

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nieri Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano T-1 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Ristorante ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano S1 - T.....	4
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano T-1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Ristorante ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano S1 - T.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano T-1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Ristorante ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano S1 - T.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68.....	6
Confini .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano T-1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Ristorante ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano S1 - T.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68.....	6
Consistenza .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano T-1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Ristorante ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano S1 - T.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano T-1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Ristorante ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano S1 - T.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68.....	8
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano T-1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Ristorante ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano S1 - T.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano T-1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Ristorante ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano S1 - T.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano T-1 .....	11

<b>Bene N° 2</b> - Ristorante ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano S1 - T.....	11
Stato di occupazione.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano T-1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Ristorante ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano S1 - T.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano T-1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Ristorante ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano S1 - T.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano T-1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Ristorante ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano S1 - T.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68.....	17
Normativa urbanistica.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68.....	18
Regolarità edilizia.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano T-1 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Ristorante ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano S1 - T.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21

## INCARICO

---

All'udienza del 25/08/2021, il sottoscritto Geom. Nieri Riccardo, con studio in Via Pestalozzi, 8 - 56028 - San Miniato (PI), email [nieri.riccardo@tiscali.it](mailto:nieri.riccardo@tiscali.it), PEC [riccardo.nieri@geopec.it](mailto:riccardo.nieri@geopec.it), Tel. 0571401140, Fax 0571401140, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano T-1
- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano S1 - T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68, PIANO T-1**

---

Piena proprietà di fabbricato rurale, denominato "Podere Vignaccia" disposto su due piani fuori terra risalente alla metà del 1800, costituito da ex casa colonica di forma e caratteristiche tipiche della Fattoria di Roncolla con ampio resede circostante esclusivo, non materialmente delimitato sul posto, il tutto sito a Volterra facente parte del caratteristico borgo di Roncolla.

L'accesso allo stesso avviene direttamente dalla Strada Statale n° 68 a mezzo di parcheggio libero ricadente su parte della p.lla 98 C.T., di proprietà della società esecutata e facente parte di detta procedura.

La tipologia costruttiva è quella tipica degli edifici rurali, con la presenza di cantine e locali di deposito al piano terreno e la residenza al piano primo, raggiungibile da scala interna, composto da soggiorno, cucina, bagno e sei camere.

Sul resede insiste un piccolo manufatto in muratura adibito ad alloggio contatori.

L'edificio si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione dovuto alla vetustà dello stesso e al prolungato stato di abbandono.

Per miglior visione di quanto sopra descritto si fa riferimento alla documentazione fotografica allegata (Allegato n° 1).

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

### **BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68, PIANO S1 - T**

---

Piena proprietà di fabbricato a uso bar-ristorante disposto al solo piano terra oltre seminterrato con resede circostante esclusivo, il tutto sito a Volterra facente parte del caratteristico borgo di Roncolla.

L'accesso allo stesso avviene direttamente dalla Strada Statale n° 68 a mezzo di parcheggio libero ricadente su parte della p.lla 98 C.T., di proprietà della società esecutata e facente parte di detta procedura.

Il piano terra è composto da due vani separati a uso bar e cucina con circostante ampio loggiato, parte del quale risulta chiuso con pareti di legno e plexiglas, dove si trova la zona pizzeria, mentre al piano seminterrato, raggiungibile sia da scala esterna posta sul lato nord che da rampa carrabile, si trovano spogliatoi, locali di deposito e servizi igienici, dotati di impianto di aerazione.

Il fabbricato è corredato di resede esclusivo circostante, non materialmente delimitato sul posto.  
Per miglior visione di quanto sopra descritto si fa riferimento alla documentazione fotografica allegata (Allegato n° 1).

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

---

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68**

---

Piena proprietà di ampio appezzamento di terreno agricolo di forma pressochè rettangolare di mq 16.265,00 circa, a giacitura pianeggiante, sul quale insistono i predetti fabbricati di cui ai beni nn° 1 e 2, sito a Volterra località Roncolla e corrente lungo la Strada Statale n° 68, dalla quale si accede direttamente.

Parte dello stesso è adibito a parcheggio libero inghiaiato, utilizzato anche, tramite viabilità interna, per accedere al piccolo parcheggio del cimitero di Roncolla.

Per miglior visione di quanto sopra descritto si fa riferimento alla documentazione fotografica (Allegato n° 1).

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

---

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68, PIANO T-1**

---

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

---

### **BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68, PIANO S1 - T**

---

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

---

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68**

---

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

---

## **TITOLARITÀ**

---

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68, PIANO T-1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68, PIANO S1 - T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68**

---

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 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68, PIANO T-1**

---

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68, PIANO S1 - T**

---

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68**

---

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

---

## CONSISTENZA

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68, PIANO T-1**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato	342,25 mq	470,30 mq	1,00	470,30 mq	0,00 m	T-1
Resede	2765,00 mq	2765,00 mq	0,10	276,50 mq	0,00 m	

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>746,80 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>746,80 mq</b>	

### **BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68, PIANO S1 - T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Bar - Pizzeria Piano Terra	42,10 mq	51,25 mq	1,00	51,25 mq	2,71 m	T
Bar - Pizzeria Piano Seminterrato	39,90 mq	51,25 mq	0,50	25,63 mq	2,79 m	S1
Loggiato	207,35 mq	207,35 mq	0,35	72,57 mq	0,00 m	T
Resede	715,00 mq	715,00 mq	0,10	71,50 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>220,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>220,95 mq</b>		

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno agricolo	16265,00 mq	16265,00 mq	1,00	16265,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16265,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16265,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68, PIANO T-1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 20/03/2001 al 16/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 86, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 9,5 Superficie catastale 278,00 mq Rendita € 583,85

		Piano T-1
Dal 20/03/2001 al 16/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 86, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. mq 119,00 Superficie catastale 153,00 mq Rendita € 325,73 Piano T

I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle attuali visure catastali (Allegato n° 2).

### **BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68, PIANO S1 - T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 20/03/2001 al 11/03/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 132, Part. 90 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 12080,00 Reddito dominicale € 18,72 Reddito agrario € 21,84
Dal 11/03/2003 al 11/03/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 132, Part. 99 (ex p.lla 90 C.T.) Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito dominicale € 1,57 Reddito agrario € 1,83
Dal 11/03/2003 al 28/03/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 99 Categoria EU Superficie catastale 1015,00 mq
Dal 28/03/2003 al 16/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 99, Sub. 2 Categoria C1 Cl.7, Cons. mq 79,00 Rendita € 2.190,97 Piano S1-T
Dal 28/03/2003 al 16/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 99, Sub. 1 Categoria F1 Piano T

I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle attuali visure catastali (Allegato n° 2).

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 20/03/2001 al 11/03/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 132, Part. 90 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 12080,00



		Reddito dominicale € 18,72 Reddito agrario € 21,84
Dal 20/03/2001 al 16/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 132, Part. 97 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 5200,00 Reddito dominicale € 10,74 Reddito agrario € 14,77
Dal 11/03/2003 al 16/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 132, Part. 100 (ex p.lla 90 C.T.) Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 5450,00 Reddito dominicale € 8,44 Reddito agrario € 9,85
Dal 11/03/2003 al 16/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 132, Part. 98 (ex p.lla 90 C.T.) Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 5615,00 Reddito dominicale € 8,70 Reddito agrario € 10,15

I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle attuali visure catastali (Allegato n° 2).

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	132	86	4		A4	2	vani 9,5	278,00 mq	583,85 €	T-1	
	132	86	2		C2	3	mq 119,00	153,00 mq	325,73 €	T	
	132	86	1		EU					T	

#### **Corrispondenza catastale**

Si fa presente che non è possibile dichiarare la conformità catastale del fabbricato poichè non è stato visionato in tutte le sue parti data la precarietà dello stesso e il conseguente pessimo stato di manutenzione e conservazione.

**BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68, PIANO S1 - T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	132	99	1		F1			715,00 mq		T	
	132	99	2		C1	7	mq 79,00	122,00 mq	2190,97 €	S1-T	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate sono relative alla zona pizzeria esterna che risulta mancante nella rappresentazione nonchè parte del loggiato è stato chiuso (Allegato n° 4).

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
132	97				Oliveto	3	5200,00 mq	10,74 €	14,77 €	
132	98				Seminativo arborato	3	5615,00 mq	8,7 €	10,15 €	
132	100				Seminativo arborato	3	5450,00 mq	8,44 €	9,85 €	

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68, PIANO T-1**

Il bene descritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza.

**BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68, PIANO S1 - T**

Il bene descritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza.

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68**

---

Il bene descritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza, facendo presente che porzione del terreno è utilizzato, tramite viabilità interna, per l'accesso al piccolo cimitero di Roncolla.

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68, PIANO T-1**

---

Per quanto è stato possibile visionare, l'edificio, risalente alla metà del 1800, è stato realizzato con muratura portante in pietre e mattoni con intonaco tradizionale, la copertura risulta con struttura in legno e manto con embrici e coppi.

Il piano terra è soffittato con volte a crociera in mattoni e la scala di accesso al piano primo è rivestita in pietra. La maggior parte delle aperture esterne risultano sprovviste di infissi.

---

**BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68, PIANO S1 - T**

---

La struttura portante è stata realizzata in cemento armato per la parte seminterrata e in laterizio per la parte fuori terra, la copertura è a capanna con struttura in laterizio e manto in embrici e coppi invecchiati.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e inferriate mentre le finestre sono tamponate con mandorlati. La struttura del loggiato è in pilastri di mattoni e copertura in legno.

Il piano seminterrato e la cucina sono pavimentati e rivestiti con mattonelle di gres mentre la zona bar è in mattoni di cotto, così come anche la parte esterna del loggiato.

---

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68, PIANO T-1**

---

L'immobile risulta libero.

---

**BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68, PIANO S1 - T**

---

L'immobile risulta libero.

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68**

---

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marcone	23/03/2001	43030	14304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Volterra	13/04/2001	2619	1794
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

(Allegato n° 3).

### BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68, PIANO S1 - T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marcone	23/03/2001	43030	14304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Volterra	13/04/2001	2619	1794
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

(Allegato n° 3).

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>20/03/2001</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marcone	23/03/2001	43030	14304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Volterra	13/04/2001	2619	1794
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

(Allegato n° 3).

## **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68, PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 04/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Volterra il 15/05/2002  
Reg. gen. 4237 - Reg. part. 822  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.440.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 720.000,00  
Note: C.F. foglio 132 p.lla 86 sub.4, p.lla 86 sub.2, p.lla 86 sub.1 oltre alla p.lla 86 sub.3, quale porzione demolita dell'edificio in oggetto.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Volterra il 02/03/2004  
Reg. gen. 2071 - Reg. part. 414  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Note: C.F. foglio 132 p.lla 86 sub.2, p.lla 86 sub.4, p.lla 86 sub.1, oltre alla p.lla 86 sub.3 quale porzione demolita del fabbricato in oggetto, fra le altre.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Volterra il 16/11/2005  
Reg. gen. 9987 - Reg. part. 2549  
Quota: 1/1  
Importo: € 590.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 295.000,00  
Note: C.F. foglio 132 p.lla 86 sub.2, p.lla 86 sub.4, p.lla 86 sub.1, oltre alla p.lla 86 sub.3 quale porzione demolita del fabbricato in oggetto, fra le altre. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Volterra il 26/02/2009  
Reg. gen. 1455 - Reg. part. 235  
Quota: 1/1  
Importo: € 440.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 220.000,00  
Note: C.F. foglio 132 p.lla 86 sub.2, p.lla 86 sub.4, p.lla 86 sub.1, oltre alla p.lla 86 sub.3 quale porzione demolita del fabbricato in oggetto, fra le altre. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Volterra il 30/11/2011  
Reg. gen. 8688 - Reg. part. 1555  
Quota: 1/1  
Importo: € 900.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 450.000,00

Note: C.F. foglio 132 p.lla 86 sub.2, p.lla 86 sub.4, p.lla 86 sub.1, fra le altre. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 26/04/2021

Reg. gen. 3507 - Reg. part. 2569

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: C.F. foglio 132 p.lla 86 sub.2, p.lla 86 sub.4, fra le altre.

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Consolidamento e prolungamento del termine ammortamento**

Iscritto a Volterra il 02/11/2005

Reg. gen. 9469 - Reg. part. 1150

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Iscrizione del 2 Marzo 2004 reg. part. n° 414.

- **Atto aggiuntivo al contratto di mutuo**

Iscritto a Volterra il 17/03/2009

Reg. gen. 1996 - Reg. part. 361

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Iscrizione del 15 Maggio 2002 reg. part. n° 822.

Quanto sopra è desumibile dalla Certificazione Notarile Notaio Calderini e dalle note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'Agencia delle Entrate e Territorio di Volterra (Allegato n° 5).

## **BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68, PIANO S1 - T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agencia delle entrate di Volterra aggiornate al 04/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Volterra il 15/05/2002

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 822

Quota: 1/1

Importo: € 1.440.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 720.000,00

Note: C.T. foglio 132 ex p.lla 90, fra le altre.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Volterra il 02/03/2004

Reg. gen. 2071 - Reg. part. 414

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Note: C.F. foglio 132 p.lla 99 sub.1, p.lla 99 sub.2, fra le altre.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Volterra il 16/11/2005

Reg. gen. 9987 - Reg. part. 2549

Quota: 1/1

Importo: € 590.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 295.000,00

Note: C.F. foglio 132 p.lla 99 sub.1 e p.lla 99 sub.2, fra le altre. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Volterra il 26/02/2009

Reg. gen. 1455 - Reg. part. 235

Quota: 1/1

Importo: € 440.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 220.000,00

Note: C.F. foglio 132 p.lla 99 sub.1 e p.lla 99 sub.2, fra le altre. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Volterra il 30/11/2011

Reg. gen. 8688 - Reg. part. 1555

Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 450.000,00

Note: C.F. foglio 132 p.lla 99 sub.1 e p.lla 99 sub.2, fra le altre. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 26/04/2021

Reg. gen. 3507 - Reg. part. 2569

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: C.F. foglio 132 p.lla 99 sub.1 e p.lla 99 sub.2, fra le altre.

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Consolidamento e prolungamento del termine ammortamento**

Iscritto a Volterra il 02/11/2005

Reg. gen. 9469 - Reg. part. 1150

Quota: 1/1

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



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Iscrizione del 2 Marzo 2004 reg. part. n° 414.

- **Atto aggiuntivo al contratto di mutuo**

Iscritto a Volterra il 17/03/2009

Reg. gen. 1996 - Reg. part. 361

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Iscrizione del 15 Maggio 2002 reg. part. n° 822.

Quanto sopra è desumibile dalla Certificazione Notarile Notaio Calderini e dalle note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Volterra (Allegato n° 5).

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 04/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Volterra il 15/05/2002  
Reg. gen. 4237 - Reg. part. 822  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.440.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 720.000,00  
Note: C.T. foglio 132 ex p.lla 90 e p.lla 97.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Volterra il 02/03/2004  
Reg. gen. 2071 - Reg. part. 414  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Note: C.T. foglio 132 p.lla 97, p.lla 98 e p.lla 100, tra le altre.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Volterra il 16/11/2005  
Reg. gen. 9987 - Reg. part. 2549  
Quota: 1/1  
Importo: € 590.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 295.000,00  
Note: C.T. foglio 132 p.lla 97, p.lla 98 e p.lla 100. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Volterra il 26/02/2009  
Reg. gen. 1455 - Reg. part. 235  
Quota: 1/1  
Importo: € 440.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 220.000,00  
Note: C.T. foglio 132 p.lla 97, p.lla 98 e p.lla 100. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Volterra il 30/11/2011  
Reg. gen. 8688 - Reg. part. 1555  
Quota: 1/1  
Importo: € 900.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 450.000,00  
Note: C.T. foglio 132 p.lla 97, p.lla 98 e p.lla 100. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Volterra il 26/04/2021  
Reg. gen. 3507 - Reg. part. 2569  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: C.T. foglio 132 p.lla 97, p.lla 98 e p.lla 100.

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Consolidamento e prolungamento del termine ammortamento**  
Iscritto a Volterra il 02/11/2005  
Reg. gen. 9469 - Reg. part. 1150  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Iscrizione del 2 Marzo 2004 reg. part. n° 414.
- **Atto aggiuntivo al contratto di mutuo**  
Iscritto a Volterra il 17/03/2009  
Reg. gen. 1996 - Reg. part. 361  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Iscrizione del 15 Maggio 2002 reg. part. n° 822.

Quanto sopra è desumibile dalla Certificazione Notarile Notaio Calderini e dalle note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Volterra (Allegato n° 5).

---

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68**

---

In riferimento all'Art. 30 del D.P.R. n° 380 del 6 Giugno 2001, gli edifici e i terreni oggetto di procedura, ricadono in Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) di tipo "E" (Zona destinata a usi agricoli - Territorio Rurale), così come definita dall'art.5 delle Norme Tecniche.

Ricadono inoltre nella sottozona di tipo "E2" (Aree di mantenimento e consolidamento). Gli interventi in tale zona sono disciplinati dagli artt. 81, 83 e 86 delle Norme Tecniche del vigente R.U.

Ricadono nel Sistema Ambientale "V" come Sottosistema "V2" (Fascia di transizione e della biodiversità) disciplinato dagli artt. 71 e 73 delle Norme Tecniche del vigente R.U.

Ricadono ai fini della disciplina paesaggistica nel tipo di paesaggio "a" (Paesaggi di transizione e della biodiversità) regolamentato dal Capo II - Disciplina Paesaggistica - art.80 commi 1 e 2 delle Norme Tecniche del vigente R.U.

Il terreno, in parte, risulta inserito nel vigente R.U. nel Sistema della Mobilità "M" come Sottosistema "M1" (Strade di attraversamento o direttrici primarie di interesse regionale - extraurbane principali) disciplinato dagli artt. 121 e 122 commi 4 e 5 delle Norme Tecniche del vigente R.U.

Il tutto come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n° 13511 rilasciato dal Comune di Volterra del 27 Settembre 2021 (Allegato n° 6).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68, PIANO T-1**

---

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

L'edificio è stato costruito e ultimato in data anteriore al 1 Settembre 1967.

Per lavori di manutenzione straordinaria relativi a rifacimento copertura e riconsolidamento statico delle fondazioni e solai è stata presentata presso il Comune di Volterra D.I.A. n° 1405 in data 2 Novembre 2000.

Successivamente per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso edificio per attività turistico-ricettiva alberghiera e realizzazione di piscina veniva rilasciata Concessione Edilizia n° 3217 del 2 Agosto 2002, con la quale l'edificio in oggetto veniva adibito ad albergo e con porzione di volume demolito dello stesso veniva realizzato un nuovo edificio a uso bar-ristorante oltre a piscina.

Si precisa che le opere realizzate riguardano solo la costruzione dell'edificio bar-ristorante.

In data 14 Novembre 2002 veniva presentata D.I.A. n° 2055 quale variante numero uno alla C.E. n° 3217/2002 riguardante il solo immobile a uso bar-ristorante con relativo Permesso di Agibilità e di Uso n° 379 del 30 Aprile 2003.

Infine in data 11 Maggio 2006 è stata presentata presso lo stesso Comune D.I.A. n° 3280 per ristrutturazione di locale adibito alla somministrazione di alimenti e bevande.

#### ***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.

Per quanto potuto accertare, l'edificio è stato interessato solo dalla demolizione parziale dello stesso, necessaria per la costruzione del locale bar-pizzeria.

In merito alla regolarità edilizia non è possibile dichiararne la conformità poichè l'edificio non è stato visionato in tutte le sue parti data la precarietà dello stesso e il conseguente pessimo stato di manutenzione e conservazione.

## **BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA STATALE N° 68, PIANO S1 - T**

---

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

Per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso edificio per attività turistico-ricettiva alberghiera e realizzazione di piscina veniva rilasciata Concessione Edilizia n° 3217 del 2 Agosto 2002, con la quale, con porzione di volume demolito del fabbricato di cui al bene n° 1, veniva realizzato un nuovo edificio, l'attuale bar-ristorante.

In data 14 Novembre 2002 veniva presentata D.I.A. n° 2055 quale variante numero uno alla C.E. n° 3217/2002 riguardante il solo immobile in oggetto con relativo Permesso di Agibilità e di Uso n° 379 del 30 Aprile 2003.

Infine in data 11 Maggio 2006 è stata presentata presso lo stesso Comune D.I.A. n° 3280 per ristrutturazione di locale adibito alla somministrazione di alimenti e bevande.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n° 3280/2006 è emerso che parte del loggiato, nella zona pizzeria esterna, è stato chiuso con pareti in legno e plexiglass nonchè il bancone della zona pizzeria è stato realizzato diverso da quanto riportato nell'elaborato.

Considerando che per l'art.123 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo del Comune di Volterra è ammessa un'addizione di superficie una tantum massima di mq 30,00, suddette difformità, da quanto riferitomi dal tecnico comunale, potranno essere sanate, nella misura massima sopra riportata, presentando S.C.I.A. in Sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa oltre agli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione.

Pertanto gli oneri comunali e professionali per tale sanatoria è pari a € 9.000,00 circa.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto - grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano T-1  
Piena proprietà di fabbricato rurale, denominato "Podere Vignaccia" disposto su due piani fuori terra risalente alla metà del 1800, costituito da ex casa colonica di forma e caratteristiche tipiche della Fattoria di Roncolla con ampio resede circostante esclusivo, non materialmente delimitato sul posto, il tutto sito a Volterra facente parte del caratteristico borgo di Roncolla. L'accesso allo stesso avviene direttamente dalla Strada Statale n° 68 a mezzo di parcheggio libero ricadente su parte della p.lla 98 C.T., di proprietà della società esecutata e facente parte di detta procedura. La tipologia costruttiva è quella tipica degli edifici rurali, con la presenza di cantine e locali di deposito al piano terreno e la residenza al piano primo, raggiungibile da scala interna, composto da soggiorno, cucina, bagno e sei camere. Sul resede insiste un piccolo manufatto in muratura adibito ad alloggio contatori. L'edificio si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione dovuto alla vetustà dello stesso e al prolungato stato di abbandono. .  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 132, Part. 86, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 132, Part. 86, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 132, Part. 86, Sub. 1, Categoria EU  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Si considera quindi l'ubicazione del fabbricato sito a Volterra nel borgo di Roncolla, la destinazione d'uso, la vetustà, il pessimo stato di manutenzione e conservazione dovuto al prolungato stato di abbandono, il resede esclusivo circostante a comune tra le due unità che lo compongono, nonché considerato l'attuale volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.  
Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari 2021 (Confcommercio) per la provincia di Pisa.
- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano S1 - T  
Piena proprietà di fabbricato a uso bar-ristorante disposto al solo piano terra oltre seminterrato con resede circostante esclusivo, il tutto sito a Volterra facente parte del caratteristico borgo di Roncolla. L'accesso allo stesso avviene direttamente dalla Strada Statale n° 68 a mezzo di parcheggio libero ricadente su parte della p.lla 98 C.T., di proprietà della società esecutata e facente parte di detta procedura. Il piano terra è composto da due vani separati a uso bar e cucina con circostante ampio loggiato, parte del quale risulta chiuso con pareti di legno e plexiglas, dove si trova la zona pizzeria, mentre al piano seminterrato, raggiungibile sia da scala esterna posta sul lato nord che da rampa carrabile, si trovano spogliatoi, locali di deposito e servizi igienici, dotati di impianto di aerazione. Il fabbricato è corredato di resede esclusivo circostante, non materialmente delimitato sul posto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 132, Part. 99, Sub. 1, Categoria F1 - Fg. 132, Part. 99 , Sub. 2, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Si considera quindi l'ubicazione del fabbricato sito a Volterra nel borgo di Roncolla, la destinazione a uso bar - pizzeria di recente realizzazione, il normale stato di manutenzione e conservazione anche se a oggi si trova in stato di abbandono, ben visibile dalla Strada Statale n° 68, il resede esclusivo circostante non delimitato sul posto, l'accesso a mezzo di terreno facente parte della procedura, nonché considerato l'attuale volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.  
Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari 2021 (Confcommercio) per la provincia di Pisa.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Strada Statale n° 68

Piena proprietà di ampio appezzamento di terreno agricolo di forma pressochè rettangolare di mq 16.265,00 circa, a giacitura pianeggiante, sul quale insistono i predetti fabbricati di cui ai beni nn° 1 e 2, sito a Volterra località Roncolla e corrente lungo la Strada Statale n° 68, dalla quale si accede direttamente. Parte dello stesso è adibito a parcheggio libero inghiaiato, utilizzato anche, tramite viabilità interna, per accedere al piccolo parcheggio del cimitero di Roncolla.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 132, Part. 97, Qualità Oliveto - Fg. 132, Part. 98 , Qualità Seminativo arborato - Fg. 132, Part. 100 , Qualità Seminativo arborato

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

Per la valutazione dei terreni si considera la loro destinazione urbanistica a uso agricolo, la loro ubicazione lungo la Strada Statale n° 68, pianeggianti e incolti, in parte adibiti a parcheggio libero dal quale, a mezzo di viabilità interna, si raggiunge il cimitero di Roncolla.

Per tutto quanto sopra si applicano i seguenti valori:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano T-1	746,80 mq	400,00 €/mq	€ 298.720,00	100,00%	€ 298.720,00
<b>Bene N° 2</b> - Ristorante Volterra (PI) - Strada Statale n° 68, piano S1 - T	220,95 mq	1.000,00 €/mq	€ 220.950,00	100,00%	€ 220.950,00
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Volterra (PI) - Strada Statale n° 68	16265,00 mq	1,00 €/mq	€ 16.265,00	100,00%	€ 16.265,00
				Valore di stima:	€ 535.935,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica relativi al bar-pizzeria	9000,00	€

**Valore finale di stima arrotondato : € 527.000,00**

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.

San Miniato, li 14/12/2021

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 - Verbale di pignoramento immobili
- ✓ N° 3 - Atto di provenienza Notaio marcone
- ✓ N° 4 - Documentazione catastale
- ✓ N° 5 - Certificazione notarile e note pregiudizievoli
- ✓ N° 6 - Certificato di destinazione urbanistica