presenza di parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, come meglio riportato al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici".

Si ricorda che attualmente il bene in oggetto fa parte di un maggior fabbricato di tipo terra-tetto costituito da un totale di 3 unità attualmente tutte della stessa proprietà che non sono costituite in condominio.

Si invita comunque a verificare anche direttamente ed in prossimità della vendita se i dati e le informazioni riportate dal sottoscritto risultino ancora aggiornate.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA SNC, LOC. SALINE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dall'atto di provenienza del bene non si rilevano vincoli o oneri condominiali ad eccezione dei vincoli naturalmente nascenti dalla presenza di parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, come meglio riportato al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici".

Si ricorda che attualmente il bene in oggetto fa parte di un maggior fabbricato di tipo terra-tetto costituito da un totale di 3 unità attualmente tutte della stessa proprietà che non sono costituite in condominio.

Si invita comunque a verificare anche direttamente ed in prossimità della vendita se i dati e le informazioni

riportate dal sottoscritto risultino ancora aggiornate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Vista la tipologia di compendio pignorato ed in particolare:

- la geometria di beni e la distribuzione degli accessi;
 - la presenza di servitù reciproche nascenti da una eventuale separazione dei beni in due lotti distinti;
 - la necessità di attraversamento del Bene 2 per il raggiungimento del resede esclusivo di competenza del Bene 1;
 - la presenza del resede esclusivo anche lato strada del Bene 1 che impedisce il raggiungimento del Bene 2 senza l'istituzione di eventuali servitù;
- si è ritenuto necessario formare un unico lotto di vendita comprensivo dei Beni 1 e 2.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE
Unità immobiliare ad uso residenziale con ingresso esclusivo dalla pubblica viabilità, facente parte di un maggior fabbricato terra-tetto affacciato sulla pubblica viabilità verso nord-ovest, e sul resede esclusivo verso sud-est. L'unità immobiliare è sviluppata sommariamente su tre piani fuori terra (terra, primo e sottotetto) e confina sui lati nord-est e sud-ovest con altri fabbricati. L'immobile è collocato nel centro di Saline di Volterra, lungo la Via Volterrana, ed ha accesso pedonale dal civico n.8 Al piano terra è presente appunto il portone di accesso da cui si accede ad un locale di ingresso che prosegue nel vano scala. Al piano primo sono presenti un locale disimpegno, la zona giorno, il locale cucina da cui si può accedere ad un balcone che si affaccia verso sud-est, il bagno e due camere matrimoniali. Al piano secondo/sottotetto che ricalca il perimetro del piano primo sono presenti 2 locali sottotetto con altezza media di 2.4 metri circa e dotati di doppia finestra, 2 locali destinati a soffitta privi di aperture e con altezza media pari a circa 1.4 metri circa, ed un piccolo locale con altezza media di 1.85 m e privo di aperture verso l'esterno utilizzato come bagno. La proprietà è completata da un resede esclusivo recintato e sviluppato a sud-est dell'unità, destinato a giardino dal quale si accede ad un locale tecnico di limitata altezza ospitante la caldaia posta a servizio dell'unità immobiliare. Si segnala che dal locale tecnico si accede, attraverso una scala, ad un ulteriore locale seminterrato che non risulta dichiarato e rappresentato in nessuna pratica. Tale locale seminterrato risulta privo di finiture e con pavimento in battuto di terra posto sotto ad una porzione del "Bene 2". Si segnala infine che il resede esclusivo posto a sud-est risulta accessibile solo attraverso altra unità immobiliare individuata catastalmente al subalterno 4 e costituente il "Bene 2" della presente procedura e che viene venduto in lotto unico con il presente "Bene 1". Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.1) e alla documentazione fotografica del bene n.1 (Allegato n.2).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 188, Part. 46, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 149.218,16
Il bene viene stimato nello stato di fatto in cui attualmente si trova con il metodo di stima sintetico-comparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati durante il sopralluogo ed in considerazione degli attuali valori di mercato della zona in cui è ubicato l'immobile. Quindi il valore finale discende da un'analisi comparativa di beni analoghi presenti sul mercato immobiliare locale, in particolare da una media tra varie pubblicazioni di annunci di vendita presso agenzie immobiliari della zona di beni analoghi a quelli in oggetto, nonché da indicazioni degli osservatori immobiliari come

l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Naturalmente il valore così determinato tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre che di fattori che possono determinare un incremento o un deprezzamento del bene, come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene, lo stato di occupazione e la presenza di particolari vincoli di natura varia.

Si procede comunque con una stima a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici lorde dell'immobile, questo avviene sulla base del rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo. La consistenza del bene è espressa sulla base della superficie commerciale, pari alla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Le superfici dei locali sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie commerciale è determinata adottando i criteri dell'estimo, secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuni coefficienti di ragguaglio che sono stati evidenziati nella tabella per la determinazione della consistenza del bene riportata in precedenza. Infine la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R.n.138/98) per la determinazione della superficie convenzionale finale.

Premesso ciò, di seguito si riportano in breve i fattori presi in considerazione nel calcolo del valore unitario (€/mq) da applicare alla superficie convenzionale per la determinazione del valore di stima del bene; per brevità si riportano soltanto i fattori che comportano un deprezzamento o un incremento del valore del bene e non quelli che conducono al mantenimento del prezzo medio ricorrente:

- prezzo medio ricorrente (€/mq) per la tipologia e ubicazione del bene esaminato (Volterra, abitazioni civili, zona suburbana/Saline, codice di zona per riferimento valori OMI E2): prezzo minimo 970 €/mq, prezzo massimo 1.200,00 €/mq.

Visto e considerato che nel seguito si applicheranno dei fattori di deprezzamento per considerare quelle peculiarità del bene rispetto al bene di riferimento, le stesse verranno applicate al prezzo massimo della forbice dei prezzi ricavabili da OMI.

- Fattore stato parti comuni: -2,5%

- Coefficiente di piano e presenza servitù per accesso resede: -7,75%

- Coefficiente di affacci e luminosità: -5%

- Fattore di ristrutturazione: -29%

Fattore complessivo di deprezzamento pari -39,33%

Con l'applicazione del fattore di deprezzamento riportato, il valore unitario di 1.200,00 €/mq viene abbattuto a 728 €/mq circa.

Il prodotto del valore unitario sopra determinato, per la superficie convenzionale fornisce un valore complessivo del bene pari a € 149.218,16. Da tale valore devono essere detratti i costi stimati per la regolarizzazione edilizia (come dettagliati ai paragrafi "Dati Catastali" e "Regolarità Edilizia"), pari complessivamente a € 10.600,00.

Pertanto in conclusione il valore di mercato stimato per l'intero della piena proprietà del bene ammonta ad € 138.618,16

Considerando infine la tipologia di vendita (a mezzo di asta), si ritiene necessario effettuare un deprezzamento del 10% per l'assenza di garanzie da vizi occulti del bene venduto

- **Bene N° 2** - Negozi ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA snc, LOC. SALINE

Unità immobiliare ad uso Negozi con ingresso esclusivo dalla pubblica viabilità, facente parte di un maggior fabbricato terra-tetto affacciato sulla pubblica viabilità verso nord-ovest, e sul resede esclusivo verso sud-est. L'unità immobiliare è sviluppata su un unico piano fuori terra e confina sul lato nord-est con il Bene 1 mentre a sud-ovest con altro fabbricati. L'immobile è collocato nel centro di Saline di Volterra, lungo la Via Volterrana, da dove ha accesso. L'unità è composto da un locale destinato alla

vendita fronte strada, un locale magazzino privo di finestre, un locale disimpegno ed un locale bagno cieco. Il locale disimpegno è collegato al subalterno 6 da una porta che dovrà essere chiusa nel caso di vendita per la separazione del locale. Nel disimpegno è poi presente una porta-finestra che si apre verso il balcone esterno che da poi accesso al giardino catastalmente assegnato in competenza esclusiva all'unità descritta al Bene 1. I locali hanno altezza pari a 3.27 m circa. Il locale è dotato di impianto elettrico ed idrico sanitario, mentre risulta privo di impianto di riscaldamento e condizionamento. Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.1) e alla documentazione fotografica del bene n.1 (Allegato n.3).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 188, Part. 46, Sub. 4, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 41.004,64

Il bene viene stimato nello stato di fatto in cui attualmente si trova con il metodo di stima sintetico-comparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati durante il sopralluogo ed in considerazione degli attuali valori di mercato della zona in cui è ubicato l'immobile. Quindi il valore finale discende da un'analisi comparativa di beni analoghi presenti sul mercato immobiliare locale, in particolare da una media tra varie pubblicazioni di annunci di vendita presso agenzie immobiliari della zona di beni analoghi a quelli in oggetto, nonché da indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Naturalmente il valore così determinato tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre che di fattori che possono determinare un incremento o un deprezzamento del bene, come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene, lo stato di occupazione e la presenza di particolari vincoli di natura varia.

Si procede comunque con una stima a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici lorde dell'immobile, questo avviene sulla base del rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo. La consistenza del bene è espressa sulla base della superficie commerciale, pari alla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Le superfici dei locali sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie commerciale è determinata adottando i criteri dell'estimo, secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuni coefficienti di ragguaglio che sono stati evidenziati nella tabella per la determinazione della consistenza del bene riportata in precedenza. Infine la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R.n.138/98) per la determinazione della superficie convenzionale finale.

Premesso ciò, di seguito si riportano in breve i fattori presi in considerazione nel calcolo del valore unitario (€/mq) da applicare alla superficie convenzionale per la determinazione del valore di stima del bene; per brevità si riportano soltanto i fattori che comportano un deprezzamento o un incremento del valore del bene e non quelli che conducono al mantenimento del prezzo medio ricorrente:

- prezzo medio ricorrente (€/mq) per la tipologia e ubicazione del bene esaminato (Volterra, commerciale, zona suburbana/Saline, codice di zona per riferimento valori OMI E2): prezzo minimo 710 €/mq, prezzo massimo 1.100,00 €/mq.

Visto e considerato che nel seguito si applicheranno dei fattori di deprezzamento per considerare quelle peculiarità del bene rispetto al bene di riferimento, le stesse verranno applicate al prezzo massimo della forbice dei prezzi ricavabili da OMI.

-Fattore stato parti comuni: -1,5%

-Fattori particolari e presenza servitù per accesso resede: -5%

-Fattore di ristrutturazione: -3%

Fattore complessivo di deprezzamento pari -9,5%

Con l'applicazione del fattore di deprezzamento riportato, il valore unitario di 1.100,00 €/mq viene

abbattuto a 995,5 €/mq circa.

Il prodotto del valore unitario sopra determinato, per la superficie convenzionale fornisce un valore complessivo del bene pari a € 41.004,64. Da tale valore devono essere detratti i costi stimati per la regolarizzazione edilizia (come dettagliati ai paragrafi "Dati Catastali" e "Regolarità Edilizia"), pari complessivamente a € 3.000,00.

Pertanto in conclusione il valore di mercato stimato per l'intero della piena proprietà del bene ammonta ad € 38.004,64

Considerando infine la tipologia di vendita (a mezzo di asta), si ritiene necessario effettuare un deprezzamento del 10% per l'assenza di garanzie da vizi occulti del bene venduto

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE	204,97 mq	728,00 €/mq	€ 149.218,16	100,00%	€ 149.218,16
Bene N° 2 - Negozio Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA snc, LOC. SALINE	41,19 mq	995,50 €/mq	€ 41.004,64	100,00%	€ 41.004,64
				Valore di stima:	€ 190.222,80

Valore di stima: € 190.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica BENE 1	10.600,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica BENE 2	3.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 157.600,52

Per il metodo di stima dei singoli Beni vedere anche i paragrafi specifici.

NOTE DEPREZZAMENTO BENE 1

Il prodotto del valore unitario sopra determinato, per la superficie convenzionale fornisce un valore complessivo del bene pari a € 149.218,16. Da tale valore devono essere detratti i costi stimati per la regolarizzazione edilizia (come dettagliati ai paragrafi "Dati Catastali" e "Regolarità Edilizia"), pari complessivamente a € 10.600,00.

Pertanto in conclusione il valore di mercato stimato per l'intero della piena proprietà del bene

ammonta ad € 138.618,16

Considerando infine la tipologia di vendita (a mezzo di asta), si ritiene necessario effettuare un deprezzamento del 10% per l'assenza di garanzie da vizi occulti del bene venduto.

NOTE DEPREZZAMENTO BENE 2

Il prodotto del valore unitario sopra determinato, per la superficie convenzionale fornisce un valore complessivo del bene pari a € 41.004,64. Da tale valore devono essere detratti i costi stimati per la regolarizzazione edilizia (come dettagliati ai paragrafi "Dati Catastali" e "Regolarità Edilizia"), pari complessivamente a € 3.000,00.

Pertanto in conclusione il valore di mercato stimato per l'intero della piena proprietà del bene ammonta ad € 38.004,64

Considerando infine la tipologia di vendita (a mezzo di asta), si ritiene necessario effettuare un deprezzamento del 10% per l'assenza di garanzie da vizi occulti del bene venduto.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ricorda che con il decreto di trasferimento si dovrà costituire servitù di passo sulla porzione di resede esclusivo del Bene 1 posto verso la Via Volterrana e fronteggiante il subalterno 6 per consentire l'accesso alla medesima unità che è esclusa dalla presente procedura ed attualmente della medesima proprietà.

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 12/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Franchi Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - A.1 - Planimetria dello stato rilevato
- ✓ Foto - A.2 - documentazione fotografica bene n.1
- ✓ Altri allegati - A.3 - documentazione fotografica bene n.2
- ✓ Atto di provenienza - A.4 - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - A.5 - estratto RU e NTA Comune di Volterra
- ✓ Concessione edilizia - A.6 - Estratto CE n. 364 del 14/03/1980

- ✓ Concessione edilizia - A.7 - Estratto CE n. 812 del 16/06/1983
- ✓ Concessione edilizia - A.8 - Estratto CE n. 1425 del 30/06/1987
- ✓ Concessione edilizia - A.9 - Estratto CE n. 1655 del 31/10/1988
- ✓ Concessione edilizia - A.10 - Estratto CIL 1289 del 02/01/2017
- ✓ Altri allegati - A.11 - Estratto SCIA 5912 del 02/03/2017
- ✓ Estratti di mappa - A.12 - Estratto di mappa
- ✓ Planimetrie catastali - A.13 - planimetria catastale Bene n.1
- ✓ Planimetrie catastali - A.14 - planimetria catastale Bene n.2
- ✓ Visure e schede catastali - A.15 - visura storica Bene n.1
- ✓ Visure e schede catastali - A.16 - visura storica Bene n.2
- ✓ Altri allegati - A.17 - certificazione notarile
- ✓ Altri allegati - A.18 - copia note di trascrizione ed iscrizione delle pregiudizievoli citate nella relazione notarile

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE
Unità immobiliare ad uso residenziale con ingresso esclusivo dalla pubblica viabilità, facente parte di un maggior fabbricato terra-tetto affacciato sulla pubblica viabilità verso nord-ovest, e sul resede esclusivo verso sud-est. L'unità immobiliare è sviluppata sommariamente su tre piani fuori terra (terra, primo e sottotetto) e confina sui lati nord-est e sud-ovest con altri fabbricati. L'immobile è collocato nel centro di Saline di Volterra, lungo la Via Volterrana, ed ha accesso pedonale dal civico n.8 Al piano terra è presente appunto il portone di accesso da cui si accede ad un locale di ingresso che prosegue nel vano scala. Al piano primo sono presenti un locale disimpegno, la zona giorno, il locale cucina da cui si può accedere ad un balcone che si affaccia verso sud-est, il bagno e due camere matrimoniali. Al piano secondo/sottotetto che ricalca il perimetro del piano primo sono presenti 2 locali sottotetto con altezza media di 2.4 metri circa e dotati di doppia finestra, 2 locali destinati a soffitta privi di aperture e con altezza media pari a circa 1.4 metri circa, ed un piccolo locale con altezza media di 1.85 m e privo di aperture verso l'esterno utilizzato come bagno. La proprietà è completata da un resede esclusivo recintato e sviluppato a sud-est dell'unità, destinato a giardino dal quale si accede ad un locale tecnico di limitata altezza ospitante la caldaia posta a servizio dell'unità immobiliare. Si segnala che dal locale tecnico si accede, attraverso una scala, ad un ulteriore locale seminterrato che non risulta dichiarato e rappresentato in nessuna pratica. Tale locale seminterrato risulta privo di finiture e con pavimento in battuto di terra posto sotto ad una porzione del "Bene 2". Si segnala infine che il resede esclusivo posto a sud-est risulta accessibile solo attraverso altra unità immobiliare individuata catastalmente al subalterno 4 e costituente il "Bene 2" della presente procedura e che viene venduto in lotto unico con il presente "Bene 1". Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.1) e alla documentazione fotografica del bene n.1 (Allegato n.2).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 188, Part. 46, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fa parte il bene in oggetto ricade, in base al Piano Operativo Comunale vigente, nella zona territoriale omogenea "A Agglomerati urbani di carattere storico" e nel sistema , sottosistema e ambito definito "R2 I BORGHI" Gli interventi edilizi eseguibili sull'immobile sono normati dall'art. 81 "Sistema della Residenza (R)" delle Norme Tecniche di Attuazione. Gli interventi edilizi consentiti arrivano fino alla "Ristrutturazione Edilizia conservativa di tipo 2". Si produce in Allegato n. 5 un estratto grafico della tavola del Regolamento Urbanistico e un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione.
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA snc, LOC. SALINE
Unità immobiliare ad uso Negozio con ingresso esclusivo dalla pubblica viabilità, facente parte di un maggior fabbricato terra-tetto affacciato sulla pubblica viabilità verso nord-ovest, e sul resede esclusivo verso sud-est. L'unità immobiliare è sviluppata su un unico piano fuori terra e confina sul lato nord-est con il Bene 1 mentre a sud-ovest con altro fabbricati. L'immobile è collocato nel centro di Saline di Volterra, lungo la Via Volterrana, da dove ha accesso. L'unità è composto da un locale destinato alla vendita fronte strada, un locale magazzino privo di finestre, un locale disimpegno ed un locale bagno cieco. Il locale disimpegno è collegato al subalterno 6 da una porta che dovrà essere chiusa nel caso di vendita per la separazione del locale. Nel disimpegno è poi presente una porta-finestra che si apre verso il balcone esterno che da poi accesso al giardino catastalmente assegnato in competenza esclusiva all'unità descritta al Bene 1. I locali hanno altezza pari a 3.27 m circa. Il locale è dotato di impianto elettrico ed idrico sanitario, mentre risulta privo di impianto di riscaldamento e condizionamento. Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.1) e alla documentazione fotografica del bene n.1 (Allegato n.3).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 188, Part. 46, Sub. 4, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fa parte il bene in oggetto ricade, in base al Piano Operativo Comunale vigente, nella zona territoriale omogenea "A Agglomerati urbani di carattere storico" e nel sistema , sottosistema e ambito definito "R2 I BORGHI" Gli interventi edilizi eseguibili sull'immobile sono normati dall'art. 81 "Sistema della Residenza (R)" delle Norme Tecniche di Attuazione. Gli interventi edilizi consentiti arrivano fino alla "Ristrutturazione Edilizia conservativa di tipo 2". Si produce in Allegato n. 5 un estratto grafico della tavola del Regolamento Urbanistico e un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 157.600,52

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 129/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 157.600,52

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 188, Part. 46, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	204,97 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo le condizioni di conservazioni risultavano mediocri. Nel seguito si segnalano alcuni degli aspetti rilevanti: 1- il resede posteriore risultava inutilizzato da tempo con abbondante vegetazione priva di manutenzione 2- il locale tecnico ove è presente il generatore di calore mostrava alcuni segni di infiltrazione meteorica dalla copertura 3- il locale abusivo controterra posto nel seminterrato risulta privo di finiture ed addossato alle fondazioni dell'edificio senza una netta separazione dalle stesse. 4- il balcone verso est risultava non mantenuto e con alcuni segni di infiltrazione 5- le condizioni igieniche interne dei locali di abitazione erano pessime 6- il locale sottotetto separato dal vano scala con parete in legno risultava in condizioni igieniche tali non permettere l'accesso al medesimo 7- l'impianto di riscaldamento non risultava funzionante Per maggiore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica prodotta (Allegato n.2).		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso residenziale con ingresso esclusivo dalla pubblica viabilità, facente parte di un maggior fabbricato terra-tetto affacciato sulla pubblica viabilità verso nord-ovest, e sul resede esclusivo verso sud-est. L'unità immobiliare è sviluppata sommariamente su tre piani fuori terra (terra, primo e sottotetto) e confina sui lati nord-est e sud-ovest con altri fabbricati. L'immobile è collocato nel centro di Saline di Volterra, lungo la Via Volterrana, ed ha accesso pedonale dal civico n.8 Al piano terra è presente appunto il portone di accesso da cui si accede ad un locale di ingresso che prosegue nel vano scala. Al piano primo sono presenti un locale disimpegno, la zona giorno, il locale cucina da cui si può accedere ad un balcone che si affaccia verso sud-est, il bagno e due camere matrimoniali. Al piano secondo/sottotetto che ricalca il perimetro del piano primo sono presenti 2 locali sottotetto con altezza media di 2.4 metri circa e dotati di doppia finestra, 2 locali destinati a soffitta privi di aperture e con altezza media pari a circa 1.4 metri circa, ed un piccolo locale con altezza media di 1.85 m e privo di aperture verso l'esterno utilizzato come bagno. La proprietà è completata da un resede esclusivo recintato e sviluppato a sud-est dell'unità, destinato a giardino dal quale si accede ad un locale tecnico di limitata altezza ospitante la caldaia posta a servizio dell'unità immobiliare. Si segnala che dal locale tecnico si accede, attraverso una scala, ad un ulteriore locale seminterrato che non risulta dichiarato e rappresentato in nessuna pratica. Tale locale seminterrato risulta privo di finiture e con pavimento in battuto di terra posto sotto ad una porzione del "Bene 2". Si segnala infine che il resede esclusivo posto a sud-est risulta accessibile solo attraverso altra unità immobiliare individuata catastalmente al subalterno 4 e costituente il "Bene 2" della presente procedura e che viene venduto in lotto unico con il presente "Bene 1". Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.1) e alla documentazione fotografica del bene n.1 (Allegato n.2).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'attuale proprietario **** Omissis ****. Sulla base della risposta dell'Agenzia delle Entrate fornita al sottoscritto, alla data del 28/10/2025, non risultano in essere contratti di locazione, né di altro tipo, relativo all'immobile in oggetto.		

Bene N° 2 - Negozio	
Ubicazione:	Volterra (PI) - VIA VOLTERRANA snc, LOC. SALINE

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozi Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 188, Part. 46, Sub. 4, Categoria C1	Superficie	41,19 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo le condizioni di conservazioni risultavano normali. Per maggiore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica prodotta (Allegato n. 3).		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso Negozi con ingresso esclusivo dalla pubblica viabilità, facente parte di un maggior fabbricato terra-tetto affacciato sulla pubblica viabilità verso nord-ovest, e sul resede esclusivo verso sud-est. L'unità immobiliare è sviluppata su un unico piano fuori terra e confina sul lato nord-est con il Bene 1 mentre a sud-ovest con altro fabbricati. L'immobile è collocato nel centro di Saline di Volterra, lungo la Via Volterrana, da dove ha accesso. L'unità è composto da un locale destinato alla vendita fronte strada, un locale magazzino privo di finestre, un locale disimpegno ed un locale bagno cieco. Il locale disimpegno è collegato al subalterno 6 da una porta che dovrà essere chiusa nel caso di vendita per la separazione del locale. Nel disimpegno è poi presente una porta-finestra che si apre verso il balcone esterno che da poi accesso al giardino catastalmente assegnato in competenza esclusiva all'unità descritta al Bene 1. I locali hanno altezza pari a 3.27 m circa. Il locale è dotato di impianto elettrico ed idrico sanitario, mentre risulta privo di impianto di riscaldamento e condizionamento. Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato (Allegato n.1) e alla documentazione fotografica del bene n.1 (Allegato n.3).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'attuale proprietario **** Omissis **** che vi esercita la propria attività di rivendita di prodotti da forno. Sulla base della risposta dell'Agenzia delle Entrate fornita al sottoscritto, alla data del 28/10/2025, non risultano in essere contratti di locazione, né di altro tipo, relativo all'immobile in oggetto.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA 8, LOC. SALINE

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Volterra il 22/09/2006
Reg. gen. 8922 - Reg. part. 2006
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Volterra il 01/02/2017
Reg. gen. 778 - Reg. part. 119
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Volterra il 27/01/2025
Reg. gen. 625 - Reg. part. 90
Importo: € 5.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Volterra il 03/04/2025
Reg. gen. 2655 - Reg. part. 403
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Volterra il 07/08/2025
Reg. gen. 7391 - Reg. part. 5550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA VOLTERRANA SNC, LOC. SALINE

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Volterra il 22/09/2006
Reg. gen. 8922 - Reg. part. 2006
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Volterra il 01/02/2017
Reg. gen. 778 - Reg. part. 119
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Volterra il 27/01/2025
Reg. gen. 625 - Reg. part. 90
Importo: € 5.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Volterra il 03/04/2025
Reg. gen. 2655 - Reg. part. 403
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Volterra il 07/08/2025
Reg. gen. 7391 - Reg. part. 5550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura