

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Giuntini Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 173/2023
del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....

Premessa.....

Descrizione.....

Lotto n. Unico.....

Elenco allegati.....

Riepilogo bando d'asta.....



All'udienza del 11/11/2024, il sottoscritto Per. Giuntini Alessandro, con studio in Piazza Solferino, 8 - 56126 - Pisa (PI), email alessandrogiuntini@tiscali.it, PEC alessandro.giuntini@pec.epi.it, Tel. 050 49826, Fax 050 49826, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/11/2024 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 dei Valloni n°4, località Villamagna
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Volterra (PI) - Via dei Valloni n°4, località Villamagna
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Volterra (PI) - Via dei Valloni n°4, località Villamagna
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Volterra (PI) - Via dei Valloni n°4, località Villamagna

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Trattasi di appartamento per civile abitazione di proprietà dei **** Omissis **** posto al piano primo, secondo fuori terra, di fabbricato bifamiliare di tre piani fuori terra, sito in Comune di Volterra (PI), località Villamagna, Via dei Valloni n°4, da cui ha accesso tramite resede comune, composto da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, ripostiglio, disimpegno, tre camere e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 139 circa, oltre a terrazzino, della superficie di mq 3 circa, e balcone, della superficie di mq 11 circa, entrambi con accesso dal soggiorno-pranzo (foto nn°1÷14).

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Trattasi di garage con annesso ripostiglio di proprietà dei **** Omissis **** posto al piano terreno, primo fuori terra, di fabbricato bifamiliare di tre piani fuori terra, sito in Comune di Volterra (PI), località Villamagna, Via dei Valloni n°4, da cui ha accesso tramite resede comune, della superficie lorda complessiva di mq 51 circa, oltre a resede esclusivo, di forma trapezoidale della superficie di mq 260 circa, (foto nn°1 e 15÷19).

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



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Trattasi di n°2 locali di sgombero di proprietà dei **** Omissis **** posti al piano terreno, primo fuori terra, di fabbricato bifamiliare di tre piani fuori terra, sito in Comune di Volterra (PI), località Villamagna, Via dei Valloni n°4, da cui ha accesso tramite il resede comune ed il garage (bene n°2) e/o la part. 222 del foglio 5 gravata da servitù di passo, della superficie lorda complessiva di mq 26 circa, (foto nn°1, 4, 20 e 21).

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

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Trattasi di terreno edificabile di proprietà dei **** Omissis **** sito in Comune di Volterra (PI), località Villamagna, Via dei Valloni n°4, da cui ha accesso tramite il resede comune (part. 226 sub. 5) della superficie catastale di mq 710 (foto nn°1, e 22÷24).

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 dei Valloni n°4, località Villamagna
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Volterra (PI) - Via dei Valloni n°4, località Villamagna
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Volterra (PI) - Via dei Valloni n°4, località Villamagna
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Volterra (PI) - Via dei Valloni n°4, località Villamagna

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

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

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA



L'appartamento confina a Nord con affaccio su proprietà **** Omissis ****, ad Est con affaccio su resede comune, a Sud con resede comune ed ad Ovest con affaccio su bene n°2, salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Gli immobili nel loro insieme confinano a Nord con proprietà **** Omissis **** e proprietà **** Omissis ****, ad Est con proprietà **** Omissis ****, bene n°3 e resede comune, a Sud con proprietà **** Omissis **** e bene n°4 ed ad Ovest con proprietà **** Omissis **** e proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

I due locali confinano a Nord con proprietà **** Omissis ****, ad Est con proprietà **** Omissis **** e bene n°2 ed a Sud ed ad Ovest con bene n°2, salvo se altri.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Il terreno confina a Nord con resede comune e bene n°2, ad Est con Via dei Valloni ed ad Ovest con proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,00 mq	139,00 mq	1	139,00 mq	2,80 m	Primo
Terrazzino	4,00 mq	4,00 mq	0,40	1,60 mq	2,80 m	Primo
Balcone	11,00 mq	11,00 mq	0,30	3,30 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				143,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,90 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage con ripostiglio	44,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	2,80 m	Terra

Resede esclusivo	260,00 mq	260,00 mq	0,05	13,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				64,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,00 mq		

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali di sgombero	23,00 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	2,75 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				26,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,00 mq		

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	710,00 mq	710,00 mq	1	710,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				710,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				710,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/02/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 226, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 747,57 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 11/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 226, Sub. 3 Categoria A2

		Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale Totale: 142 mq - Totale escluse aree scoperte: 138 mq Rendita € 747,57 Piano 1
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/02/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 226, Sub. 10 Categoria C6 Cl.4, Cons. 40 mq Rendita € 123,95 Piano T Graffato Part. 252 Sub. 2-Part. 253 Sub. 1-Part. 272 Sub. 1
Dal 09/11/2015 al 11/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 226, Sub. 10 Categoria C6 Cl.4, Cons. 40 mq Superficie catastale Totale: 54 mq Rendita € 123,95 Piano T Graffato Part. 252 Sub. 2-Part. 253 Sub. 1-Part. 272 Sub. 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/02/2004 al 04/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 226, Sub. 8 Categoria F1, Cons. 3 mq Piano T
Dal 04/02/2004 al 04/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 226, Sub. 11 Categoria C2 Cl.4, Cons. 19 mq Rendita € 60,84 Piano T
Dal 04/05/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 226, Sub. 12 Categoria C2 Cl.4, Cons. 22 mq Rendita € 70,44 Piano T
Dal 09/11/2015 al 11/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 226, Sub. 12 Categoria C2

		Cl.4, Cons. 22 mq Superficie catastale Totale: 26 mq Rendita € 70,44 Piano T
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/02/2004 al 14/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 223 Qualità Uliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 07 10 Reddito dominicale € 3,85 Reddito agrario € 3,48
Dal 14/12/2007 al 04/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 223 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 07 10 Reddito dominicale € 0,33 Reddito agrario € 0,29
Dal 04/04/2008 al 11/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 223 Qualità Uliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 07 10 Reddito dominicale € 3,85 Reddito agrario € 3,48

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	226	3		A2	2	7,5 vani	Totale: 142 mq - Totale escluse aree scoperte: 138 mq	747,57 €	1	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per aver riscontrato piccole difformità sia interne che nelle dimensioni del fabbricato, mentre sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	226	10		C6	4	40 mq	Totale: 54 mq	123,95 €	T	Part. 252 Sub. 2- Part. 253 Sub. 1- Part. 272 Sub. 1

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	226	12		C2	4	22 mq	Totale: 26 mq	70,44 €	T	

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

Si fa presente che nell'Atto di pignoramento immobiliare risultano essere state pignorate la Particella 226 Sub. 11 e la Particella 226 Sub. 8 che a seguito di Fusione del 4/05/2010 Pratica n. PI0078924 in atti dal 4/05/2010 Fusione (n. 5616.1/2010) hanno generato la suddetta Particella 226 Sub. 12.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

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
5	223				Uliveto	1	00 07 10 mq	3,85 €	3,48 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Si è reso necessario integrare la documentazione in atti con l'acquisizione delle Planimetrie catastali, delle Visure storiche per immobile, dell'Elaborato planimetrico, dell'Elenco dei subalterni assegnati, dell'Estratto di mappa e dell'Atto di provenienza che vengono tutti allegati alla presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Vedi "Precisazioni" bene n°1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Vedi "Precisazioni" bene n°1.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Si è reso necessario integrare la documentazione in atti con l'acquisizione della Visura storica per

immobile, dell'Estratto di mappa, dell'Atto di provenienza e del Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) che vengono tutti allegati alla presente.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Dalla documentazione in atti non si sono riscontrate questioni rilevanti ai fini del trasferimento dell'immobile in oggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Vedi "Patti" bene n°1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Vedi "Patti" bene n°1.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Dalla documentazione in atti non si sono riscontrate questioni rilevanti ai fini del trasferimento del terreno in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Alla data del ns. sopralluogo, eseguito il 15/01/2025, l'appartamento risultava in sufficienti condizioni d'uso e manutenzione mentre il fabbricato, di cui lo stesso fa parte, risultava in carenti condizioni d'uso e manutenzione come visibile dalle fotografie allegate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Alla data del ns. sopralluogo, eseguito il 15/01/2025, l'immobile risultava, come anche il fabbricato di cui lo stesso fa parte, in carenti condizioni d'uso e manutenzione come visibile dalle fotografie allegate.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Alla data del ns. sopralluogo, eseguito il 15/01/2025, l'immobile risultava, come anche il fabbricato di cui lo stesso fa parte, in carenti condizioni d'uso e manutenzione come visibile dalle fotografie allegate.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Alla data del ns. sopralluogo, eseguito il 15/01/2025, il terreno risultava coltivato ad uliveto ed in buone condizioni d'uso e di manutenzione come visibile dalle fotografie allegate.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

L'immobile in oggetto risulta avere parti comuni con le altre unità immobiliari che costituiscono il fabbricato bifamiliare di cui lo stesso fa parte come riportato a pagina 5 e 6 dell'Atto di acquisto, allegato alla presente, che testualmente recita: "Gli immobili in oggetto si intendono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, il terreno a corpo e non a misura, con tutti i diritti e gli obblighi relativi, in particolare con tutte le accessioni, pertinenze e dipendenze e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui gli stessi fanno parte, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C., in particolare sul resede a comune distinto al Catasto Terreni (Urbano n.d.r.) foglio 5 mappale 226 sub. 5".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Vedi "Parti comuni" bene n°1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Vedi "Parti comuni" bene n°1.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Il terreno in oggetto non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari a meno del resede comune da cui attualmente si accede allo stesso distinto al Catasto Fabbricati al foglio 5 mappale 226 sub. 5.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Dalla documentazione in atti non si rilevano servitù, censi, livelli ed usi civici gravanti sull'immobile in oggetto a meno di quelli derivanti sia dallo stato dei luoghi che del far parte di un fabbricato bifamiliare

di maggiori dimensioni nonché di quelle riportate nell'Atto di acquisto, allegato alla presente, che a pagina 6 testualmente recita: "Le parti precisano che per accedere al vano bruciatore oggetto di vendita esiste servitù di passo a carico della particella 222 del foglio 5, antistante il vano suddetto per una larghezza di metri tre".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Vedi "Servitù, censo, livello, usi civici" bene n°1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Vedi "Servitù, censo, livello, usi civici" bene n°1.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Dalla documentazione in atti non si rilevano servitù, censi, livelli ed usi civici gravanti sul terreno in oggetto a meno di quelli derivanti dallo stato dei luoghi che attualmente evidenzia una servitù di fatto di passo pedonale che grava sul resede comune, particella 226 sub. 5, in favore del terreno in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato realizzato con struttura portante in muratura su fondazioni di calcestruzzo non armate, solai in latero-cemento e copertura su paretine di forati portate da un soffitto-solaio con soprastante tavellone e manto in marsigliesi. L'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, impianto idro-sanitario ed impianto di riscaldamento autonomo a radiatori alimentati da caldaia basale a legna e/o pellet e produzione di acqua calda sanitaria ubicata nel locale di sgombero posto al piano terreno nell'angolo Nord-Ovest del fabbricato di cui al bene n°3.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato realizzato con struttura portante in muratura su fondazioni di calcestruzzo non armate, solai in latero-cemento e copertura su paretine di forati portate da un soffitto-solaio con soprastante tavellone e manto in marsigliesi. L'immobile risulta dotato di impianto elettrico.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato realizzato con struttura portante in muratura su fondazioni di calcestruzzo non armate, solai in latero-cemento e copertura su paretine

di forati portate da un soffitto-solaio con soprastante tavellone e manto in marsigliesi.
L'immobile risulta dotato di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del ns. sopralluogo l'immobile risultava essere occupato dal **** Omissis **** che vi risiede stabilmente con la moglie e due figli minorenni per averlo affittato dal **** Omissis **** con Contratto di Locazione ad uso abitativo dell'1/12/2014, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pontedera (PI) il 9/12/2014 al n°3130 serie 3T, della durata di anni 4+4 dall'1/12/2014 al 30/11/2022, che non risulta essere stato prorogato come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 28/03/2025 allegata alla presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del ns. sopralluogo l'immobile risultava essere nella disponibilità del **** Omissis **** che lo utilizza per averlo affittato dal **** Omissis **** con Contratto di Locazione ad uso abitativo dell'1/12/2014, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pontedera (PI) il 9/12/2014 al n°3130 serie T1, della durata di anni 4+4 dall'1/12/2014 al 30/11/2022, che non risulta essere stato prorogato come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 28/03/2025 allegata alla presente.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Vedi "Stato di occupazione dell'immobile - Note" bene n°2.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/02/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ABBATE Giuseppina	04/02/2004	38438	3375
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa	07/02/2004	1331	976
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pontedera (PI)	11/02/2004	33 serie 1V	

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Vedi "Provenienza ventennale" bene n°1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Vedi "Provenienza ventennale" bene n°1.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Vedi "Provenienza ventennale" bene n°1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VOLTERRA (PI) aggiornate al 20/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra (PI) il 09/02/2004
Reg. gen. 1379 - Reg. part. 247
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Notaio ABBATE Giuseppina
Data: 04/02/2004
N° repertorio: 38439
N° raccolta: 3376
Note: Mutuo della durata di anni 30.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra (PI) il 16/10/2023
Reg. gen. 8969 - Reg. part. 6675
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Vedi "Formalità pregiudizievoli - Elenco delle formalità" bene n°1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Vedi "Formalità pregiudizievoli - Elenco delle formalità" bene n°1.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Vedi "Formalità pregiudizievoli - Elenco delle formalità" bene n°1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Il terreno in oggetto (part. 223 del foglio 5), come da C.D.U. rilasciato dal Comune di Volterra il 19/02/2025 (allegato alla presente), risulta ricadere su:

AREE DI TRASFORMAZIONE: ATID3.1

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE: B Zone edificate diverse dalle zone A

SISTEMI, SOTTOSISTEMI E AMBITI: M2.1 strade locali

Perimetro del territorio urbanizzato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Il fabbricato bifamiliare di cui fa parte l'appartamento in oggetto risulta essere stato edificato in data anteriore all'1/09/1967 a seguito di Licenza di Costruzione n°959 del 27/05/1966, Pratica Edilizia n°649/1966, per la costruzione di "un fabbricato di civile abitazione in Villamagna (Volterra)" con successiva Autorizzazione all'abitabilità n°640 del 21/12/1967.

In data 12/05/1970 viene rilasciato Nulla-osta, Prot. n°8280, per l'esecuzione di "Recinzione di resede sito in Villamagna Via della Fontaccia" detti lavori risultano essere stati eseguiti solo in parte.

In data 20/05/1989 viene rilasciata Autorizzazione Edilizia n°168, Prot. n°7792, per l'esecuzione di "Lavori di recinzione terreno di proprietà privata posto in Frazione Villamagna Via dei Valloni, 57" lavori che consistevano nell'esecuzione della recinzione sul lato prospiciente Via dei Valloni del terreno distinto al C.T. di Volterra al Foglio 5 Part. 223 (bene n°4) realizzata con elevazione di muro a retta e sovrastante rete metallica plastificata.

Successivamente risultano essere state presentate:

- in data 21/10/2003, Prot. n°15520 Prat. n°2407 del 6/11/2003, Denuncia di Inizio Attività Edilizia per "Sanatoria per realizzazione opere interne con cambio d'uso da garage a magazzini in assenza di concessione edilizia";
- in data 29/06/2004, Prot. n°9372 Prat. n°2650 del 5/07/2004, Denuncia di Inizio Attività Edilizia per "Manutenzione straordinaria all'appartamento di civile abitazione con lievi modifiche interne, adeguamento degli impianti elettrico ed idrotermosanitario", lavori che non risultano essere stati realizzati;
- in data 20/08/2010, Prot. n°8718 Prat. n°4740 del 24/08/2010, Denuncia di Inizio Attività Edilizia per "Manutenzione straordinaria all'appartamento di civile abitazione con lievi modifiche interne, adeguamento degli impianti elettrico ed idrotermosanitario" con successivo deposito dell'1/02/2013, Prot. n°1336, di Certificato di Collaudo Finale per opere eseguite con Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) redatta ai sensi della L.R. 03/01/2005 n°01.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato allegato alla D.I.A. del 20/08/2010, Prot. n°8718 Prat. n°4740 del 24/08/2010, per aver riscontrato piccole difformità sia interne che nelle dimensioni del fabbricato. Pertanto si dovrà procedere alla regolarizzare delle difformità riscontrate con la presentazione di SCIA in sanatoria e/o di Accertamento di conformità in sanatoria e successiva presentazione all'Agenzia delle Entrate di Pisa - Territorio Servizi Catastali di nuova planimetria catastale con un costo stimato in euro 3.000,00 circa incluso spese tecniche.

Degli impianti presenti nell'appartamento non ci è stata consegnata alcuna certificazione anche se con la ns. Raccomandata AR del 2/08/2023 era stato richiesto di "fornire documentazione come contratti di affitto o similari, certificazioni degli impianti ed Attestati di prestazione energetica" ma è stata

reperita, in quanto allegata al Certificato di Collaudo Finale depositato l'1/02/2013, Prot. n°1336, la Dichiarazione dell'Impianto alla Regola dell'Arte per "Rifacimento quadro elettrico ed impianto cucina" del 25/05/2012 rilasciata dalla Ditta Elettrotecnica B&G s.n.c. di Barberini M. e Galluzzi R. con sede in Fabbrica di Peccioli (PI) Via di Mezzo n°92.

Per quanto riguarda l'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.), ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 modificato dal D.Lgs. 311/2006, l'immobile ne dovrà essere dotato all'Atto di trasferimento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Il fabbricato bifamiliare di cui fa parte l'appartamento in oggetto risulta essere stato edificato in data anteriore all'1/09/1967 a seguito di Licenza di Costruzione n°959 del 27/05/1966, Pratica n°649/1966, per la costruzione di "un fabbricato di civile abitazione in Villamagna (Volterra)" con successiva Autorizzazione all'abitabilità n°640 del 21/12/1967.

In data 12/05/1970 viene rilasciato Nulla-osta, Prot. n°8280, per l'esecuzione di "Recinzione di resede sito in Villamagna Via della Fontaccia" detti lavori risultano essere stati eseguiti in parte.

In data 20/05/1989 viene rilasciata Autorizzazione Edilizia n°168, Prot. n°7792, per l'esecuzione di "Lavori di recinzione terreno di proprietà privata posto in Frazione Villamagna Via dei Valloni, 57" lavori che consistevano nell'esecuzione della recinzione sul lato prospiciente Via dei Valloni del terreno distinto al C.T. di Volterra al Foglio 5 Part. 223 (bene n°4) realizzata con elevazione di muro a retta e sovrastante rete metallica plastificata.

Successivamente risultano essere state presentate:

- in data 21/10/2003, Prot. n°15520 Prat. n°2407 del 6/11/2003, Denuncia di Inizio Attività Edilizia per "Sanatoria per realizzazione opere interne con cambio d'uso da garage a magazzini in assenza di concessione edilizia";
- in data 29/06/2004, Prot. n°9372 Prat. n°2650 del 5/07/2004, Denuncia di Inizio Attività Edilizia per "Manutenzione straordinaria all'appartamento di civile abitazione con lievi modifiche interne, adeguamento degli impianti elettrico ed idrotermosanitario", lavori che non risultano essere stati realizzati;
- in data 20/08/2010, Prot. n°8718 Prat. n°4740 del 24/08/2010, Denuncia di Inizio Attività Edilizia per "Manutenzione straordinaria all'appartamento di civile abitazione con lievi modifiche interne, adeguamento degli impianti elettrico ed idrotermosanitario" con successivo deposito dell'1/02/2013, Prot. n°1336, di Certificato di Collaudo Finale per opere eseguite con Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) redatta ai sensi della L.R. 03/01/2005 n°01.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato allegato alla D.I.A. del 20/08/2010, Prot. n°8718 Prat. n°4740 del 24/08/2010.

Si fa presente che sul resede insiste un manufatto in legno e lamiera ondulate, realizzato senza alcun permesso e/o autorizzazione ed in precarie condizioni d'uso e manutenzione (foto n°19), che dovrà essere demolito con un costo stimato in € 1.000,00 circa incluso oneri per il conferimento dei materiali di risulta a pubblica scarica.

Degli impianti presenti nei locali in oggetto non ci è stata consegnata alcuna certificazione anche se con la ns. Raccomandata AR del 2/08/2023 era stato richiesto di "fornire documentazione come contratti di affitto o similari, certificazioni degli impianti ed Attestati di prestazione energetica".

Il fabbricato bifamiliare di cui fa parte l'appartamento in oggetto risulta essere stato edificato in data anteriore all'1/09/1967 a seguito di Licenza di Costruzione n°959 del 27/05/1966, Pratica n°649/1966, per la costruzione di "un fabbricato di civile abitazione in Villamagna (Volterra)" con successiva Autorizzazione all'abitabilità n°640 del 21/12/1967.

In data 12/05/1970 viene rilasciato Nulla-osta, Prot. n°8280, per l'esecuzione di "Recinzione di resede sito in Villamagna Via della Fontaccia" detti lavori risultano essere stati eseguiti in parte.

In data 20/05/1989 viene rilasciata Autorizzazione Edilizia n°168, Prot. n°7792, per l'esecuzione di "Lavori di recinzione terreno di proprietà privata posto in Frazione Villamagna Via dei Valloni, 57" lavori che consistevano nell'esecuzione della recinzione sul lato prospiciente Via dei Valloni del terreno distinto al C.T. di Volterra al Foglio 5 Part. 223 (bene n°4) realizzata con elevazione di muro a retta e sovrastante rete metallica plastificata.

Successivamente risultano essere state presentate:

- in data 21/10/2003, Prot. n°15520 Prat. n°2407 del 6/11/2003, Denuncia di Inizio Attività Edilizia per "Sanatoria per realizzazione opere interne con cambio d'uso da garage a magazzini in assenza di concessione edilizia";
- in data 29/06/2004, Prot. n°9372 Prat. n°2650 del 5/07/2004, Denuncia di Inizio Attività Edilizia per "Manutenzione straordinaria all'appartamento di civile abitazione con lievi modifiche interne, adeguamento degli impianti elettrico ed idrotermosanitario", lavori che non risultano essere stati realizzati;
- in data 20/08/2010, Prot. n°8718 Prat. n°4740 del 24/08/2010, Denuncia di Inizio Attività Edilizia per "Manutenzione straordinaria all'appartamento di civile abitazione con lievi modifiche interne, adeguamento degli impianti elettrico ed idrotermosanitario" con successivo deposito dell'1/02/2013, Prot. n°1336, di Certificato di Collaudo Finale per opere eseguite con Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) redatta ai sensi della L.R. 03/01/2005 n°01.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato allegato alla D.I.A. del 20/08/2010, Prot. n°8718 Prat. n°4740 del 24/08/2010.

Degli impianti presenti nei locali in oggetto non ci è stata consegnata alcuna certificazione anche se con la ns. Raccomandata AR del 2/08/2023 era stato richiesto di "fornire documentazione come contratti di affitto o similari, certificazioni degli impianti ed Attestati di prestazione energetica".

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Per il terreno in oggetto in data 20/05/1989 viene rilasciata Autorizzazione Edilizia n°168, Prot. n°7792, per l'esecuzione di "Lavori di recinzione terreno di proprietà privata posto in Frazione Villamagna Via dei Valloni, 57" lavori che consistevano nell'esecuzione della recinzione sul lato prospiciente Via dei Valloni realizzata con elevazione di muro a retta e sovrastante rete metallica plastificata.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI VALLONI N°4, LOCALITÀ VILLAMAGNA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 dei Valloni n°4, località Villamagna
Trattasi di appartamento per civile abitazione di proprietà dei **** Omissis **** posto al piano primo, secondo fuori terra, di fabbricato bifamiliare di tre piani fuori terra, sito in Comune di Volterra (PI), località Villamagna, Via dei Valloni n°4, da cui ha accesso tramite resede comune, composto da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, ripostiglio, disimpegno, tre camere e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 139 circa, oltre a terrazzino, della superficie di mq 3 circa, e balcone, della superficie di mq 11 circa, entrambi con accesso dal soggiorno-pranzo (foto nn°1÷14).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 226, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 129.510,00

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle che si è potuto reperire presso operatori del mercato immobiliare, opportunamente valutate e ricalibrate, e tenuto conto del carente stato d'uso e di manutenzione sia dell'immobile che del fabbricato di cui lo stesso fa parte con presenza di condensa in diversi locali, della necessità di mettere a norma gli impianti, delle dimensioni e dell'ubicazione dello stesso, che può farsi ascendere ad 900,00 €/mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Volterra (PI) - Via dei Valloni n°4, località Villamagna

Trattasi di garage con annesso ripostiglio di proprietà dei **** Omissis **** posto al piano terreno, primo fuori terra, di fabbricato bifamiliare di tre piani fuori terra, sito in Comune di Volterra (PI), località Villamagna, Via dei Valloni n°4, da cui ha accesso tramite resede comune, della superficie lorda complessiva di mq 51 circa, oltre a resede esclusivo, di forma trapezoidale della superficie di mq 260 circa, (foto nn°1 e 15÷19).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 226, Sub. 10, Categoria C6, Graffato Part. 252 Sub. 2-Part. 253 Sub. 1-Part. 272 Sub. 1

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

Valore di stima del bene: € 28.800,00

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle che si è potuto reperire presso operatori del mercato immobiliare, opportunamente valutate e ricalibrate, e tenuto conto del carente stato d'uso e di manutenzione sia dell'immobile che del fabbricato di cui lo stesso fa parte con presenza di condensa in diversi locali, della necessità di mettere a norma gli impianti, delle dimensioni e dell'ubicazione dello stesso, che può farsi ascendere ad 450,00 €/mq.

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Volterra (PI) - Via dei Valloni n°4, località Villamagna

Trattasi di n°2 locali di sgombero di proprietà dei **** Omissis **** posti al piano terreno, primo fuori terra, di fabbricato bifamiliare di tre piani fuori terra, sito in Comune di Volterra (PI), località Villamagna, Via dei Valloni n°4, da cui ha accesso tramite il resede comune ed il garage (bene n°2) e/o la part. 222 del foglio 5 gravata da servitù di passo, della superficie lorda complessiva di mq 26 circa, (foto nn°1, 4, 20 e 21).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 226, Sub. 12, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 10.400,00

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle che si è potuto reperire presso operatori del mercato immobiliare, opportunamente valutate e ricalibrate, e tenuto conto del carente stato d'uso e di manutenzione sia dell'immobile che del fabbricato di cui lo stesso fa parte con presenza di condensa in diversi locali, della necessità di mettere a norma gli impianti, delle dimensioni e dell'ubicazione dello stesso, che può farsi ascendere ad 400,00 €/mq.

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Volterra (PI) - Via dei Valloni n°4, località Villamagna
Trattasi di terreno edificabile di proprietà dei **** Omissis **** sito in Comune di Volterra (PI), località Villamagna, Via dei Valloni n°4, da cui ha accesso tramite il resede comune (part. 226 sub. 5) della superficie catastale di mq 710 (foto nn°1, e 22÷24).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 223, Qualità Uliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 36.920,00
Il terreno fa parte dell'UTOE 3 Villamagna ATID3.1 Area ne9 su cui sono previsti 400 mq di SUL (4 alloggi - intervento diretto). Per il valore a mq si ritiene di concordare con quanto riportato nel Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n°110 del 28/05/2024 per la "Determinazione dei valori medi di mercato da attribuire alle aree fabbricabili per l'annualità 2024 ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU)" che, per le aree di nuova edificazione (ATID) Residenziale Zona B.1.c. "Villamagna ed altre zone", individua un valore medio a mq di € 52,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Volterra (PI) - Via dei Valloni n°4, località Villamagna	143,90 mq	900,00 €/mq	€ 129.510,00	100,00%	€ 129.510,00
Bene N° 2 - Garage Volterra (PI) - Via dei Valloni n°4, località Villamagna	64,00 mq	450,00 €/mq	€ 28.800,00	100,00%	€ 28.800,00
Bene N° 3 - Magazzino Volterra (PI) - Via dei Valloni n°4, località Villamagna	26,00 mq	400,00 €/mq	€ 10.400,00	100,00%	€ 10.400,00
Bene N° 4 - Terreno edificabile Volterra (PI) - Via dei Valloni n°4, località Villamagna	710,00 mq	52,00 €/mq	€ 36.920,00	100,00%	€ 36.920,00
Valore di stima:					€ 205.630,00

Valore di stima: € 205.630,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

Valore finale di stima: € 171.000,00

Valore finale di stima arrotondato come da comunicazione del 9/05/2019 del G.E. Dott. Giovanni Zucconi.

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.

Pisa, li 02/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Giuntini Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 24 Foto
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure storiche per immobile
- ✓ Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ Visure e schede catastali - Elenco dei subalterni assegnati
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Comunicazione Agenzia delle Entrate del 28/03/2025
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via dei Valloni n°4, località Villamagna
Trattasi di appartamento per civile abitazione di proprietà dei **** Omissis **** posto al piano primo, secondo fuori terra, di fabbricato bifamiliare di tre piani fuori terra, sito in Comune di Volterra (PI), località Villamagna, Via dei Valloni n°4, da cui ha accesso tramite resede comune, composto da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, ripostiglio, disimpegno, tre camere e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 139 circa, oltre a terrazzino, della superficie di mq 3 circa, e balcone, della superficie di mq 11 circa, entrambi con accesso dal soggiorno-pranzo (foto nn°1÷14).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 226, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Volterra (PI) - Via dei Valloni n°4, località Villamagna
Trattasi di garage con annesso ripostiglio di proprietà dei **** Omissis **** posto al piano terreno, primo fuori terra, di fabbricato bifamiliare di tre piani fuori terra, sito in Comune di Volterra (PI), località Villamagna, Via dei Valloni n°4, da cui ha accesso tramite resede comune, della superficie lorda complessiva di mq 51 circa, oltre a resede esclusivo, di forma trapezoidale della superficie di mq 260 circa, (foto nn°1 e 15÷19).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 226, Sub. 10, Categoria C6, Graffato Part. 252 Sub. 2-Part. 253 Sub. 1-Part. 272 Sub. 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Volterra (PI) - Via dei Valloni n°4, località Villamagna
Trattasi di n°2 locali di sgombero di proprietà dei **** Omissis **** posti al piano terreno, primo fuori terra, di fabbricato bifamiliare di tre piani fuori terra, sito in Comune di Volterra (PI), località Villamagna, Via dei Valloni n°4, da cui ha accesso tramite il resede comune ed il garage (bene n°2) e/o la part. 222 del foglio 5 gravata da servitù di passo, della superficie lorda complessiva di mq 26 circa, (foto nn°1, 4, 20 e 21).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 226, Sub. 12, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Volterra (PI) - Via dei Valloni n°4, località Villamagna
Trattasi di terreno edificabile di proprietà dei **** Omissis **** sito in Comune di Volterra (PI), località Villamagna, Via dei Valloni n°4, da cui ha accesso tramite il resede comune (part. 226 sub. 5) della superficie catastale di mq 710 (foto nn°1, e 22÷24).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 223, Qualità Uliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno in oggetto (part. 223 del foglio 5), come da C.D.U. rilasciato dal Comune di Volterra il 19/02/2025 (allegato alla presente), risulta ricadere su: AREE DI TRASFORMAZIONE: ATID3.1 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE: B Zone edificate diverse dalle zone A SISTEMI, SOTTOSISTEMI E AMBITI: M2.1 strade locali Perimetro del territorio urbanizzato.

Prezzo base d'asta: € 171.000,00

