
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bargellini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 209/2023 del R.G.E.
promossa da:

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Volterra (PI) - Vicolo delle Prigioni n.2	4
Bene N° 2 -Magazzino/ Cantina ubicata a Volterra (PI) - via Giacomo Matteotti 29	4
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	14
Precisazioni	15
Patti	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni	15
Servitù, censo, livello, usi civici	16

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	19
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 209/2023 del R.G.E.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22

INCARICO

All'udienza del 21/03/2024, il sottoscritto Arch. Bargellini Roberto, con studio in Via Della Pietra, 37 - 56021 - Cascina (PI), email robertobargellini@gmail.com, PEC :roberto.bargellini@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Volterra (PI) - Vicolo delle Prigioni n.2
- **Bene N° 2** – Magazzino/Cantina ubicata a Volterra (PI) - via Giacomo Matteotti 29

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VICOLO DELLE PRIGIONI N.2

Fondo ad uso commerciale (C1) attualmente destinato a paninoteca costituito da un'unico vano oltre bagno e antibagno ,per complessivi mq 19,00 lordi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VOLTERRA (PI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 29

Fondo seminterrato ad uso magazzino/cantina (C2) costituito da un'unico vano per complessivi mq 19,00 lordi. L'accesso avviene dal Fondo ad uso negozio al n°29 di via G.Matteotti (immobile non oggetto di esecuzione) ,di proprietà di [REDACTED] attualmente locato come negozio di abbigliamento denominato di [REDACTED]

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Volterra (PI) - Vicolo delle Prigioni n.2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente esecutata:

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

CONFINI

a est con vicolo delle prigioni ,a nord con unità immobiliare appartenente a [REDACTED] a sud con androne condominio via delle Prigioni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	14,00 mq	19,00 mq	1,0	19,00 mq	3,65 m	terra
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

1)RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 07/06/2011 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PISA (PI)
- UU Sede PONTEDERA (PI) Registrazione Volume 9990 n. 923 registrato in data 06/07/2012 -
[REDACTED] DEFUNTO Voltura n. 2008.1/2014 - Pratica n. PI0053826 in atti dal
26/03/2014.

2)Atto del 14/04/2010 Pubblico ufficiale MARCONE FRANCESCO Sede VOLTERRA (PI) Repertorio n. 58602 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 2113.1/2010 Reparto PI di VOLTERRA in atti dal 26/04/2010.

3)VOLTURA D'UFFICIO del 17/04/1985 - RIUNIONE DI USUFRUTTO (PREALLINEAMENTO) n. 193772.1/2000

Pratica n. 209588 in atti dal 17/11/2000.

4)DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/04/1985 - UR Sede VOLTERRA (PI) Registrazione Volume 220 n. 10 registrato in data 17/10/1986 - Voltura n. 166.1/1986 in atti dal 29/11/1991.

5)Impianto meccanografico del 30/06/1987.

6)Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 17/11/2000, prot. n. 000209588.

7)RISTRUTTURAZIONE del 17/11/2000 Pratica n.209588 in atti dal 17/11/2000 RISTRUTTURAZIONE (n. 6554.1/2000)Annotazioni: classamento e rendita validati.

8)Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994.

9)Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

10)VARIAZIONE del 04/06/1981 in atti dal 03/06/1989 VARIAZIONE DI CONSISTENZA (n. 536.1/1981)

Storia degli intestati dell'immobile :

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VOLTERRA (M126)(PI) Foglio 113 Particella 171 Sub. 10

[REDACTED] nato a VOLTERRA (PI) il 24/04/1936
dall'impianto al 17/04/1985 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1/2

[REDACTED] nata a VOLTERRA (PI) il 17/10/1898
dall'impianto al 17/04/1985 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: Usufrutto per 1/2

[REDACTED] nata a VOLTERRA (PI) il 17/10/1898
dall'impianto al 17/04/1985 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1/2

[REDACTED] nato a VOLTERRA (PI) il 24/04/1936
dal 17/04/1985 al 17/04/1985 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/04/1985 - UR Sede VOLTERRA (PI) Registrazione Volume 220 n. 10 registrato in data 17/10/1986 - Voltura n. 166.1/1986 in atti dal 29/11/1991

[REDACTED] nato a VOLTERRA (PI) il 24/04/1936

dal 17/04/1985 al 14/04/2010 Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 3)
3. VOLTURA D'UFFICIO del 17/04/1985 - RIUNIONE DI USUFRUTTO (PREALLINEAMENTO) n.
193772.1/2000 -
Pratica n. 209588 in atti dal 17/11/2000

████████████████████ nato a VOLTERRA (PI) il 24/04/1936
dal 14/04/2010 al 07/06/2011 Diritto di: Usufrutto per 1/1 Atto del 14/04/2010 Pubblico
ufficiale MARCONE FRANCESCO Sede VOLTERRA (PI) Repertorio n.58602 - DONAZIONE ACCETTATA
Nota presentata con Modello Unico n. 2113.1/2010 Reparto PI di VOLTERRA
in atti dal 26/04/2010

████████████████████ nata a VOLTERRA (PI) il 29/03/1968
dal 14/04/2010 al 07/06/2011 Atto del 14/04/2010 Pubblico ufficiale MARCONE
FRANCESCO Sede VOLTERRA (PI) Repertorio n.58602 - DONAZIONE ACCETTATA Nota
presentata con Modello Unico n. 2113.1/2010 Reparto PI di VOLTERRA

████████████████████ nata a VOLTERRA (PI) il 29/03/1968
dal 07/06/2011 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 Regime: bene
personale RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 07/06/2011 Pubblico ufficiale ████████ Sede PISA
(PI)- UU Sede PONTEDERA (PI) Registrazione Volume 9990 n. 923 registrato in data 06/07/2012 -
████████████████████ Voltura n. 2008.1/2014 -Pratica n. PI0053826 in atti dal 26/03/201

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	113	171	10		C1	10	14	19 mq	600,12 €	terra	

Corrispondenza catastale e su l'atto di pignoramento

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e la planimetria catastale esistente .

Si riscontra corrispondenza tra le iscrizioni catastali con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il bene situato nel vicolo delle prigioni n.2 non è conforme , alle planimetrie catastali .

In particolare al posto di un locale ripostiglio è stato realizzato un bagno con antibagno, senza autorizzazione nè da parte degli uffici Comunali nè da parte della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio di Pisa .

PRECISAZIONI

Vi è corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento.

Si precisa inoltre che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie delle unità e dell'intero lotto ;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche se le coperture risultano dotate di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se queste siano o meno conformi alle normative vigenti e certificabile, delle quali pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità

PATTI

Attuale conduttrice del bene e titolare delle licenze commerciali è : [REDACTED]

storia della locazione:

1-Contratto di locazione stipulato tra la [REDACTED] (originaria affittuaria), in data 13-3-2014, registrato all'agenzia delle entrate di Pontedera al n. 1377 serie 3 nell'anno 2014. Scadenza 29-2-20 , prorogato tacitamente con scadenza al 28-2-2026.

2-Contratto di cessione di azienda tra [REDACTED] del 26-03-2018 .

3- Subingresso di [REDACTED] al contratto originario [REDACTED] (comunicazione all'Agenzia delle Entrate del 02-04-2024)

4-Licenze in possesso dell'attivit di [REDACTED]

a:Licenza per la vendita di prodotti alcolici,del 05-07-2019.

b:Licenza per laboratorio di gastronomia , pizza al taglio gastronomia ,rostitceria ,Kebab (Scia presentata in data 28-03-2018).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è da considerarsi "Buono"

PARTI COMUNI

L'immobile di via delle Prigioni n.2 non ha parti comuni con il fabbricato principale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si riscontrano convenzioni matrimoniali o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni proter rem, uso abitazione) .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: muratura e pietrame

Esposizione: Nord, Sud, est

Altezza interna utile: mt 3,65

Str. verticali: muratura di pietrame

Solai: legno

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato

Pareti esterne ed interne: interni in muratura di mattoni pieni e pietra

Pavimentazione interna: cotto

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate

Impianto elettrico, idrico, gas

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/03/2014
- Scadenza contratto: 28/02/2026
- Scadenza disdetta: 27/08/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 612,00

PROVENIENZE VENTENNALI

1-SUCCESSIONE DELLA QUOTA DI 1/2 DA [REDACTED] NATA a VOLTERRA IL 17-10-1898 MORTA IL 17-04-1985 a [REDACTED] Nato a VOLTERRA (Pi) il 24/04/1936 .(Agenzia Entrate reg.gen.n.1842-part.1942 n.1370 del 15-03-1986.

2-ATTO NOTARILE PUBBLICO del 14/04/2010 Notaio MARCONE FRANCESCO Volterra (PI) Atto tra vivi di Donazione da:

- [REDACTED] Nato a VOLTERRA (Pi) il 24/04/1936

A:
[REDACTED] Nata a Volterra(PI) il 29/03/7968 [REDACTED]
Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di PISA servizio di Pubblicità Immobiliare - sezione staccata di VolTERRA -Nota di trascrizione Registro generale n. 3460 2173 Presentazione 87 del 26/04/2010

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

1. [REDACTED] sesso:
periodo dal 25/12/1953 al 03/01/2024 -Trascrizioni e iscrizioni a favore e contro

Elenco formalita':

Nota	F/c	Data pres.	Reg.Generale	Reg.Particolare
TRASCRIZIONE FAVORE		16/07/60		1838 (Trascrizione eredita [REDACTED]o)
TRASCRIZIONE FAVORE		25/03/1986	1842	1370 (Trascrizione eredita [REDACTED])
TRASCRIZIONE CONTRO		26/04/2010	3460	2113 (donazione da [REDACTED])

2. [REDACTED] sesso: F Nata a volterra(PI) il 29/03/7968

periodo dal 25/12/1953 al 03/01/2024 -Trascrizioni e iscrizioni a favore e contro

Elenco formalita':

Nota	F/c	Data pres.	Reg.Generale	Reg.Particolare
TRASCRIZIONE FAVORE		26/04/2010	3460	2113 (donazione da [REDACTED])
TRASCRIZIONE CONTRO		15/02/2023	1392	1056 (atto Giudiziario sequestro conservativo)
TRASCRIZIONE CONTRO		03/01/2024	23	17 (atto Giudiziario pignoramento immobili)

NORMATIVA URBANISTICA

I beni secondo lo strumento urbanistico vigente rientrano nella classificazione :

- Zone "A" le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolar pregio ambientale .

Sono regolate dalle norme contenute nel regolamento urbanistico in vigore (Art. 101 - Sottosistema R1: La città antica/ art. 120 - Criteri specifici d'intervento)

I beni oggetto di esecuzione rientrano nei vincoli delle "area avente valore archeologico, storico, artistico" - ai sensi l'articolo 52, comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da una ricerca effettuata non risultano autorizzazioni nè da parte degli uffici Comunali nè da parte della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio di Pisa . In particolare non è stato possibile accertare l'esistenza dell'autorizzazione necessaria alla realizzazione del bagno con antibagno realizzato nell'ex locale ripostiglio . Dal sopralluogo non è stato possibile accertare nemmeno se vi fosse un'autorizzazione allo scarico in fognatura Comunale nè accertare di come avviene la dispersione dei liquami del bagno.

Per sanare la difformità dovrà essere presentata presso il Comune di Volterra una Attestazione di Conformità in Sanatoria, i cui oneri comunali e professionali sono valutabili in € 5000,00 circa, comprensivi di sanzione. Salvo quanto sarà prescritto all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della pratica completa elaborati scritto- grafici di dettaglio dalle competenti autorità.

Alla luce di quanto sopra , nel quadro del rispetto del mandato ricevuto , quanto contenuto nella relazione è da intendersi formulato in termini orientativi .

Per quanto attiene gli importi economici ,sono stati previsti in indirizzo prudenziale,e può essere soggetto a possibili modificazioni .

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Magazzino/Cantina ubicata a Volterra (PI) - via Giacomo Matteotti 29

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

CONFINI

a sud e a est con [REDACTED], a ovest con [REDACTED] e unità immobiliare part.1760 sub 10

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	17,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,70 m	semi interrato
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

1) RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 07/06/2011 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PISA (PI) - UU Sede PONTEDERA (PI) Registrazione Volume 9990 n. 923 registrato in data 06/07/2012 - [REDACTED] DEFUNTO Voltura n. 2008.1/2014 - Pratica n. PI0053826 in atti dal 26/03/2014.

2) Atto del 14/04/2010 Pubblico ufficiale MARCONE FRANCESCO Sede VOLTERRA (PI) Repertorio n. 58602 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 2113.1/2010 Reparto PI di VOLTERRA in atti dal 26/04/2010.

3) VOLTURA D'UFFICIO del 17/04/1985 - RIUNIONE DI USUFRUTTO (PREALLINEAMENTO) n. 193772.1/2000 - Pratica n. 209588 in atti dal 17/11/2000.

4) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/04/1985 - UR Sede VOLTERRA (PI) Registrazione Volume 220 n. 10 registrato in data 17/10/1986 - Voltura n. 166.1/1986 in atti dal 29/11/1991.

5) Impianto meccanografico del 30/06/1987.

6) Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 17/11/2000, prot. n. 000209588.

7) RISTRUTTURAZIONE del 17/11/2000 Pratica n. 209588 in atti dal 17/11/2000 RISTRUTTURAZIONE (n. 6554.1/2000) Annotazioni: classamento e rendita validati.

8) Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994.

9) Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

10) VARIAZIONE del 04/06/1981 in atti dal 03/06/1989 VARIAZIONE DI CONSISTENZA (n. 536.1/1981)

Storia degli intestati dell'immobile :

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VOLTERRA (M126)(PI) Foglio 113 Particella 171 Sub. 10

dall'impianto al 17/04/1985 antecedente l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/2

dall'impianto al 17/04/1985 antecedente l'impianto meccanografico

Diritto di: Usufrutto per 1/2

[REDACTED] nata a VOLTERRA (PI) il 17/10/1898

dall'impianto al 17/04/1985 antecedente l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/2

[REDACTED]
dal 17/04/1985 al 17/04/1985 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI

MORTE) del 17/04/1985 - UR Sede VOLTERRA (PI) Registrazione Volume 220 n. 10 registrato in data

17/10/1986 - Voltura n. 166.1/1986 in atti dal 29/11/1991

[REDACTED]
dal 17/04/1985 al 14/04/2010 Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 3)

3. VOLTURA D'UFFICIO del 17/04/1985 - RIUNIONE DI USUFRUTTO (PREALLINEAMENTO) n. 193772.1/2000

Pratica n. 209588 in atti dal 17/11/2000

[REDACTED]
dal 14/04/2010 al 07/06/2011 Diritto di: Usufrutto per 1/1 Atto del 14/04/2010 Pubblico

ufficiale MARCONE FRANCESCO Sede VOLTERRA (PI) Repertorio n.58602 - DONAZIONE ACCETTATA Nota

presentata con Modello Unico n. 2113.1/2010 Reparto PI di VOLTERRA

in atti dal 26/04/2010

[REDACTED]
dal 14/04/2010 al 07/06/2011 Atto del 14/04/2010 Pubblico ufficiale MARCONE

FRANCESCO Sede VOLTERRA (PI) Repertorio n.58602 - DONAZIONE ACCETTATA Nota

presentata con Modello Unico n. 2113.1/2010 Reparto PI di VOLTERRA

[REDACTED]
dal 07/06/2011 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 Regime: bene

personale RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 07/06/2011 Pubblico ufficiale BAGNOLI Sede PISA (PI)

- UU Sede PONTEDERA (PI) Registrazione Volume 9990 n. 923 registrato in data 06/07/2012 - [REDACTED]

[REDACTED] DEFUNTO Voltura n. 2008.1/2014 -Pratica n. PI0053826 in atti dal 26/03/201

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	113	171	6		C2	3	17	19 mq	46,53 €	seminterrato	

Corrispondenza catastale e su l'atto di pignoramento

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e la planimetria catastale esistente .

Si riscontra corrispondenza tra le iscrizioni catastali con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Vi è corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento.

Si precisa inoltre che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie delle unità e dell'intero lotto ;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche se le coperture risultano dotate di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se queste siano o meno conformi alle normative vigenti e certificabile, delle quali pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità

PATTI

Il bene oggetto di esecuzione è libero ed a disposizione dell'esecutata

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è da considerarsi "pessimo"

PARTI COMUNI

L'immobile con accesso da via Giacomo Matteotti 29 non ha parti comuni con il fabbricato principale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si riscontrano convenzioni matrimoniali o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni proter rem, uso abitazione) .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: muratura e pietrame

Esposizione: Nord, Sud, est

Altezza interna utile: mt 3,65

Str. verticali: muratura di pietrame

Solaio: in laterizio (volta a botte)

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato

Pareti esterne ed interne: interni in muratura di mattoni pieni e pietra

Pavimentazione interna: cemento/mattoni

Infissi esterni ed interni: non presenti

Impianto elettrico, idrico, gas :non presente

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

1-SUCCESSIONE DELLA QUOTA DI 1/2 DA 

8 MORTA IL

reg.gen.n.1842-part.1942 n.1370 del 15-03-1986.

.(Agenzia Entrate

2-ATTO NOTARILE PUBBLICO del 14/04/2010 Notaio MARCONE FRANCESCO Volterra (PI) Atto tra vivi di Donazione da:

A:


Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di PISA servizio di Pubblicità Immobiliare - sezione staccata di VoLTERRA

Nota di trascrizione Registro generale n. 3460 2173 Presentazione 87 del 26/04/2010

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

1. [REDACTED] sesso:
periodo dal 25/12/1953 al 03/01/2024 -Trascrizioni e iscrizioni a favore e contro

Elenco formalita':

Nota	F/c	Data pres.	Reg.Generale	Reg.Particolare
TRASCRIZIONE FAVORE		16/07/60		1838 (Trascrizione eredita [REDACTED])
TRASCRIZIONE FAVORE		25/03/1986	1842	1370 (Trascrizione eredita [REDACTED])
TRASCRIZIONE CONTRO		26/04/2010	3460	2113 (donazione da [REDACTED])

2. [REDACTED] sesso: F

periodo dal 25/12/1953 al 03/01/2024 -Trascrizioni e iscrizioni a favore e contro

Elenco formalita':

Nota	F/c	Data pres.	Reg.Generale	Reg.Particolare
TRASCRIZIONE FAVORE		26/04/2010	3460	2113 (donazione da [REDACTED])
TRASCRIZIONE CONTRO		15/02/2023	1392	1056 (atto Giudiziari [REDACTED])
TRASCRIZIONE CONTRO		03/01/2024	23	17 (atto Giudiziario pi [REDACTED])

NORMATIVA URBANISTICA

I beni secondo lo strumento urbanistico vigente rientrano nella classificazione :

- Zone "A" le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolar e pregio ambientale).

Sono regolate dalle norme contenute nel regolamento urbanistico in vigore (Art. 101 - Sottosistema R1: La città antica/ art. 120 - Criteri specifici d'intervento)

I beni oggetto di esecuzione rientrano nei vincoli delle "area avente valore archeologico, storico,artistico "- ai sensi l'articolo 52, comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da una ricerca effettuata presso i competenti uffici non risultano autorizzazioni nè da parte degli uffici Comunali nè da parte della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio di Pisa . In particolare non è stato possibile accertare l'esistenza dell'autorizzazione per la realizzazione di una due pareti di tamponamento realizzate in laterizio sul lato est e ovest.

Per sanare la difformità dovrà essere presentata presso il Comune di Volterra una Attestazione di Conformità in Sanatoria, i cui oneri comunali e professionali sono valutabili in € 2500,00 circa, comprensivi di sanzione. Salvo quanto sarà prescritto all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della pratica completa elaborati scritto- grafici di dettaglio dalle competenti autorità.

Alla luce di quanto sopra , nel quadro del rispetto del mandato ricevuto , quanto contenuto nella relazione è da intendersi formulato in termini orientativi .

Per quanto attiene gli importi economici ,sono stati previsti in indirizzo prudenziale,e può essere soggetto a possibili modificazioni .

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Volterra (PI) - Vicolo delle Prigioni n.2
Fondo ad uso commerciale (C1) attualmente destinato a paninoteca costituito da un'unico vano oltre bagno e antibagno .Per complessivi mq 19,00 lordi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 113, Part. 171, Sub. 10, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 66.500,00
Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore di mercato è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita di beni immobili in zona, mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI 2° sem.2023), il tutto rapportato e ponderato con lo specifico caso in esame. Il valore di mercato per la zona per la tipologia di costruzioni in oggetto e con le medesime dotazioni di locali di servizio e parti scoperte e con riferimento alla data dell'incarico di stima è individuato dall'Agenzia del Territorio (OMI 2° sem.2023), in una forbice tra in 1200 €/mq e 1800 €/mq per gli immobili con medesima destinazione di quello oggetto di stima .
Il sottoscritto ritiene troppo basso questo riferimento e per il caso specifico, analizzato , considerato lo stato di conservazione , la posizione e la sua commerciabilità valuta equo il valore di € 3500 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Volterra (PI) - Vicolo delle Prigioni n.2	19,00 mq	3.500,00 €/mq	€ 66.500,00	100,00%	€ 66.500,00
Valore di stima:					€ 66.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** – Magazzino/Cantina ubicata a Volterra (PI) - via Giacomo Matteotti 29
Fondo seminterrato ad uso magazzino (C2) costituito da un'unico vano per complessivi mq 19,00 lordi. L'accesso avviene dal Fondo ad uso negozio al n°29 di via G.Matteotti (immobile non oggetto di esecuzione) ,di proprietà di  attualmente locato come negozio di abbigliamento denominat 
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 113, Part. 170, Sub. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 9.500,00

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore di mercato è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita di beni immobili in zona, mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI 2° sem.2023), il tutto rapportato e ponderato con lo specifico caso in esame. Il valore di mercato per la zona per la tipologia di costruzioni in oggetto e con le medesime dotazioni di locali di servizio e con riferimento alla data dell'incarico di stima è individuato per il caso specifico, analizzato, considerato lo stato di conservazione, la posizione e la sua commerciabilità nel valore di € 500 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – magazzino/Cantina Volterra (PI) - via Giacomo Matteotti 29	19,00 mq	500,00 €/mq	€ 9.500,00	100,00%	€ 9.500,00
				Valore di stima:	€ 9.500,00

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.

Cascina, li 20/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bargellini Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- Planimetrie catastali-Estratti di mappa-Foto- contratto di cessione di azienda
- licenza commerciale- proroga contratto di affitto-Visure e schede catastali

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Volterra (PI) - Vicolo delle Prigioni n.2
Fondo ad uso commerciale (C1) attualmente destinato a paninoteca costituito da un'unico vano oltre bagno e antibagno .Per complessivi mq 19,00 lordi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 113, Part. 171, Sub. 10, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I beni secondo lo strumento urbanistico vigente rientrano nella classificazione : - Zone "A" le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale). Sono regolate dalle norme contenute nel regolamento urbanistico in vigore (Art. 101 - Sottosistema R1: La città antica/ art. 120 - Criteri specifici d'intervento) I beni oggetto di esecuzione rientrano nei vincoli delle "area avente valore archeologico, storico, artistico "- ai sensi l'articolo 52, comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

LOTTO 2

- **Bene N° 2** – Magazzino /Cantina seminterrata ubicata a Volterra (PI) - via Giacomo Matteotti 29
Fondo ad uso magazzino (C2) costituito da un'unico vano per complessivi mq 19,00 lordi. L'accesso avviene dal Fondo ad uso negozio al n°29 di via G.Matteotti (immobile non oggetto di esecuzione) ,di proprietà di  attualmente locato come negozio di abbigliamento denominato 
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 113, Part. 170, Sub. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I beni secondo lo strumento urbanistico vigente rientrano nella classificazione : - Zone "A" le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale). Sono regolate dalle norme contenute nel regolamento urbanistico in vigore (Art. 101 - Sottosistema R1: La città antica/ art. 120 - Criteri specifici d'intervento) I beni oggetto di esecuzione rientrano nei vincoli delle "area avente valore archeologico, storico, artistico "- ai sensi l'articolo 52, comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 209/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Volterra (PI) - Vicolo delle Prigioni n.2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 113, Part. 171, Sub. 10, Categoria C1	Superficie	19,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è da considerarsi "Buono"		
Descrizione:	Fondo ad uso commerciale (C1) attualmente destinato a paninoteca costituito da un'unico vano oltre bagno e antibagno .Per complessivi mq 19,00 lordi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Volterra (PI) - via Giacomo Matteotti 29		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino /Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 113, Part. 170, Sub. 6, Categoria C2	Superficie	19,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è da considerarsi "pessimo"		
Descrizione:	Fondo ad uso magazzino/cantina (C2) seminterrato costituito da un'unico vano per complessivi mq 19,00 lordi. L'accesso avviene dal Fondo ad uso negozio al n°29 di via G.Matteotti (immobile non oggetto di esecuzione) ,di proprietà  attualmente locato come negozio di abbigliamento denominato  di 		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		