
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Itri Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 186/2020 del R.G.E.

promossa da

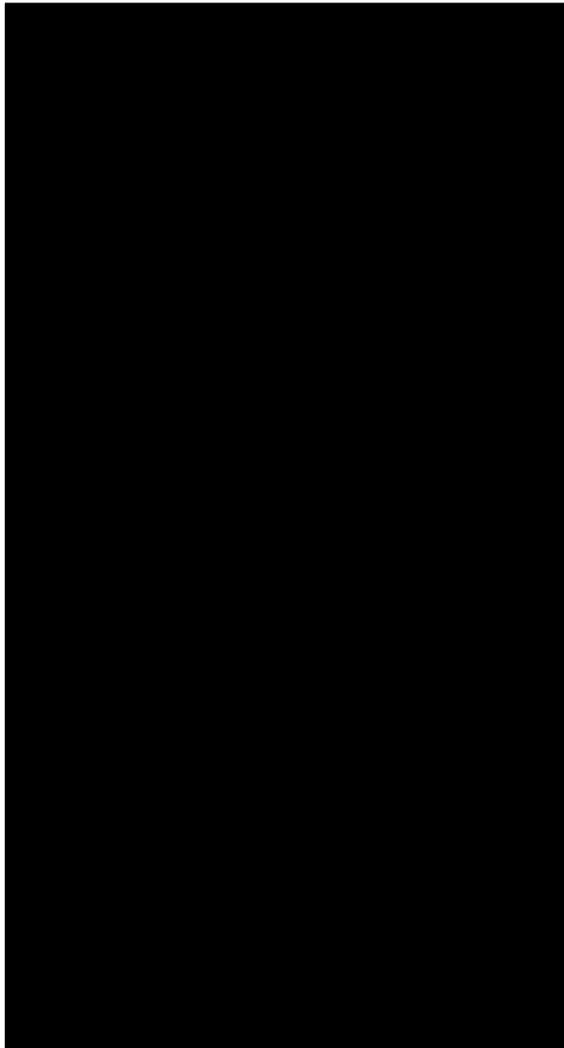
CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A.

Codice fiscale: 01225610508

PIAZZA DEI PRIORI N. 16/18

56048 - VOLTERRA (PI)

contro



Codice fiscale: -----



Codice fiscale: -----

Codice fiscale: -----



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 186/2020 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



INCARICO

All'udienza del 17/12/2020, il sottoscritto Arch. Itri Riccardo, con studio in Via Misericordia, 40 - 56025 - Pontedera (PI), email arch_itri@live.it, PEC riccardo.itri@archiworldpec.it, Tel. 347 6678915, Fax 0587 55444, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/12/2020 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 BORGHI LISCI N. 131 fraz. Saline di Volterra, edificio fabbricato condominiale residenziale P.T.-P.1°-P.2, scala interna condominiale, piano T-1° (Coord. Geografiche: sud-est)

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione P.T.-P.1°, facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale e commerciale con accessori e pertinenze, di remota costruzione, di tre piani fuori terra, con vano ingresso condominiale, atrio e vano scala interno condominiale, chiostra e vano corridoio -a forma di elle- condominiale, sito in Volterra (PI), fraz. Saline di Volterra, via Borgo Lisci civico 131.

Detto appartamento di civile abitazione P.T.-P.1°, è così composto:

Piano Terra:

locale ripostiglio h. 2,80 c.a., -al quale si accede da vano ingresso condominiale su via Borgo Lisci civico 131, e vano corridoio e chiostra a forma di elle condominiale-

Piano Primo, al quale si accede da vano ingresso condominiale direttamente da via Borgo Lisci civico 131, e atrio con vano scala interno condominiale e pianerottolo condominiale.

P.-1° h. 3,55 mt. c.a.,-ingresso a destra, venendo dal vano scala condominiale-:

ingresso da vano disimpegno giorno-notte:

vano soggiorno;

vano cucina;

vano bagno;

vano camera;

vano camera;

vano ripostiglio con accesso da vano camera e da pianerottolo condominiale;

il fabbricato di tre piani fuori terra a destinazione residenziale e commerciale, di remota costruzione, con accessori e pertinenze, è attiguo ad altri fabbricati di remota costruzione e più recente costruzione di varie dimensioni, alcuni ristrutturati, con retrostanti resedi a comune e/o esclusivi, che formano un nastro edilizio continuo che si snoda frontalmente su via Borgo Lisci in un lungo tratto di strada, formante il principale tessuto edilizio della frazione di Saline di Volterra.

Servizi in genere e parcheggi pubblici:

I servizi primari, di pubblica necessità, direzionali, e commerciali, sono praticamente vicini e integranti con il tessuto edilizio sopra detto, così come i parcheggi pubblici, e i collegamenti pubblici (bus).

Caratteristiche urbanistiche dell'area e collegamenti:

La frazione di Saline di Volterra, si sviluppa ai piedi e nelle immediate vicinanze della città di Volterra nota città etrusco-romana, visitata da turisti di tutto il mondo, di cui ne è la frazione principale come insediamento edilizio ed abitanti, essa -Saline di Volterra-, è ben collegata dal punto di vista viario (strade provinciali) linee bus, alla Val di Cecina e i suoi paesi, nonché alla città di Cecina e Marina di Cecina, Pomarance, e alla Valdera.

Strumento Urbanistico:



il fabbricato residenziale e commerciale con accessori e pertinenze e il suo intorno, cui fa parte l'immobile periziato -appartamento civile abitazione P.T.-P.1°, secondo lo strumento urbanistico di Volterra, ricade in zona urbanistica B di completamento, consolidata e satura.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - VIA BORGO LISCI N. 131 fraz. Saline di Volterra, edificio fabbricato condominiale residenziale P.T.-P.1°-P.2, scala interna condominiale, piano T-1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

la documentazione di cui all'ex art. 567 c.p.c., è completa.

Vedi la relazione sostitutiva notarile, ipo-catastale al ventennio.

Documento allegato n. 1.

N.B. si fa presente che la parte: [REDACTED], inserita nel verbale di pignoramento e nella procedura esecutiva dal creditore procedente, non è presente nella relazione notarile ipo-catastale ventennale, e da ricerche fatte, risulta che il suo bene immobile oggetto di pignoramento: appartamento di civile abitazione, Catasto Fabbricati, Comune di Volterra, fg. 115, part. 228, sub. 4, cat. A/2. vani 5.5. piano terra/rialzato, via Ammiraglio J. Inghirami n.4, non è più in essere di proprietà [REDACTED] in quanto venduto, con atto di compravendita, rogato Notaio Scatena Salerno Mauro, in Cascina (PI), del 29.12.2020, rep. n. 2452, registrazione: sede: compravendita (n. 6.1/2021).

N.B. Si fa presente che la parte [REDACTED], è residente in [REDACTED] dal 10.10.91, in via [REDACTED] n.1.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: [REDACTED]
VIA BORGO LISCI N. 131
56048 - VOLTERRA fraz. Saline di Volterra (PI)
Nata a [REDACTED]



- [REDACTED] (Proprietà 2/3)
Codice fiscale: [REDACTED]
VIA BORGO LISCI N. 131
56048 - VOLTERRA fraz. Saline di Volterra (PI)
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)
- [REDACTED] (Proprietà 2/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

il bene immobile periziato, appartamento di civile abitazione P.T.-P.1°, sito in fraz. Saline di Volterra (Volterra), via Borgo Lisci n. 131, è pervenuto alle esecutate [REDACTED], per la quota di 1/3 ciascuna, unitamente a [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuna, in dipendenza della successione di [REDACTED] deceduto il 26.01.2012, registrata a Pontedera (PI), in data 16.01.2013, rep. 62/9990/13, trascritta in data 08.04.2013 ai nn. 2246/1620, la cui accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta in data in data 01.07.2013 ai nn. 4477/3243 a favore di [REDACTED] ed in data 12.06.2013 ai nn. 4031/2915 per [REDACTED]

Per la quota di 1/3 a [REDACTED], per acquisto fattone con atto notarile, del 07.06.2013, Notaio Paola Poggiolini in Cecina (LI), rep. 2486/1578, trascritto in data 12.06.2013 ai nn. 4010/2899, da vendita delle quote di [REDACTED], titolari delle quote provenienti dalla successione sopra descritta.

CONFINI

Per quanto riguarda i confini:

L'appartamento a civile abitazione P.1°, confina con: propr. [REDACTED], propr. [REDACTED], propr. [REDACTED], via Borgo Lisci, s.s.a.

Il locale ripostiglio P.T. confina con: propr. [REDACTED] propr. [REDACTED], propr. [REDACTED] s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,00 mq	90,00 mq	0,00	0,00 mq	3,55 m	1°
Magazzino	18,00 mq	20,00 mq	0,00	0,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				0,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la Cronistoria Catastale, si rimanda all'esame del certificato catastale storico, documento allegato n. 2.

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

il bene immobile periziato: appartamento di civile abitazione P.T.-P.1°, al Catasto è così rappresentato:
Agenzia delle Entrate-territorio- Catasto Fabbricati:

Comune di Volterra, Catasto Fabbricati, fg. n. 188, part. 193, sub. graffati: n. 4, n. 20, n. 27, cat. A/2, cl. 1^, cons. 5 vani, sup. cat. 108 mq., Rendita €. 413,17, piano T-1, via Borgo Lisci n. 131.

Vedi documento allegato n. 3 estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico catastale, planimetria catastale, visura catastale.

Vi sono delle difformità da valutare prima della sede di vendita.

Da valutare se aggiornare la planimetria catastale.

La tabulazione automatica per inserimento dati catastali, non funziona.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c., è completa, non vi è congruenza -al momento del pignoramento-, tra esecutati, e soggetti titolari dei diritti reali, oggetto di pignoramento.

PATTI

Nulla da segnalare, su questioni sull'uso della cosa, oneri reali, obbligazioni propter rem, ecc.

STATO CONSERVATIVO

il bene immobile periziato, appartamento a civile abitazione P.T.P-1°, come stato conservativo generale è sufficiente.

PARTI COMUNI



Il bene immobile periziato, appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, risulta essere inserito in un contesto condominiale, ed avere parti comuni con altre u.i.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene immobile periziato, appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, risulta essere libero da servitù, censi, livelli, ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato residenziale e commerciale condominiale di tre piani fuori terra P.T.-P.1°-P.2°, con accessori e pertinenze, attiguo sui due lati ad altri fabbricati, e che da su fronte strada, via Borgo Lisci, civico 131, Saline di Volterra (Volterra), cui fa parte l'appartamento periziato P.T.-P.1°, è stato realizzato in data anteriore al 1° Settembre 1967 (probabilmente i primi/metà '900); esso è stato così realizzato:

Fabbricato residenziale e commerciale condominiale di tre piani fuori terra P.T.-P.1°-P.2°, con accessori e pertinenze:

Esposizione: sud-est;

Fondazioni:

platea di pietre e conglomerato cementizio;

Murature verticali portanti: miste, in mattoni pieni e filari di pietre con malta di calce;

Solai orizzontali di interpiano:

in putrelle di ferro e tavelle con conglomerato cementizio, ancorati alla muratura portante perimetrale co cordolo in conglomerato cementizio armato;

Copertura:

a padiglione: a due falde ed ad una falda e parte di copertura piana, con elementi in travi e travicelli in legno, tavelle in laterizio + conglomerato cementizio, e solaio in putrelle di ferro e tavelle + conglomerato cementizio+ impermeabilizzazione e pavimento;

Gronda: in laterizio + conglomerato cementizio armato, con oggetto in laterizio, intonacata e tinteggiata;

Canala di gronda e pluviali:

in rame, e in plastica circolare, con finale paraurti circolare in ferro smaltato a graffio;

Manto di copertura delle falde:

in cotto di marsigliesi;

facciata su fronte strada: in mattoni pieni e filari di pietre, intonacata e tinteggiata (oggi, in parte degradata), con paramento al P.T. in bozze di intonaco graffiate, e lesene in intonaco ai lati;

altre facciate: ai due lati: in muratura e pietre faccia vista, retro: in muratura e pietre, intonacata e tinteggiata (degradata);

Finestre:

finestre in legno e vetro a due ante, persiane in alluminio e legno a due ante, di colore verde, con riquadri sagomati in gesso, o prefinito posti in opera, davanzali in marmo locale e/o similare;

Portoncino di ingresso condominiale:

in alluminio scuro e vetro;

Parti condominiali:

ingresso: pareti e soffitto intonacato e tinteggiato, con rivestimento in legno/plastificato, alle pareti, pavimento con mattonelle in monocottura;

atrio e vano scale condominiale:

pareti e soffitto intonacate e tinteggiate, con rivestimento in legno/plastificato alle pareti;

vano scala e pianerottoli, in tavelloni in cls armato e muratura, gradini e pianerottoli, rivestiti in



graniglia, ringhiera e corrimano, in ferro verniciato;
chiostra e corridoio condominiale;
con accesso dall'ingresso condominiale, tramite porta in metallo verniciato, e vetro, pavimento chiostra in parte ad opus incertum con ardesia, e in parte battuto di cemento; corridoio con accesso da porta in telaio di ferro e rete metallica, con pavimento in parte a battuto di cemento e in parte piastrelle;
Appartamento P-1°:
Ingresso: da portoncino in legno a due ante colore marrone, tramite pianerottolo vano scale condominiale;
tutti i vani: tramezzi e murature portanti, e pareti e soffitti, intonacati e tinteggiati;
Pavimenti:
in monocottura; piastrelle murali in gres ceramico, nel bagno e in cucina;
Porte interne:
in legno, non standard;
Finestre. in legno e vetro a due ante, con persiane in alluminio a due ante colore verde;
Impianto elettrico:
sottotraccia 220 V, quadro elettrico, TV, citofono, con punti presa, punti accensione, e punti luce, in tutti i vani;
Impianto idrico:
gas presente, acqua calda e fredda sanitaria, in cucina e bagno, radiatori presenti nei vani;
Impianto smaltimento liquami:
acque grigie e nere, in fossa imhoff o pozzo a tenuta, tramite pozzetto di ispezione, siti nelle pertinenze condominiali (chiostra e/o corridoio condominiale), e allacciati alla fognatura comunale;
Ripostiglio P.T., si raggiunge da chiostra e corridoio condominiale:
pareti e soffitto in muratura, intonacate e tinteggiate (in parte degradate);
impianto elettrico:
punto luce e presa;
porta di accesso:
porta in metallo e vetro, colore verde;

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene immobile periziato, appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, al momento, risulta essere occupato dal debitore ██████████, se non altra persona.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

N.B.: Si fa presente che la parte: [REDACTED] inserita nel verbale di pignoramento e nella procedura esecutiva, dal creditore procedente, non è presente nella relazione notarile ipo-catastale, e da ricerche fatte, risulta che il suo bene immobile oggetto di pignoramento: appartamento di civile abitazione, Catasto Fabbricati Comune di Volterra, fg. 115, part. 228, sub. 4, cat. A/2, vani 5,5, piano terra/rialzato, via Ammiraglio J. Inghirami n.4, non è più in essere di proprietà [REDACTED] in quanto venduto, con atto di compravendita, rogato Notaio Scatena Salerno Mauro, in Cascina (PI), del 29.12.2020, rep. n. 2452, registrazione: sede: compravendita (n. 6.1/2021).

Incongruità: Si fa presente che la parte [REDACTED] inserita nel verbale di pignoramento come residente in 56048 Volterra (PI) fraz. Saline, via Borgo Lisci n. 131, di fatto risulta residente in Cinte Tesino (TN), via Fontana di Polonia n. 1, dal 10.10.1991, ciò da informazioni assunte anche c/o pubblici uffici, e quindi non è residente all'indirizzo del verbale di pignoramento.

Provenienza ventennale: Per le parti [REDACTED] si rimanda al paragrafo "titolarità dell'immobile".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VOLTERRA aggiornate al 23/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE DI MUTUO ROGATO NOTAIO MANCIOPPI NICOLA IN CASCINA (PI) DEL 25.03.2008 REP. 32028/16169
Iscritto a VOLTERRA il 31/03/2008
Reg. gen. 2887 - Reg. part. 544
Importo: € 260.000,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A.
Contro [REDACTED]
IPOTECA
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.300.000,00
Rogante: NOTAIO MANCIOPPI NICOLA IN CASCINA (PI)
Data: 25/03/2008
N° repertorio: 32028
N° raccolta: 16169
Note: [REDACTED]
01725850505 DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE DI MUTUO FONDARIO ROGATO NOTAIO GLEN POLESELLO IL 26/06/2013 A POMARANCA (PI) REP. N. 1246/785
Iscritto a VOLTERRA il 01/07/2013
Reg. gen. 4478 - Reg. part. 684
Importo: € 130.000,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura



Capitale: € 65.000,00
Rogante: NOTAIO GLEN POLESELLO IN POMARANCE (PI)
Data: 26/06/2013
N° repertorio: 1246
N° raccolta: 785

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI PISA REP. N. 1602/2917 DEL 04.10.2017
Iscritto a VOLTERRA il 11/12/2017
Reg. gen. 9478 - Reg. part. 1482
Quota: 2/3
Importo: € 40.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.889.270,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE UFF. GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI PISA**
Trascritto a VOLTERRA il 19/10/2020
Reg. gen. 6914 - Reg. part. 5092
Quota: 1/1
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE A [REDACTED] LA QUOTA DI 2/3 E [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/3 SUL SEGUENTE BENE IMMOBILE: CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI VOLTERRA, FG. 188, PARTICELLE GRAFFATE: PART. 193 SUB. 4, PART. 193 SUB. 20, PART. 193 SUB. 27, CAT. A/2, CONSISTENZA 5 VANI, VIA BORGO LISCI N. 131.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA



Il fabbricato residenziale e commerciale con accessori e pertinenze e il suo intorno, cui fa parte l'immobile periziato -appartamento civile abitazione P.T.-P.1°, secondo lo strumento urbanistico di Volterra, ricade in zona urbanistica B di completamento, consolidata e satura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato residenziale e commerciale con accessori e pertinenze, cui fa parte l'immobile periziato: -appartamento civile abitazione P.T.-P.1°, fraz. Saline di Volterra (Volterra), via Borgo Lisci n. 131, risulta essere stato costruito in data anteriore al 1° Settembre 1967, l'appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, risulta essere stato interessato da interventi di manutenzione straordinaria, con Nulla Osta, rilasciato dal Comune di Volterra, in data 23 Maggio 1987.

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.

Vi sono delle difformità interne, da valutare prima della sede di vendita.

Da valutare se presentare un accertamento di conformità ai sensi dell' art. 209 L.R.T. 64/2014 s.m.i., al Comune di Volterra u.o. edilizia privata.

Gli impianti, erano a norma con la normativa vigente all'epoca della loro realizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Sul bene immobile periziato, appartamento P.T.P.1°, non esistono vincoli od oneri condominiali, per le spese condominiali, non sono state assunte informazioni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - VIA BORGO LISCI N. 131 fraz. Saline di Volterra, edificio fabbricato condominiale residenziale P.T.-P.1°-P.2, scala interna condominiale, piano T-1°

Appartamento di civile abitazione P.T.-P.1°, facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale e commerciale con accessori e pertinenze, di remota costruzione, di tre piani fuori terra, con vano ingresso condominiale, atrio e vano scala interno condominiale, chiostra e vano corridoio -a forma di elle- condominiale, sito in Volterra (PI), fraz. Saline di Volterra, via Borgo Lisci civico 131. Detto appartamento di civile abitazione P.T.-P.1°, è così composto: Piano Terra: locale ripostiglio h. 2,80 c.a., -al quale si accede da vano ingresso condominiale su via Borgo Lisci civico 131, e vano corridoio e chiostra a forma di elle condominiale-. Piano Primo, al quale si accede da vano ingresso condominiale direttamente da via Borgo Lisci civico 131, e atrio con vano scala interno condominiale e pianerottolo condominiale. P.-1° h. 3,55 mt. c.a.,-ingresso a destra, venendo dal vano scala condominiale-: ingresso da vano disimpegno giorno-notte: vano soggiorno; vano cucina; vano bagno; vano camera; vano camera; vano ripostiglio con accesso da vano camera e da pianerottolo condominiale; il fabbricato di tre piani fuori terra a destinazione residenziale e commerciale, di remota costruzione, con accessori e pertinenze, è attiguo ad altri fabbricati di remota costruzione e più recente costruzione di varie dimensioni, alcuni ristrutturati, con retrostanti resedi a comune e/o esclusivi, che formano un nastro edilizio continuo che si snoda frontalmente su via Borgo Lisci in un lungo tratto di strada, formante il principale tessuto edilizio della frazione di Saline di Volterra. Servizi in genere e parcheggi pubblici: I servizi primari, di pubblica necessità, direzionali, e commerciali, sono praticamente vicini e integranti con il tessuto edilizio sopra detto, così come i parcheggi pubblici, e i collegamenti pubblici (bus). Caratteristiche urbanistiche dell'area e collegamenti: La frazione di Saline di Volterra, si sviluppa ai piedi e nelle immediate vicinanze della città di Volterra nota città etrusco-romana, visitata da turisti di tutto il mondo, di cui ne è la frazione principale come insediamento edilizio ed abitanti, essa -Saline di Volterra-, è ben collegata dal punto di vista viario (strade provinciali) linee bus, alla Val di Cecina e i suoi paesi, nonché alla città di Cecina e Marina di Cecina, Pomarance, e alla Valdera. Strumento Urbanistico: il fabbricato residenziale e commerciale con accessori e pertinenze e il suo intorno, cui fa parte l'immobile periziato -appartamento civile abitazione P.T.-P.1°-, secondo lo strumento urbanistico di Volterra, ricade in zona urbanistica B di completamento, consolidata e saturata.

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

Valore di stima del bene: € 96.000,00

NOTA: Il valore complessivo, del bene immobile, è dato dalla superficie lorda immobile P.1° di 90 mq x 1.000,00 €/mq.= €. 90.000,00, sommato al valore del ripostiglio P.T.-20 mq.lordi- di €/mq.300,00 x 20 mq. (il 30% del €/mq immobile P.1°) quindi 300,00 x 20 = €. 6.000,00, che sommato, da un valore totale di €. 96.000,00.

Per la stima del bene immobile oggetto di perizia, è stato adottato il criterio della stima comparativa, per beni simili e con simili caratteristiche; sono stati presi in esame, la localizzazione del bene immobile, la sua posizione, il suo orientamento, le sue caratteristiche architettoniche, nonché distributive e funzionali, le sue particolarità architettoniche, i suoi accessori, e la qualità ambientale del suo intorno.

Sono state considerate le (immediate) vicinanze ai: parcheggi pubblici, ai servizi, e ai collegamenti viari (bus).

Sono state presi in considerazione le quotazioni dell'omi, nonché borsini immobiliari, e le compravendite locali per beni simili.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Volterra (PI) - VIA BORGO LISCI N. 131 fraz. Saline di Volterra, edificio fabbricato condominiale residenziale P.T.- P.1°-P.2, scala interna condominiale, piano T-1°	0,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 90.000,00	100,00%	€ 96.000,00
Valore di stima:					€ 96.000,00

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

Pontedera, li 24/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Itri Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - documento n. 1 relazione notarile ipo-catastale al ventennio
- ✓ Altri allegati - documento n. 2 certificati storici catastali
- ✓ Altri allegati - documento n. 3 estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico catastale, planimetria catastale, visura catastale
- ✓ Altri allegati - documento n. 4 spese documentate
- ✓ Altri allegati - documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - VIA BORGO LISCI N. 131 fraz. Saline di Volterra, edificio fabbricato condominiale residenziale P.T.-P.1°-P.2, scala interna condominiale, piano T-1°

Appartamento di civile abitazione P.T.-P.1°, facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale e commerciale con accessori e pertinenze, di remota costruzione, di tre piani fuori terra, con vano ingresso condominiale, atrio e vano scala interno condominiale, chiostra e vano corridoio -a forma di elle- condominiale, sito in Volterra (PI), fraz. Saline di Volterra, via Borgo Lisci civico 131. Detto appartamento di civile abitazione P.T.-P.1°, è così composto: Piano Terra: locale ripostiglio h. 2,80 c.a., -al quale si accede da vano ingresso condominiale su via Borgo Lisci civico 131, e vano corridoio e chiostra a forma di elle condominiale-. Piano Primo, al quale si accede da vano ingresso condominiale direttamente da via Borgo Lisci civico 131, e atrio con vano scala interno condominiale e pianerottolo condominiale. P.-1° h. 3,55 mt. c.a.,-ingresso a destra, venendo dal vano scala condominiale-: ingresso da vano disimpegno giorno-notte: vano soggiorno; vano cucina; vano bagno; vano camera; vano camera; vano ripostiglio con accesso da vano camera e da pianerottolo condominiale; il fabbricato di tre piani fuori terra a destinazione residenziale e commerciale, di remota costruzione, con accessori e pertinenze, è attiguo ad altri fabbricati di remota costruzione e più recente costruzione di varie dimensioni, alcuni ristrutturati, con retrostanti resedi a comune e/o esclusivi, che formano un nastro edilizio continuo che si snoda frontalmente su via Borgo Lisci in un lungo tratto di strada, formante il principale tessuto edilizio della frazione di Saline di Volterra. Servizi in genere e parcheggi pubblici: I servizi primari, di pubblica necessità, direzionali, e commerciali, sono praticamente vicini e integranti con il tessuto edilizio sopra detto, così come i parcheggi pubblici, e i collegamenti pubblici (bus). Caratteristiche urbanistiche dell'area e collegamenti: La frazione di Saline di Volterra, si sviluppa ai piedi e nelle immediate vicinanze della città di Volterra nota città etrusco-romana, visitata da turisti di tutto il mondo, di cui ne è la frazione principale come insediamento edilizio ed abitanti, essa -Saline di Volterra-, è ben collegata dal punto di vista viario (strade provinciali) linee bus, alla Val di Cecina e i suoi paesi, nonché alla città di Cecina e Marina di Cecina, Pomarance, e alla Valdera. Strumento Urbanistico: il fabbricato residenziale e commerciale con accessori e pertinenze e il suo intorno, cui fa parte l'immobile periziato -appartamento civile abitazione P.T.-P.1°-, secondo lo strumento urbanistico di Volterra, ricade in zona urbanistica B di completamento, consolidata e satura. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato residenziale e commerciale con accessori e pertinenze e il suo intorno, cui fa parte l'immobile periziato -appartamento civile abitazione P.T.-P.1°-, secondo lo strumento urbanistico di Volterra, ricade in zona urbanistica B di completamento, consolidata e satura.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 186/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Volterra (PI) - VIA BORGO LISCI N. 131 fraz. Saline di Volterra, edificio fabbricato condominiale residenziale P.T.-P.1°-P.2, scala interna condominiale, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie	0,00 mq
Stato conservativo:	il bene immobile periziato, appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, come stato conservativo generale è sufficiente.		
Descrizione:	<p>Appartamento di civile abitazione P.T.-P.1°, facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale e commerciale con accessori e pertinenze, di remota costruzione, di tre piani fuori terra, con vano ingresso condominiale, atrio e vano scala interno condominiale, chiostra e vano corridoio -a forma di elle- condominiale, sito in Volterra (PI), fraz. Saline di Volterra, via Borgo Lisci civico 131. Detto appartamento di civile abitazione P.T.-P.1°, è così composto: Piano Terra: locale ripostiglio h. 2,80 c.a., -al quale si accede da vano ingresso condominiale su via Borgo Lisci civico 131, e vano corridoio e chiostra a forma di elle condominiale-. Piano Primo, al quale si accede da vano ingresso condominiale direttamente da via Borgo Lisci civico 131, e atrio con vano scala interno condominiale e pianerottolo condominiale. P.-1° h. 3,55 mt. c.a.,-ingresso a destra, venendo dal vano scala condominiale-: ingresso da vano disimpegno giorno-notte: vano soggiorno; vano cucina; vano bagno; vano camera; vano camera; vano ripostiglio con accesso da vano camera e da pianerottolo condominiale; il fabbricato di tre piani fuori terra a destinazione residenziale e commerciale, di remota costruzione, con accessori e pertinenze, è attiguo ad altri fabbricati di remota costruzione e più recente costruzione di varie dimensioni, alcuni ristrutturati, con retrostanti resedi a comune e/o esclusivi, che formano un nastro edilizio continuo che si snoda frontalmente su via Borgo Lisci in un lungo tratto di strada, formante il principale tessuto edilizio della frazione di Saline di Volterra. Servizi in genere e parcheggi pubblici: I servizi primari, di pubblica necessità, direzionali, e commerciali, sono praticamente vicini e integranti con il tessuto edilizio sopra detto, così come i parcheggi pubblici, e i collegamenti pubblici (bus). Caratteristiche urbanistiche dell'area e collegamenti: La frazione di Saline di Volterra, si sviluppa ai piedi e nelle immediate vicinanze della città di Volterra nota città etrusco-romana, visitata da turisti di tutto il mondo, di cui ne è la frazione principale come insediamento edilizio ed abitanti, essa -Saline di Volterra-, è ben collegata dal punto di vista viario (strade provinciali) linee bus, alla Val di Cecina e i suoi paesi, nonché alla città di Cecina e Marina di Cecina, Pomarance, e alla Valdera. Strumento Urbanistico: il fabbricato residenziale e commerciale con accessori e pertinenze e il suo intorno, cui fa parte l'immobile periziato -appartamento civile abitazione P.T.-P.1°, secondo lo strumento urbanistico di Volterra, ricade in zona urbanistica B di completamento, consolidata e satura.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene immobile periziato, appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, al momento, risulta essere occupato dal debitore ██████████ se non altra persona.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE DI MUTUO ROGATO NOTAIO MANCIOPPI NICOLA IN CASCINA (PI) DEL 25.03.2008 REP. 32028/16169
Iscritto a VOLTERRA il 31/03/2008
Reg. gen. 2887 - Reg. part. 544
Importo: € 260.000,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A.
Contro [REDACTED]
IPOTECA
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.300.000,00
Rogante: NOTAIO MANCIOPPI NICOLA IN CASCINA (PI)
Data: 25/03/2008
N° repertorio: 32028
N° raccolta: 16169
[REDACTED]
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE DI MUTUO FONDIARIO ROGATO NOTAIO GLEN POLESELLO IL 26/06/2013 A POMARANCE (PI) REP. N. 1246/785
Iscritto a VOLTERRA il 01/07/2013
Reg. gen. 4478 - Reg. part. 684
Importo: € 130.000,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.000,00
Rogante: NOTAIO GLEN POLESELLO IN POMARANCE (PI)
Data: 26/06/2013
N° repertorio: 1246
N° raccolta: 785
[REDACTED]
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI PISA REP. N. 1602/2917 DEL 04.10.2017
Iscritto a VOLTERRA il 11/12/2017
Reg. gen. 9478 - Reg. part. 1482
Quota: 2/3
Importo: € 40.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.889.270,00
[REDACTED]



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE UFF. GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI PISA**
Trascritto a VOLTERRA il 19/10/2020
Reg. gen. 6914 - Reg. part. 5092
Quota: 1/1
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE A [REDACTED] A PER LA QUOTA DI 2/3 E
[REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/3 SUL SEGUENTE BENE IMMOBILE: CATASTO
FABBRICATI, COMUNE DI VOLTERRA, FG. 188, PARTICELLE GRAFFATE: PART. 193 SUB. 4,
PART. 193 SUB. 20, PART. 193 SUB. 27, CAT. A/2, CONSISTENZA 5 VANI, VIA BORGO LISCI N.
131.

