
TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Romano Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 157/2016 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.83 - frazione Saline di Volterra -.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.83 - frazione Saline di Volterra -.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.83 - frazione Saline di Volterra -.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439.....	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.83 - frazione Saline di Volterra -.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.83 - frazione Saline di Volterra -.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.83 - frazione Saline di Volterra -.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439.....	11
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.83 - frazione Saline di Volterra -.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439.....	12
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.83 - frazione Saline di Volterra -.....	12

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439	12
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.83 - frazione Saline di Volterra -.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.83 - frazione Saline di Volterra -.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.83 - frazione Saline di Volterra -.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.83 - frazione Saline di Volterra -.....	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.83 - frazione Saline di Volterra -.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.83 - frazione Saline di Volterra -.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.83 - frazione Saline di Volterra -.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439	19
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.83 - frazione Saline di Volterra -.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.83 - frazione Saline di Volterra -.....	22
Lotto 2	23
Descrizione.....	24
Completezza documentazione ex art. 567	24

Titolarità.....	24
Confini	24
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali	25
Dati Catastali.....	25
Precisazioni.....	26
Stato conservativo.....	26
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti	26
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli	28
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Lotto 3	32
Descrizione.....	33
Completezza documentazione ex art. 567	33
Titolarità.....	33
Confini	33
Consistenza	33
Cronistoria Dati Catastali	34
Dati Catastali.....	34
Precisazioni.....	35
Stato conservativo.....	35
Parti Comuni.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti	35
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli	37
Regolarità edilizia.....	38
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Stima / Formazione lotti	40
Lotto 1	40
Lotto 2	42
Lotto 3	43
Riepilogo bando d'asta	46

Lotto 1	46
Lotto 2	46
Lotto 3	46
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 157/2016 del R.G.E.	48
Lotto 1	48
Lotto 2	49
Lotto 3	49
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	50
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.83 - frazione Saline di Volterra -	50
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Volterra (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439	51
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.92/c - frazione Saline di Volterra -	53
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.92/b - frazione Saline di Volterra -	54



INCARICO

All'udienza del 17/01/2017, il sottoscritto Geom. Romano Paolo, con studio in Via Tommaso Rook, 39 - 56100 - Pisa (PI), email studiopaoloromano@gmail.com, PEC paolo.romano@geopec.it, Tel. 335 6293916, Fax 050 532951, 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** - Negozio ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.83 - frazione Saline di Volterra - (Coord. Geografiche: <https://goo.gl/maps/3ZxzacnWVw82>)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Volterra (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439 (Coord. Geografiche: <https://goo.gl/maps/3ZxzacnWVw82>)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.92/c - frazione Saline di Volterra - (Coord. Geografiche: <https://goo.gl/maps/3ZxzacnWVw82>)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.92/b - frazione Saline di Volterra - (Coord. Geografiche: <https://goo.gl/maps/3ZxzacnWVw82>)



LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.83 - frazione Saline di Volterra -
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Volterra (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA NC.83 - FRAZIONE SALINE DI VOLTERRA -

Porzione di fabbricato in Comune di Volterra , località San Lorenzo, S.S.Sarzanese Valdera n.83 con annesso terreno e precisamente porzione immobiliare posta a piano terra , adibita a bar-ristorante, con annessi servizi igienici, locali ad uso magazzino, porzione di chiostra, area urbana circostante, tettoia e terreno ad uso parcheggio, quest'ultimo ubicato sul lato opposto della strada Sarzanese cui confina.

Vendita soggetta ad Iva ove esistente opzione da parte dell'esecutato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439

Appezamento di terreno della superficie catastale di circa mq.1830 o quanti realmente, di forma irregolare lungo la Strada Regionale Sarzanese Valdera in prossimità del civico 92. Tale appezzamento risulta in parte a verde ed in parte con finitura in ghiaia utilizzato quale parcheggio e/o sosta automezzi dell'attività commerciale facente parte dello stesso LOTTO N.1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA NC.83 - FRAZIONE SALINE DI VOLTERRA -

La documentazione di cui all'art.567 c.p.c. risulta essere completa.(DOC.1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439

La documentazione di cui all'art.567 c.p.c. risulta essere completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA NC.83 - FRAZIONE SALINE DI VOLTERRA -

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)

Si allega Visura Camerale della Società esecutata.(DOC.2)

BENE N° 2 - TERRENO UBITATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439

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)

Abbiamo estrapolato Visura Camerale della Società esecutata che alleghiamo sotto DOC.2.

CONFINI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBITATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA NC.83 - FRAZIONE SALINE DI VOLTERRA -

I beni in oggetto confinano: a Nord ed est con proprietà **** Omissis ****, a sud con S.S.Sarzanese Valdera s.s.a.

BENE N° 2 - TERRENO UBITATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439

Il bene in oggetto confina: a Nord con Strada Regionale Sarzanese Valdera, a sud con mappale 80 e ad est con mappale 63. s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBITATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA NC.83 - FRAZIONE SALINE DI VOLTERRA -

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	147,00 mq	196,00 mq	1,00	196,00 mq	3,40 m	TERRA
Magazzino	23,00 mq	26,00 mq	0,70	15,60 mq	3,40 m	TERRA
Cantina	21,00 mq	29,00 mq	0,60	11,60 mq	3,40 m	TERRA
Chiostra	17,25 mq	17,25 mq	0,30	5,18 mq	0,00 m	TERRA
Ingresso Comune	4,25 mq	6,00 mq	0,50	3,00 mq	2,70 m	TERRA
Tettoia	100,00 mq	101,00 mq	0,40	40,40 mq	2,60 m	TERRA
Resede	660,00 mq	660,00 mq	0,08	52,80 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				324,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				324,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il maggior fabbricato oggetto di stima si trova in zona esterna a circa 2 km dal centro della frazione di Saline di Volterra (PI) in direzione sud. , lungo la Strata Statale Sarzanese Comune di Volterra (PI) a circa 2 k, lungo rurale perciò decentrata rispetto al centro di Volterra ma comunque ben collegato in quanto prospiciente la Strada Regionale Sarzanese Valdera e servito dai principali servizi (acqua, luce, telefono). Ciò risulta da preferirsi per l'attività di ristorazione caratterizzante il bene in oggetto. La zona è prettamente a destinazione agricolo-panoramica, in cotesto tipico "Colline Toscane".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1830,00 mq	1830,00 mq	1,00	1830,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1830,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1830,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno in oggetto nonostante la destinazione catastale a "seminativo-agricolo" si presenta, per la maggior parte, come area con finitura a ghiaia destinata al parcheggio di automezzi dell'adiacente attività commerciale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA NC.83 - FRAZIONE SALINE DI VOLTERRA -

Nel ventennio antecedente il pignoramento, i beni immobili del presente Lotto n.1 :

- a) fg.221 map.5 sub.10
- b) fg.221 map.5 sub.15
- c) fg.221 map.5 sub.16
- d) fg.221 map.5 sub.23
- e) fg.221 map.5 sub.26

sono rimasti invariati ad eccezione della proprietà che da "OSTERIA IL PONTE DI FRANCHI ELEONORA & C snc " (acquisto con atto Marcone del 13/07/2004 rep.n.49062 racc.16700) è stata trasferita all'esecutata "" in forza di atto di Cessione

Di Quote Sociali ai rogiti del Notaio Marcone del 29/12/2006 rep.n.56784 racc.n.18848 .

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/2004 al 29/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 221, Part. 62 Qualità Orto irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 8are40ca Reddito agrario € 12,36
Dal 29/12/2006 al 13/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 221, Part. 62 Qualità Orto irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 8are40ca Reddito agrario € 12,36

I titolari catastali e quelli reali corrispondono.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA NC.83 - FRAZIONE SALINE DI VOLTERRA -

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	221	5	16		C1	4	198 mq.	195 mq.	3548,37	T	no	
	221	5	26		F1		17					
	221	5	15		C6	1	100	126	201,42	T		
	221	5	23		F1		761					
	221	5	10		C2	3	14	19	38,32	T		

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato sussiste sostanziale corrispondenza tra planimetrie catastali e stato dei luoghi. Relativamente all'unità immobiliare sub.16 - Negozio - abbiamo riscontrato un'incongruenza per quanto riguarda l'ingresso al piano terra ad ovest in quanto quest'ultimo risulta a comune con l'appartamento ubicato al piano primo -fg.221 map.5 sub.28. Per rettificare tale incongruenza dovrà essere presentata denuncia di variazione catastale con scorporo dell'ingresso dall'attuale u.i. e costituzione di bene comune non censibile tra il sub.16 ed il sub.28.

Si allegano le certificazioni catastali (DOC.5-6-7-8):



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE
VALDERA N.439**

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
221	62				Orto irriguo	U	000840	18	12,36	
221	64				Orto irriguo	U	000870	18,65	12,81	
221	67				Seminativo arborato	3	000120	0,19	0,22	

Corrispondenza catastale

Si allegano le certificazioni catastali (DOC.5-6-7-8).

E' stato richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni al comune di Volterra, che in data 26.04.2017 ha rilasciato il documento che alleghiamo in - DOC.8 TER - .Il terreno in oggetto ricade in zona urbanistica "E" (zona destinata ad usi agricoli - Territorio Rurale -), zona "E1" (aree di conservazione), Sistema Ambientale "V" come sottozona "V3" (corridoi e connessi fluviali) Ambito "V3-2" (corridoio del Fiume Cecicna). Si certifica infine che il mappale 64 in parte, oltre a quanto sopra, ricade nel Sistema della Mobilità "M" con Sottosistema "M1" (strade di attraversamento o direttrici primarie di interesse regionale - extraurbane principali).

Non esiste corrispondenza tra la destinazione catastale (orto irriguo e seminativo arborato) in quanto il terreno, nella sua maggior parte, è finito superiormente con ghiaia, ed è destinato a manovra e parcheggio automezzi. Occorre pertanto effettuare una variazione al catasto terreni trasformando la destinazione colturale attuale in "relitto stradale" o similari.

PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE
VALDERA NC.83 - FRAZIONE SALINE DI VOLTERRA -**

Sono stati recepiti i certificati di residenza degli esecutati oltre all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei coniugi Sigg.**** Omissis ****. (DOC.8 BIS)

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE
VALDERA N.439**

Si precisa che l'appezzamento di terreno è ubicato i zona rialzata rispetto ai terreni ubicati a sud e pertanto l'estensione e la superficie si deve intendere a corpo e non a misura secondo lo stato dei luoghi non essendo richiesto nell'incarico attività di riconfinamento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA NC.83 - FRAZIONE SALINE DI VOLTERRA -

Dal sopralluogo è stato possibile accertare uno stato di conservazione decisamente mediocre in quanto in stato di abbandono. Internamente è possibile rilevare una presenza diffusa di umidità ascendente sulle murature (vedi DOC.8 - foto -) nonché un generale stato di incuria. Tale situazione rende l'unità immobiliare inidonea ed inagibile per l'uso cui è destinata (bar-ristorante). Esternamente il maggior fabbricato appare in discreto stato di manutenzione eccezion fatta, anche in questo caso , da umidità ascendente di risalita.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439

Il terreno in oggetto risulta in stato di abbandono. (DOC.9 FOTO N.32 E 33)e DOC.8 QUATER

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA NC.83 - FRAZIONE SALINE DI VOLTERRA -

L'immobile fa parte di un maggior fabbricato su due piani fuori terra, non esiste condominio, sussistono le comunanze di cui all'art.1117 del c.c. A mero titolo esemplificativo, ingresso a piano terra, murature verticali portanti, solai, copertura etc...

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA NC.83 - FRAZIONE SALINE DI VOLTERRA -

Esiste servitù perpetua di passaggio a piedi e con ogni mezzo a carico del resede sub.23 ed a favore del resede map.5 sub.22 di proprietà Sigg. **** Omissis ****. Detta servitù sarà esercitata utilizzando l'accesso attualmente esistente e nel tratto più breve tra l'accesso alla loro proprietà e la strada statale 439 e con il minor aggravio per il fondo servente. Analoga servitù deve intendersi come costituita a favore del map.5 sub.27, oggi sub.32. (per meglio individuazione si rimanda all'atto di provenienza DOC.3).

Il resede, sub.23, risulta gravato da servitù di attingimento acqua con diritto di attraversamento a mezzo di idonee tubazioni interrate ad una profondità non inferiore ad un metro a favore della proprietà del map.5 sub.22.

Dallo stato dei luoghi si evince la servitù apparente per destinazione del padre di famiglia che grava sul resede sub.23 a favore dell'unità immobiliare di civile abitazione posta al piano primo identificata al NCEU del Comune di Volterra nel fg.221 map.5 sub.28.

Sul resede sub.23

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439

Dall'atto di provenienza non si rilevano servitù. Dallo stato dei luoghi è evidente la presenza di una strada poderale a sud che diparte dalla Strada Regionale Sarzanese Valdera ed attraversa il terreno in oggetto. (vedi estratto di mappa DOC.8 e ss.).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA NC.83 - FRAZIONE SALINE DI VOLTERRA -

Il maggior fabbricato cui i beni fanno parte è costituito da vecchio edificio rurale presumibilmente con struttura portante in misto pietra e mattoni, orizzontamenti in parte in laterizio ed in parte a "volta". La copertura è del tipo a padiglione in discreto stato di manutenzione. I pavimenti interni sono in monocottura, gres e/o simili i rivestimenti della cucina e dei bagni. Gli infissi esterni in legno e vetri. L'impianto di riscaldamento costituito da caldaia e termosifoni con adduzione di gas propano. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed esterno nel locale cucina. Il giardino di pertinenza in parte a verde ed in parte in ghiaia.

L'immobile risulta inattivo, in stato di abbandono. Lo stato di manutenzione e conservazione interno risulta pessimo principalmente per problematiche di umidità scendente sulle murature in maniera diffusa che rende l'immobile inagibile circa la destinazione cui è autorizzato. Si sono rilevate problematiche relative a distacco di intonaci anche sui soffitti; tutti gli impianti sono da revisionare.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA NC.83 - FRAZIONE SALINE DI VOLTERRA -

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA NC.83 - FRAZIONE SALINE DI VOLTERRA -

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1994 al 13/07/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Marcone	15/11/1994	29840	9745
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	10/12/1994	6996	5072
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Volterra	05/12/1994	399	IV
Dal 13/07/2004 al 13/05/2016	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Marcone	13/07/2004	49062	16700
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Pisa sezione di Volterra	04/08/2004	7055/7056/7057	4592/4593/4594
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pontedera	02/08/2004	2451	1T
		Dal 29/12/2006 al 13/05/2016	**** Omissis ****	Cessioni di quote sociali	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Francesco Marcone	29/12/2006			53784	18848
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio del Territorio di Pisa sezione di Volterra	01/02/2007			1130	675
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pontedera	12/01/2007			44	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si allegano i seguenti atti di provenienza:

a)



b) Da
DOC. 4 -

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE
VALDERA N.439**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1994 al 13/07/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Marcone	15/11/1994	28940	9745
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Pisa	10/12/1994	6996	5072
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Volterra	05/12/1994	399	serie IV		
Dal 13/07/2004 al 29/12/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Marcone	13/07/2004	49062	16700
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Pisa	02/08/2004	4592/4593/4594	7055/7056/7057
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pontedera	02/08/2004	2451	serie 1T		
Dal 29/12/2006 al 13/05/2016	**** Omissis ****	Cessione quote sociali e cambio denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Marcone	29/12/2006	53784	18848
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Pisa	01/02/2007	1130	675
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

		Agenzia delle Entrate di Pontedera	12/01/2007	44	serie 1
--	--	--	------------	----	---------

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si allegano i seguenti atti di provenienza:

a) Da Feri e Passamonti a 3 -

b) Da O
- DOC. 4 -

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA NC.83 - FRAZIONE SALINE DI VOLTERRA -

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 13/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Pisa il 04/08/2004
Reg. gen. 7064 - Reg. part. 1705
Quota: 1/1
Importo: € 784.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 392.000,00
Rogante: Notaio Marcone
Data: 13/07/2004
N° repertorio: 49063
Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5 subb.16,26,15,23
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Pisa il 26/07/2005
Reg. gen. 6728 - Reg. part. 1692
Quota: 1/1
Importo: € 114.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 57.000,00
Rogante: Notaio Francesco Marcone
Data: 20/07/2005
N° repertorio: 51143
N° raccolta: 17577

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5 subb.16,26,15,23,10,28

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Pisa il 01/07/2006

Reg. gen. 6628 - Reg. part. 1443

Quota: 1/1

Importo: € 1.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 600.000,00

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5

subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.29

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Pisa il 07/04/2010

Reg. gen. 2822 - Reg. part. 610

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 40.000,00

Rogante: Notaio Francesco Marcone

Data: 31/03/2010

N° repertorio: 58559

N° raccolta: 21976

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5

subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Pisa il 20/09/2011

Reg. gen. 6779 - Reg. part. 1254

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Rogante: Notaio Glen Polesello

Data: 13/09/2011

N° repertorio: 68

N° raccolta: 52

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5

subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Pisa il 16/09/2013

Reg. gen. 6068 - Reg. part. 900

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

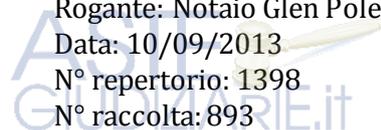
Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio Glen Polesello

Data: 10/09/2013

N° repertorio: 1398

N° raccolta: 893



Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5
subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 13/05/2016

Reg. gen. 3805 - Reg. part. 2702

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5

subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PISA aggiornate al 13/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Pisa il 04/08/2004

Reg. gen. 7064 - Reg. part. 1705

Quota: 1/1

Importo: € 784.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 392.000,00

Rogante: Notaio Marcone

Data: 13/07/2004

N° repertorio: 49063

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5

subb.16,26,15,23

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Pisa il 26/07/2005

Reg. gen. 6728 - Reg. part. 1692

Quota: 1/1

Importo: € 114.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 57.000,00

Rogante: Notaio Francesco Marcone

Data: 20/07/2005

N° repertorio: 51143

N° raccolta: 17577

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5

subb.16,26,15,23,10,28

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Pisa il 01/07/2006

Reg. gen. 6628 - Reg. part. 1443



Quota: 1/1

Importo: € 1.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 600.000,00

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5 subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.29

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Pisa il 07/04/2010

Reg. gen. 2822 - Reg. part. 610

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 40.000,00

Rogante: Notaio Francesco Marcone

Data: 31/03/2010

N° repertorio: 58559

N° raccolta: 21976

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5 subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Pisa il 20/09/2011

Reg. gen. 6779 - Reg. part. 1254

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Rogante: Notaio Glen Polesello

Data: 13/09/2011

N° repertorio: 68

N° raccolta: 52

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5 subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Pisa il 16/09/2013

Reg. gen. 6068 - Reg. part. 900

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio Glen Polesello

Data: 10/09/2013

N° repertorio: 1398

N° raccolta: 893

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5 subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 13/05/2016

Reg. gen. 3805 - Reg. part. 2702

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5

subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA NC.83 - FRAZIONE SALINE DI VOLTERRA -

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il maggior fabbricato cui le u.i. fanno parte è stato ultimato in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente è stato interessato dai seguenti interventi edilizi i cui titoli abilitativi sono:

- Autorizzazione Edilizia n.335 del 28/08/1993: Manutenzione Straordinaria e Fognatura (DOC.10A)
- Autorizzazione Edilizia n.306 del 20/10/1993: Rifacimento Facciate(DOC.10B)
- Autorizzazione Edilizia n.365 del 18/03/1998: Installazione Insegna e Pensilina(DOC.10C)
- D.I.A. prot.n.7208 - Pratica n.753 del 27/04/1988: Manutenzione Straordinaria alla copertura (DOC.10D)
- Autorizzazione Edilizia n.1084 del 27/12/2001: Sanatoria ex art.13 Lg.47/85 per Tettoia Esterna (DOC.10E) -
- D.I.A. prot.n.18994 - Pratica n.2090 del 18/12/2002: Manutenzione Straordinaria Interna (DOC.10F)
- D.I.A. prot.n.18757 - Pratica n.2434 del 12/11/2003: Cambio D'uso di Magazzino a Sala Da Pranzo e Manutenzione Interna (DOC.10G)
- Certificato di Collaudo DIA PRATICA N.2434 (DOC.10G)

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.



Verifica di Conformità Urbanistica:

Dal confronto tra stato dei luoghi e stato autorizzato secondo i titoli sopracitati si sono riscontrate le seguenti difformità edilizie:

- a) L'attuale porta che dal Bar affaccia sul resede esclusivo ad ovest, risulta autorizzata come finestra;
- b) Esiste una finestra nel Bar lato strada che i grafici autorizzati non la rappresentano (il prospetto autorizzato indica comunque la finestra)
- c) Esiste una pensilina non autorizzata sopra la finestra del Bar lato Ovest ;
- d) Sul resede di pertinenza, sia in adiacenza ad Ovest della tettoia che nella parte Nord-Ovest del resede medesimo esistono dei manufatti precari in ferro con copertura in telo abusivi.

Gli abusi di cui alle lettere a)b)e c) risultano sanabili con Accertamento di conformità ai sensi dell'art.209 della L.R.Toscana n.65/2014. Il Costo della Sanatoria ammonta a circa €. 4.000,00 comprensivo di Oblazione e Spese Tecniche.

Per quanto riguarda l'Abuso "d", non essendo sanabile, occorre la riduzione in pristino dei luoghi consistente nello smontaggio ed allontanamento dei manufatti precari realizzati.

Impianti:

Secondo quanto risulta dalla documentazione autorizzativa esaminata, non esistono certificazioni degli impianti e neppure certificazione di agibilità dei locali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA NC.83 - FRAZIONE SALINE DI VOLTERRA -

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

I beni oggetto della presente verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutti i diritti e gli obblighi relativi, in particolare con tutte le accessioni, pertinenze e dipendenze, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui i medesimi fanno parte così come pervenuti con atto di provenienza e secondo lo stato dei luoghi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.92/c - frazione Saline di Volterra -



DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione in Comune di Volterra , frazione Saline, località San Lorenzo, S.S.Sarzanese Valdera n.92/c, al piano primo ed ultimo di maggior fabbricato di vecchia costruzione elevato su due piani fuori terra. A piano terra ingresso a comuen con altra unità immobiliare, vano scale esclusivo di accesso al piano primo; ingresso-corridoio, cucina-pranzo-soggiorno con terrazza, tre camere, bagno, e due ripostigli. Si accede all'unità immobiliare dalla Via Regionale Sarzanese-Valdera tramite passo su proprietà di terzi (map.5 sub.23).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art.567 c.p.c. risulta essere completa.

TITOLARITÀ

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)

Si allega Visura Camerale della Società esecutata.(DOC.2)

CONFINI

Il bene confina: a Nord con appartamento di proprietà Sigg.**** Omissis ****, ad Est con altra u.i. - sub.32 - ad Ovest con area sovrastante resede di terzi, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	121,00 mq	148,00 mq	1,00	148,00 mq	3,40 m	T-1
Balcone scoperto	12,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				151,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,50 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il maggior fabbricato oggetto di stima si trova in zona rurale perciò decentrata rispetto al centro di Volterra ma comunque ben collegato in quanto prospiciente la Strada Regionale Sarzanese Valdera e servito dai principali servizi (acqua, luce, telefono).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/2004 al 01/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 221, Part. 5, Sub. 28 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 51.362,00 Piano 1
Dal 01/06/2006 al 29/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 221, Part. 5, Sub. 28 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 55.313,00 Piano 1
Dal 29/12/2006 al 13/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 221, Part. 5, Sub. 28 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9 vani Superficie catastale 139 mq. Rendita € 55.313,00 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	221	5	28		A4	2	9 vani	139 mq	553,13	1		

Corrispondenza catastale

Non esiste conformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi per difformità relative a:

1) diversa distribuzione degli spazi interni (DOC.11)

2) La porzione "A" indicata nel DOC.11, rappresentata nella planimetria catastale sub.28, non è di proprietà di quest'ultima, ma dell'adiacente unità immobiliare sub.32 (proprietà dei Sigg.**** Omissis ****) peraltro giustamente rappresentata.

3) La porzione "B" indicata nel DOC.11, è oggi utilizzata, mediante porta interna, dall'adiacente u.i. sub.32 (proprietà dei Sigg.**** Omissis ****);

4) L'ingresso al vano scale a piano terra a comune con u.i. sub.16 deve risultare quale Bene Comune non Censibile alle u.i. predette

Per allineare la difformità rilevate occorre presentare nuova denuncia di variazione catastale con restituzione di nuova planimetria sia dell'appartamento che del Negozio sub.16 in relazione al suddetto ingresso comune.

Si allegano le certificazioni catastali (DOC.5-6-7-8,8 bis, ter e quater, DOC.11):

PRECISAZIONI

Sono stati recepiti i certificati di residenza degli esecutati (DOC.8 BIS)

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo si è potuto accertare che l'immobile appare in discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un maggior fabbricato su due piani fuori terra, non esiste condominio, sussistono le comunanze di cui all'art.1117 del c.c. A mero titolo esemplificativo, ingresso a piano terra, murature verticali portanti, solai, copertura etc...

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Considerato che l'unico accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene dal resede map.221 sub.23 di altra u.i., si deduce che la medesima possa essere considerata servitù apparente per destinazione del padre di famiglia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il maggior fabbricato cui i beni fanno parte è costituito da vecchio edificio rurale presumibilmente con struttura portante in misto pietra e mattoni, orizzontamenti in laterizio; la copertura è del tipo a padiglione in discreto stato di manutenzione. I pavimenti interni sono in monocottura, gres e/o simili i rivestimenti della cucina e dei bagni. Gli infissi esterni in legno e vetri, quelli interni in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento costituito da caldaia e termosifoni con adduzione di gas propano. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Le pareti divisorie interne in parte in forati di laterizio ed in parte in pietra e mattoni il tutto intonacato al civile. Lo stato di manutenzione e conservazione risulta discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il bene risulta occupato dalla Sig.**** Omissis **** socio e rappresentante dell'impresa esecuta.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1994 al 13/07/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Marcone	15/11/1994	29840	9745
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Pisa	10/12/1994	6996	5072
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Volterra	05/12/1994	399	serie IV		
Dal 13/07/2004 al 29/12/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Marcone	13/07/2004	49062	16700
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Pisa	04/08/2004	4592/4593/4594	7055/7056/7057
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pontedera	02/08/2004	2451	serie 1T		
Dal 29/12/2006 al 13/05/2016	**** Omissis ****	Cessione di Quote e cambio di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Marcone	29/12/2006	53784	18848
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Pisa	01/02/2007	1130	675
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di	12/01/2007	44	serie 1		

		Pontedera			
--	--	-----------	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si allegano i seguenti atti di provenienza:

a) Da Feri e Passamonti a O

b) Da

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 13/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Pisa il 04/08/2004
Reg. gen. 7064 - Reg. part. 1705
Quota: 1/1
Importo: € 784.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 392.000,00
Rogante: Notaio Marcone
Data: 13/07/2004
N° repertorio: 49063
Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5 subb.16,26,15,23
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Pisa il 26/07/2005
Reg. gen. 6728 - Reg. part. 1692
Quota: 1/1
Importo: € 114.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 57.000,00
Rogante: Notaio Francesco Marcone
Data: 20/07/2005
N° repertorio: 51143
N° raccolta: 17577
Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5 subb.16,26,15,23,10,28
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Pisa il 01/07/2006

Reg. gen. 6628 - Reg. part. 1443

Quota: 1/1

Importo: € 1.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 600.000,00

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5 subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.29

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Pisa il 07/04/2010

Reg. gen. 2822 - Reg. part. 610

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 40.000,00

Rogante: Notaio Francesco Marcone

Data: 31/03/2010

N° repertorio: 58559

N° raccolta: 21976

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5 subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Pisa il 20/09/2011

Reg. gen. 6779 - Reg. part. 1254

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Rogante: Notaio Glen Polesello

Data: 13/09/2011

N° repertorio: 68

N° raccolta: 52

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5 subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Pisa il 16/09/2013

Reg. gen. 6068 - Reg. part. 900

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio Glen Polesello

Data: 10/09/2013

N° repertorio: 1398

N° raccolta: 893

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5 subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 13/05/2016

Reg. gen. 3805 - Reg. part. 2702

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5

subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32



REGOLARITÀ EDILIZIA



Il maggior fabbricato cui le u.i. fanno parte è stato ultimato in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente è stato interessato dai seguenti interventi edilizi i cui titoli abilitativi sono:

- D.I.A. prot.n.11100 - Pratica n.2481 del 23/01/2004: Frazionamento e Fusione di u.i. e modifiche interne (DOC.10H)
- D.I.A. prot.n.12017 - Pratica n.2712 del 20/08/2004: Modifiche Interne e cambio di destinazione d'uso ad affittacamere (DOC.10I)
- D.I.A. prot.n.3580 - Pratica n.2902 del 08/03/2005: Variante alla DIA pratica 2481: Modifiche Interne e realizzazione di porticato (DOC.10L)
- FINE LAVORI E COLLAUDO prot.n.12394 del 25/08/2009: Fine Lavori DIA PRATICHE NN.2481 E 2902 (DOC.10N)



Verifica di Conformità Urbanistica:

Dal confronto tra stato dei luoghi e stato autorizzato secondo i titoli sopracitati si sono riscontrate le seguenti difformità edilizie:

- a) Diversa distribuzione degli spazi interni (DOC.11). Oltre alle modifiche evidenziate nel DOC.11 facciamo rilevare che il Vano "B" (DOC.11) è attualmente utilizzato dall'adiacente u.i. mediante collegamento con porta interna che dovrà essere tamponata e ricreata all'interno del sub.28. Stesso dicasi per il collegamento interno tra le unità immobiliari.
- b) Rispetto allo stato autorizzato la finestra della camera a sud-ovest prospiciente la Via Sarzanese-Valdera risulta traslata.
- c) La terrazza antistante il soggiorno risulta coperta da tettoia in legno.



Sanabilità:

Gli abusi edilizi di cui alle lettere a) e b) risultano presumibilmente sanabili con Accertamento di conformità ai sensi dell'art.209 della L.R.Toscana n.65/2014. Dovrà essere verificata in sede di istruttoria della sanatoria la possibilità di ottenere la deroga realiva ai requisiti illuminotecnici dei vani interessati dalla sanatoria medesima. A riguardo dell'allargamento delle aperture interne sulle murature portati dovrà essere verificata la conformità sisimca. Ipotizzando il rilascio della Sanatoria Edilizia possiamo quantificare l'importo in circa €. 4.000,00 comprensivo di Oblazione e Spese Tecniche.

L'abuso "c" non risulta sanabile, pertanto necessita la riduzione in pristino limitatamente alla rimozione della copertura.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



I beni oggetto della presente verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutti i diritti e gli obblighi relativi, in particolare con tutte le accessioni, pertinenze e dipendenze, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui i medesimi fanno parte così come pervenuti con atto di provenienza e secondo lo stato dei luoghi.



LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.92/b - frazione Saline di Volterra -



DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione in Comune di Volterra , frazione Saline, località San Lorenzo, S.S.Sarzanese Valdera n.92/b, al piano terra e primo di maggior fabbricato di vecchia costruzione elevato su due piani fuori terra. A piano terra androne e vano scale indipendente, al piano primo; ingresso-soggiorno, cottura, dsimpegno, tre camere e bagno. Si accede all'unità immobiliare dalla Via Regionale Sarzanese-Valdera tramite passo su proprietà di terzi (map.5 sub.23).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art.567 c.p.c. risulta essere completa.

TITOLARITÀ

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

Sono stati recepiti i certificati di residenza degli esecutati oltre all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei coniugi Sigg.**** Omissis ****. (DOC.8 BIS)

CONFINI

Il bene confina: a Nord ed est con area sovrastante proprietà Sigg.**** Omissis ****, ad Ovest con beni di proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	165,00 mq	1,00	165,00 mq	3,40 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				165,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	165,00 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il maggior fabbricato oggetto di stima si trova in zona rurale perciò decentrata rispetto al centro di Volterra ma comunque ben collegato in quanto prospiciente la Strada Regionale Sarzanese Valdera e servito dai principali servizi (acqua, luce, telefono).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/2004 al 28/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 221, Part. 5, Sub. 29 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 36.875,00 Piano T-1
Dal 13/07/2004 al 28/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 221, Part. 5, Sub. 27 Categoria C2 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 8 Rendita € 2.190,00 Piano T
Dal 13/07/2004 al 28/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 221, Part. 5, Sub. 24 Categoria F1, Cons. 4 Superficie catastale 4 Piano T
Dal 28/08/2008 al 13/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 221, Part. 5, Sub. 32 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6.5 Rendita € 51.362,00 Piano T-1

I subb.24,27 e 29 a seguito di Denuncia di VARIazione Catastale per Fusione e Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni prot.n.PIO208825 del 28/08/2008 ha assunto il derivato sub.32.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	221	5	32		A4	3	6.5	148	513,62	T-1	

Corrispondenza catastale

Non esiste conformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi per difformità relativa alla chiusura del porticato d'ingresso a piano primo.

Per regolarizzare tale difformità occorre presentare all'Agenzia Del Territorio Denuncia Di Variazione Catastale con deposito di nuova planimetria aggiornata.

Si allegano le certificazioni catastali (DOC.5-6-7-8,8 bis, ter e quater):

PRECISAZIONI

Sono stati recepiti i certificati anagrafici degli esecutati (DOC.8 BIS)

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo si è potuto accertare che l'immobile appare in discreto stato di conservazione ad eccezione di presenza di alcune lesioni sulle murature sia nel corpo staccato dell'ingresso loggiato sia nella stanza ingresso soggiorno (DOC.12 Foto). Le lesioni sono visibili sia all'esterno che all'interno del fabbricato, in prossimità dell'appoggio dei travicelli alla muratura verticale, sul controsoffitto e pavimento del soggiorno. La valutazione delle cause ed gli interventi da eseguire non sono facilmente determinabili a meno di accurate indagini e monitoraggio delle fessure.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un maggior fabbricato su due piani fuori terra, non esiste condominio, sussistono le comunanze di cui all'art.1117 del c.c. A mero titolo esemplificativo, ingresso a piano terra, murature verticali portanti, solai, copertura etc...

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esiste servitù perpetua di passaggio a piedi e con ogni mezzo a carico del resede sub.23 ed a favore del sub.27 (oggi sub.32). Detta servitù sarà esercitata utilizzando l'accesso attualmente esistente e nel tratto più breve tra l'accesso alla loro proprietà e la strada statale 439 e con il minor aggravio per il fondo servente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il maggior fabbricato cui i beni fanno parte è costituito da vecchio edificio rurale presumibilmente con struttura portante in misto pietra e mattoni, orizzontamenti in laterizio; la copertura è del tipo a padiglione in discreto stato di manutenzione. I pavimenti interni sono in monocottura, gres e/o simili i rivestimenti della cucina e dei bagni. Gli infissi esterni in legno e vetri, quelli interni in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento costituito da caldaia e termosifoni con adduzione di gas propano. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Le pareti divisorie interne in parte in forati di laterizio ed in parte in pietra e mattoni il tutto intonacato al civile. Lo stato di manutenzione e conservazione risulta discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il bene risulta occupato dagli esecutati Sigg.**** Omissis ****



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1994 al 13/07/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Marcone	15/11/1994	29840	9745
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Pisa	10/12/1994	6996	5072
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Volterra	05/12/1994	399	serie IV		
Dal 13/07/2004 al 29/12/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Marcone	13/07/2004	49062	16700
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Pisa	04/08/2004	4592/4593/4594	7055/7056/7057
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pontedera	02/08/2004	2451	serie 1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si allegano i seguenti atti di provenienza:

Da **** Omissis **** ai Sigg.**** Omissis **** - DOC. 3 -

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 13/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **iscrizione ipotecaria** derivante da mutuo
Iscritto a Pisa il 04/08/2004
Reg. gen. 7058 - Reg. part. 1703
Quota: 1/1
Importo: € 184.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 92.000,00
Rogante: Notaio Marcone
Data: 13/07/2004
N° repertorio: 49064
N° raccolta: 16702
Note: Grava sui beni immobili identificati al NCEU di Volterra nel fg.221 map.5 subb.24-27-29, oggi sub.32
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Pisa il 10/06/2005
Reg. gen. 5191 - Reg. part. 1313
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 30.000,00
Rogante: Notaio Marcone
Data: 31/05/2005
N° repertorio: 50900
N° raccolta: 17469
Note: Grava sui beni immobili identificati al NCEU di Volterra nel fg.221 map.5 subb.24-27-29, oggi sub.32
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Pisa il 01/07/2006
Reg. gen. 6628 - Reg. part. 1443
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5 subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.29
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Pisa il 07/04/2010
Reg. gen. 2822 - Reg. part. 610
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 40.000,00

Rogante: Notaio Francesco Marcone

Data: 31/03/2010

N° repertorio: 58559

N° raccolta: 21976

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5 subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Pisa il 20/09/2011

Reg. gen. 6779 - Reg. part. 1254

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Rogante: Notaio Glen Polesello

Data: 13/09/2011

N° repertorio: 68

N° raccolta: 52

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5 subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Pisa il 16/09/2013

Reg. gen. 6068 - Reg. part. 900

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio Glen Polesello

Data: 10/09/2013

N° repertorio: 1398

N° raccolta: 893

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5 subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 13/05/2016

Reg. gen. 3805 - Reg. part. 2702

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5

subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32

Il maggior fabbricato cui le u.i. fanno parte è stato ultimato in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente è stato interessato dai seguenti interventi edilizi i cui titoli abilitativi sono:

- D.I.A. prot.n.11100 - Pratica n.2481 del 23/01/2004: Frazionamento e Fusione di u.i. e modifiche interne (DOC.10H)
- D.I.A. prot.n.12017 - Pratica n.2712 del 20/08/2004: Modifiche Interne e cambio di destinazione d'uso ad affittacamere (DOC.10I)
- D.I.A. prot.n.3580 - Pratica n.2902 del 08/03/2005: Variante alla DIA pratica 2481: Modifiche Interne e realizzazione di porticato (DOC.10L)
- FINE LAVORI E COLLAUDO prot.n.12394 del 25/08/2009: Fine Lavori DIA PRATICHE NN.2481 E 2902 (DOC.10N)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Verifica di Conformità Urbanistica:

Dal confronto tra stato dei luoghi e stato autorizzato secondo i titoli sopracitati si sono riscontrate le seguenti difformità edilizie:

a) Chiusura del loggiato d'ingresso a Piano Primo con muratura, infissi in legno e vetri;

Sanabilità:

L'abuso in oggetto risulta sanabile con Accertamento di conformità ai sensi dell'art.209 della L.R.Toscana n.65/2014, quale addizione funzionale. Il Costo della Sanatoria (costo di costruzione+urbanizzazione primaria e secondaria calcolato il doppio+oblazione)compreso le spese tecniche relative si aggira intorno ad €.7.000,00 (settemila/00)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

I beni oggetto della presente verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutti i diritti e gli obblighi relativi, in particolare con tutte le accessioni, pertinenze e dipendenze, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui i medesimi fanno parte così come pervenuti con atto di provenienza e secondo lo stato dei luoghi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono unità immobiliari indipendenti ed autonome riteniamo conveniente provvedere ad una loro naturale suddivisione in LOTTI:

LOTTO N.1 - Unità Immobiliare Commerciale con accessori:

NCEU: fg.221 MAP.5 SUB.16 - C/1

NCEU: fg.221 MAP.5 SUB.15 - C/6

NCEU: fg.221 MAP.5 SUB.10 - C/2

NCEU: fg.221 MAP.5 SUB.23 - Area Urbana

NCEU: fg.221 MAP.5 SUB.26 - Area Urbana

NCT: fg.221 MAP.62

NCT: fg.221 MAP.64

NCT: fg.221 MAP.67

LOTTO N.2 - Unità Immobiliare Residenziale

NCEU: fg.221 MAP.5 SUB.28 - A/4

LOTTO N.3 - Unità Immobiliare Residenziale

NCEU: fg.221 MAP.5 SUB.32 - A/4

Per individuazione Generale della suddivisione abbiamo allegato il DOC.13

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.83 - frazione Saline di Volterra -
Porzione di fabbricato in Comune di Volterra , località San Lorenzo, S.S.Sarzanese Valdera n.83 con annesso terreno e precisamente porzione immobiliare posta a piano terra , adibita a bar-ristorante, con annessi servizi igienici, locali ad uso magazzino, porzione di chiostra, area urbana circostante, tettoia e terreno ad uso parcheggio, quest'ultimo ubicato sul lato opposto della strada Sarzanese cui confina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 221, Part. 5, Sub. 16, Categoria C1, Graffato no - Fg. 221, Part. 5, Sub. 26, Categoria F1 - Fg. 221, Part. 5, Sub. 15, Categoria C6 - Fg. 221, Part. 5, Sub. 23, Categoria F1 - Fg. 221, Part. 5, Sub. 10, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 346.500,00
Determinazione del Valore. Il sottoscritto è pervenuto alla determinazione del probabile valore venale applicando il metodo di stima sintetico-comparativo in base a valori unitari di consistenza, nella fattispecie il "metro quadro" (Metodo del confronto di mercato) , sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona e sulla base delle effettive possibilità di realizzo dell'immobile e tenuto altresì conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche degli immobili stessi. I valori ordinari di cui appresso sono stati personalizzati all'immobile in esame

mediante l'utilizzazione di coefficienti di differenziazione che rappresentano sia moltiplicatori per la destinazione d'uso sia moltiplicatori per permettere di correggere le quotazioni medie di mercato in funzione delle caratteristiche e stato dell'immobile da stimare così come stabilito dalle istruzioni contenute nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.12480 del 26 marzo 1966 e quanto nella cosiddetta Legge sull'Equo-Canone nonché, Norme UNI 10750 etc. A seguito di indagine di mercato circa l'esame dei valori immobiliari di scala nazionale, dei valori al mq. rilevati per le compravendite pubblicate dalla Fimaa di Pisa e Provincia sul Borsino Immobiliare 2015 (valori pressoché invariati), Osservatorio OMI Agenzia Del Territorio, sito WEB Borsino Immobiliare, considerazioni circa le caratteristiche estrinseche del bene oggetto di valutazione, riteniamo che il valore medio al mq. di immobili simili con destinazione commerciale in condizioni ordinarie risulta di circa €1.300,00/mq. (milletrecento/00). Tale valore tiene conto della particolarità dell'immobile, ubicazione ed accessori (resede, parcheggio etc..). Valore proprietà in condizioni ordinarie: €1.300,00 x 324,58 mq. = €. 421.954,00 arr. €422.000,00 Detrazioni al valore: a) Vetustà e stato di manutenzione: considerato lo stato di manutenzione e il necessario intervento di risanamento possiamo quantificare il deprezzamento in circa €.70.000,00. b) Costo della Sanatoria Edilizia euro 4.000,00 b) Smontaggio Manufatti Precari = euro 1.500,00 Sommano Detrazioni = (70.000,00+4.000,00+1.500,00) = €.75.500,00 VALORE VENALE DELLA PROPRIETA' €422.000,00-€.75.500,00 = €.346.500,00 (trecentoquarantaseimila/500) Incidenza al mq.= €.346.500,00 : 324.58 mq = €.1.067,5334

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Volterra (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439

Appezamento di terreno della superficie catastale di circa mq.1830 o quanti realmente, di forma irregolare lungo la Strada Regionale Sarzanese Valdera in prossimità del civico 92. Tale appezzamento risulta in parte a verde ed in parte con finitura in ghiaia utilizzato quale parcheggio e/o sosta automezzi dell'attività commerciale facente parte dello stesso LOTTO N.1. Identificato al catasto Terreni - Fg. 221, Part. 62, Qualità Orto irriguo - Fg. 221, Part. 64, Qualità Orto irriguo - Fg. 221, Part. 67, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 47.580,00 Determinazione del Valore. Il sottoscritto è pervenuto alla determinazione del probabile valore venale applicando il metodo di stima sintetico-comparativo in base a valori unitari di consistenza, nella fattispecie il "metro quadro" (Metodo del confronto di mercato), sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona e sulla base delle effettive possibilità di realizzo dell'immobile e tenuto altresì conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche degli immobili stessi. Nella fattispecie considerato che trattasi di terreno in adiacenza sia a strada Strada Regionale che all'attività commerciale a cui è unita nel LOTTO, si è ritenuto adeguato attribuire il valore del bene, non secondo la destinazione urbanistica "agricola" - anche perché il bene non presenta tali caratteristiche - ma secondo una pertinenza dell'attività medesima. Avendo attribuito il valore di €1.300,00 all'attività commerciale riteniamo che il terreno in oggetto possa valere circa un quarto del valore del resede medesimo e pertanto si dovrà applicare un coefficiente correttivo pari a "0.02" (0.08 : 4) dell'interno. Calcolo Del Valore: mq.1830,00 x 0.02 = mq.36.60 mq. €1.300,00 x 36.60 mq. = €.47.580,00 VALORE DEL TERRENO €47.580,00 (tale valore lo si deve considerare "a corpo") Incidenza del valore al mq.= €.47.580,00 : 1.830 mq = €.26,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese	324,58 mq	106.753.344,00 €/mq	€ 346.500,00	100,00	€ 346.500,00

Valdera nc.83 - frazione Saline di Volterra -					
Bene N° 2 - Terreno Volterra (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439	1830,00 mq	26,00 €/mq	€ 47.580,00	100,00	€ 47.580,00
Valore di stima:					€ 394.080,00

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.92/c - frazione Saline di Volterra -
 Appartamento per civile abitazione in Comune di Volterra , frazione Saline, località San Lorenzo, S.S.Sarzanese Valdera n.92/c, al piano primo ed ultimo di maggior fabbricato di vecchia costruzione elevato su due piani fuori terra. A piano terra ingresso a comuen con altra unità immobiliare, vano scale esclusivo di accesso al piano primo; ingresso-corridoio, cucina-pranzo-soggiorno con terrazza, tre camere, bagno, e due ripostigli. Si accede all'unità immobiliare dalla Via Regionale Sarzanese-Valdera tramite passo su proprietà di terzi (map.5 sub.23).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 221, Part. 5, Sub. 28, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 128.000,00

Determinazione del Valore. Il sottoscritto è pervenuto alla determinazione del probabile valore venale applicando il metodo di stima sintetico-comparativo in base a valori unitari di consistenza, nella fattispecie il "metro quadro" (Metodo del confronto di mercato) , sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona e sulla base delle effettive possibilità di realizzo dell'immobile e tenuto altresì conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche degli immobili stessi. I valori ordinari di cui appresso sono stati personalizzati all'immobile in esame mediante l'utilizzazione di coefficienti di differenziazione che rappresentano sia moltiplicatori per la destinazione d'uso sia moltiplicatori per permettere di correggere le quotazioni medie di mercato in funzione delle caratteristiche e stato dell'immobile da stimare così come stabilito dalle istruzioni contenute nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.12480 del 26 marzo 1966 e quanto nella cosiddetta Legge sull'Equo-Canone nonché, Norme UNI 10750 etc.

A seguito di indagine di mercato circa l'esame dei valori immobiliari di scala nazionale, dei valori al mq. rilevati per le compravendite pubblicate dalla Fimaa di Pisa e Provincia sul Borsino Immobiliare 2015 (valori pressoché invariati), Osservatorio OMI Agenzia Del Territorio, sito WEB Borsino Immobiliare, considerazioni circa le caratteristiche estrinseche del bene oggetto di valutazione, riteniamo che il valore medio al mq. di immobili simili con destinazione commerciale in condizioni ordinarie risulta di circa €1.000,00/mq. (mille/00). Valore proprietà in condizioni ordinarie: €1.000,00 x 151,50 mq. = € 151.500,00 arr. € 152.000,00

Detrazioni al valore: a) Vetustà e stato di manutenzione: considerato lo stato di manutenzione riteniamo congruo applicare un deprezzamento applicando il coefficiente di circa 0.12. €152.000,00 x 0.12 = € 18.240,00 b) Costo della Sanatoria Edilizia euro 4.000,00 b) Smontaggio Copertura della tettoia sulla terrazza = euro 1.500,00

Somma Detrazioni = (18.240,00 + 4.000,00 + 1.500,00) = €23.740,00

VALORE VENALE DELLA PROPRIETA' €152.000,00 - €23.740,00 = € 128.260,00 arr. €128.000,00 (centoventottomila/00)

Incidenza al mq. = €128.000,00 : 151,50 mq = € 844,88

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.92/c - frazione Saline di Volterra -	151,50 mq	84.488.448,00 €/mq	€ 128.000,00	100,00	€ 128.000,00
Valore di stima:					€ 128.000,00



LOTTO 3

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.92/b - frazione Saline di Volterra -
Appartamento per civile abitazione in Comune di Volterra , frazione Saline, località San Lorenzo , S.S.Sarzanese Valdera n.92/b, al piano terra e primo di maggior fabbricato di vecchia costruzione elevato su due piani fuori terra. A piano terra androne e vano scale indipendente, al piano primo; ingresso-soggiorno, cottura, dsimpegno, tre camere e bagno. Si accede all'unità immobiliare dalla Via Regionale Sarzanese-Valdera tramite passo su proprietà di terzi (map.5 sub.23).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 221, Part. 5, Sub. 32, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 123.000,00

Determinazione del Valore. Il sottoscritto è pervenuto alla determinazione del probabile valore venale applicando il metodo di stima sintetico-comparativo in base a valori unitari di consistenza, nella fattispecie il "metro quadro" (Metodo del confronto di mercato) , sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona e sulla base delle effettive possibilità di realizzo dell'immobile e tenuto altresì conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche degli immobili stessi. I valori ordinari di cui appresso sono stati personalizzati all'immobile in esame mediante l'utilizzazione di coefficienti di differenziazione che rappresentano sia moltiplicatori per la destinazione d'uso sia moltiplicatori per permettere di correggere le quotazioni medie di mercato in funzione delle caratteristiche e stato dell'immobile da stimare così come stabilito dalle istruzioni contenute nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.12480 del 26 marzo 1966 e quanto nella cosiddetta Legge sull'Equo-Canone nonché, Norme UNI 10750 etc. A seguito di indagine di mercato circa l'esame dei valori immobiliari di scala nazionale, dei valori al mq. rilevati per le compravendite pubblicate dalla Fimaa di Pisa e Provincia sul Borsino Immobiliare 2015 (valori pressoché invariati), Osservatorio OMI Agenzia Del Territorio, sito WEB Borsino Immobiliare, considerazioni circa le caratteristiche estrinseche del bene oggetto di valutazione, riteniamo che il valore medio al mq. di immobili simili con destinazione commerciale in condizioni ordinarie risulta di circa €1.000,00/mq. (mille/00). Valore proprietà in condizioni ordinarie: €1.000,00 x 165,00 mq. = €. 165.000,00 Detrazioni al valore: a) Vetustà e stato di manutenzione: considerato lo stato di manutenzione riteniamo congruo applicare un deprezzamento applicando il coefficiente di circa 0.12. €165.000,00 x 0.12 = €19.800,00 b) Per quanto riguarda le lesioni descritte in perizia valutiamo empiricamente il costo di ripristino in circa €15.000,00. Si precisa e si puntualizza che detto costo potrebbe variare in aumento e/o diminuzione a seconda delle risultanze delle verifiche statiche necessarie. c) Costo della Sanatoria Edilizia euro 7.000,00 Sommano Detrazioni =

(19.800,00+15.000,00+7.000,00) = €41.800,00 VALORE VENALE DELLA PROPRIETA'
 €.165.000,00- €.41.800,00 = €. 123.200,00 arr. €.123.000,00 (centoventitremila/00) Incidenza
 al mq.= €.123.000,00 : 165,00 mq = €. 745,45

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.92/b - frazione Saline di Volterra -	165,00 mq	74.545.454,00 €/mq	€ 123.000,00	100,00	€ 123.000,00
Valore di stima:					€ 123.000,00

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.

Pisa, li 01/06/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Romano Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - DOC.1 - RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA
- ✓ Altri allegati - DOC.2 - VISURA CAMERALE
- ✓ Altri allegati - DOC.3 - ATTO DI PROVENIENZA 1
- ✓ Altri allegati - DOC.4 - ATTO DI PROVENIENZA 2
- ✓ Altri allegati - DOC.5 - VISURA CATASTALE ATTUALE
- ✓ Altri allegati - DOC.6 - VISURE CATASTALI STORICHE
- ✓ Altri allegati - DOC.7 - PLANIMETRIE ED ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
- ✓ Altri allegati - DOC.8 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - DOC.8 BIS - DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA
- ✓ Altri allegati - DOC.8 TER - CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANSITICA
- ✓ Altri allegati - DOC.8 QUATER - MAPPASATELLITARE

- ✓ N° 31 Altri allegati - DOC.9 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 13 Altri allegati - DOC.10 - DOCUMENTI URBANISTICI
- ✓ Altri allegati - DOC.11 - UNITA' IMMOBILIARE LOTTO N.2
- ✓ Altri allegati - DOC.12 - FOTO LOTTO N.3
- ✓ Altri allegati - DOC.13 - SUDDIVISIONE IN LOTTI
- ✓ Altri allegati - DOC.14 - INVIO PERIZIA ALLE PARTI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.83 - frazione Saline di Volterra -
Porzione di fabbricato in Comune di Volterra , località San Lorenzo, S.S.Sarzanese Valdera n.83 con annesso terreno e precisamente porzione immobiliare posta a piano terra , adibita a bar-ristorante, con annessi servizi igienici, locali ad uso magazzino, porzione di chiostra, area urbana circostante, tettoia e terreno ad uso parcheggio, quest'ultimo ubicato sul lato opposto della strada Sarzanese cui confina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 221, Part. 5, Sub. 16, Categoria C1, Graffato no - Fg. 221, Part. 5, Sub. 26, Categoria F1 - Fg. 221, Part. 5, Sub. 15, Categoria C6 - Fg. 221, Part. 5, Sub. 23, Categoria F1 - Fg. 221, Part. 5, Sub. 10, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Volterra (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439
Appezamento di terreno della superficie catastale di circa mq.1830 o quanti realmente, di forma irregolare lungo la Strada Regionale Sarzanese Valdera in prossimità del civico 92. Tale appezamento risulta in parte a verde ed in parte con finitura in ghiaia utilizzato quale parcheggio e/o sosta automezzi dell'attività commerciale facente parte dello stesso LOTTO N.1. Identificato al catasto Terreni - Fg. 221, Part. 62, Qualità Orto irriguo - Fg. 221, Part. 64, Qualità Orto irriguo - Fg. 221, Part. 67, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.92/c - frazione Saline di Volterra -
Appartamento per civile abitazione in Comune di Volterra , frazione Saline, località San Lorenzo, S.S.Sarzanese Valdera n.92/c, al piano primo ed ultimo di maggior fabbricato di vecchia costruzione elevato su due piani fuori terra. A piano terra ingresso a comuen con altra unità immobiliare, vano scale esclusivo di accesso al piano primo; ingresso-corridoio, cucina-pranzo-soggiorno con terrazza, tre camere, bagno, e due ripostigli. Si accede all'unità immobiliare dalla Via Regionale Sarzanese-Valdera tramite passo su proprietà di terzi (map.5 sub.23).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 221, Part. 5, Sub. 28, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.92/b - frazione Saline di Volterra -
Appartamento per civile abitazione in Comune di Volterra , frazione Saline, località San Lorenzo, S.S.Sarzanese Valdera n.92/b, al piano terra e primo di maggior fabbricato di vecchia costruzione elevato su due piani fuori terra. A piano terra androne e vano scale indipendente, al piano primo; ingresso-soggiorno, cottura, dsimpegno, tre camere e bagno. Si accede all'unità immobiliare dalla Via Regionale Sarzanese-Valdera tramite passo su proprietà di terzi (map.5 sub.23).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 221, Part. 5, Sub. 32, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 157/2016 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.83 - frazione Saline di Volterra -		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 221, Part. 5, Sub. 16, Categoria C1, Graffato no - Fg. 221, Part. 5, Sub. 26, Categoria F1 - Fg. 221, Part. 5, Sub. 15, Categoria C6 - Fg. 221, Part. 5, Sub. 23, Categoria F1 - Fg. 221, Part. 5, Sub. 10, Categoria C2	Superficie	324,58 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo è stato possibile accertare uno stato di conservazione decisamente mediocre in quanto in stato di abbandono. Internamente è possibile rilevare una presenza diffusa di umidità ascendente sulle murature (vedi DOC.8 - foto -) nonché un generale stato di incuria. Tale situazione rende l'unità immobiliare inidonea ed inagibile per l'uso cui è destinata (bar-ristorante). Esternamente il maggior fabbricato appare in discreto stato di manutenzione eccellenza fatta, anche in questo caso , da umidità ascendente di risalita.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato in Comune di Volterra , località San Lorenzo, S.S.Sarzanese Valdera n.83 con annesso terreno e precisamente porzione immobiliare posta a piano terra , adibita a bar-ristorante, con annessi servizi igienici, locali ad uso magazzino, porzione di chiostra, area urbana circostante, tettoia e terreno ad uso parcheggio, quest'ultimo ubicato sul lato opposto della strada Sarzanese cui confina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Volterra (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 221, Part. 62, Qualità Orto irriguo - Fg. 221, Part. 64, Qualità Orto irriguo - Fg. 221, Part. 67, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1830,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno in oggetto risulta in stato di abbandono. (DOC.9 FOTO N.32 E 33)e DOC.8 QUATER		
Descrizione:	Appezamento di terreno della superficie catastale di circa mq.1830 o quanti realmente, di forma irregolare lungo la Strada Regionale Sarzanese Valdera in prossimità del civico 92. Tale appezzamento risulta in parte a verde ed in parte con finitura in ghiaia utilizzato quale parcheggio e/o sosta automezzi dell'attività commerciale facente parte dello stesso LOTTON.1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.92/c - frazione Saline di Volterra -		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 221, Part. 5, Sub. 28, Categoria A4	Superficie	151,50 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo si è potuto accertare che l'immobile appare in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione in Comune di Volterra , frazione Saline, località San Lorenzo, S.S.Sarzanese Valdera n.92/c, al piano primo ed ultimo di maggior fabbricato di vecchia costruzione elevato su due piani fuori terra. A piano terra ingresso a comuen con altra unità immobiliare, vano scale esclusivo di accesso al piano primo; ingresso-corridoio, cucina-pranzo-soggiorno con terrazza, tre camere, bagno, e due ripostigli. Si accede all'unità immobiliare dalla Via Regionale Sarzanese-Valdera tramite passo su proprietà di terzi (map.5 sub.23).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Volterra (PI) - Strada Regionale Sarzanese Valdera nc.92/b - frazione Saline di Volterra -		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 221, Part. 5, Sub. 32, Categoria A4	Superficie	165,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo si è potuto accertare che l'immobile appare in discreto stato di conservazione ad eccezione di presenza di alcune lesioni sulle murature sia nel corpo staccato dell'ingresso loggiato sia nella stanza ingresso soggiorno (DOC.12 Foto). Le lesioni sono visibili sia all'esterno che all'interno del fabbricato, in prossimità dell'appoggio dei travicelli alla muratura verticale, sul controsoffitto e pavimento del soggiorno. La valutazione delle cause ed gli interventi da eseguire non sono facilmente determinabili a meno di accurate indagini e monitoraggio delle fessure.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione in Comune di Volterra , frazione Saline, località San Lorenzo, S.S.Sarzanese Valdera n.92/b, al piano terra e primo di maggior fabbricato di vecchia costruzione elevato su due piani fuori terra. A piano terra androne e vano scale indipendente, al piano primo; ingresso-soggiorno, cottura, dsimpegno, tre camere e bagno. Si accede all'unità immobiliare dalla Via Regionale Sarzanese-Valdera tramite passo su proprietà di terzi (map.5 sub.23).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA NC.83 - FRAZIONE SALINE DI VOLTERRA -



- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Pisa il 26/07/2005
Reg. gen. 6728 - Reg. part. 1692
Quota: 1/1
Importo: € 114.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 57.000,00
Rogante: Notaio Francesco Marcone
Data: 20/07/2005
N° repertorio: 51143
N° raccolta: 17577
Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5 subb.16,26,15,23,10,28
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Pisa il 01/07/2006
Reg. gen. 6628 - Reg. part. 1443
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5 subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg. **** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.29
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Pisa il 07/04/2010
Reg. gen. 2822 - Reg. part. 610
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 40.000,00
Rogante: Notaio Francesco Marcone
Data: 31/03/2010
N° repertorio: 58559
N° raccolta: 21976
Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5 subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg. **** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Pisa il 20/09/2011
Reg. gen. 6779 - Reg. part. 1254
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00

Rogante: Notaio Glen Polesello

Data: 13/09/2011

N° repertorio: 68

N° raccolta: 52

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5 subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Pisa il 16/09/2013

Reg. gen. 6068 - Reg. part. 900

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio Glen Polesello

Data: 10/09/2013

N° repertorio: 1398

N° raccolta: 893

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5 subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 13/05/2016

Reg. gen. 3805 - Reg. part. 2702

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5

subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA N.439

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Pisa il 26/07/2005

Reg. gen. 6728 - Reg. part. 1692

Quota: 1/1

Importo: € 114.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 57.000,00

Rogante: Notaio Francesco Marcone

Data: 20/07/2005

N° repertorio: 51143

N° raccolta: 17577

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5

subb.16,26,15,23,10,28

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Pisa il 01/07/2006

Reg. gen. 6628 - Reg. part. 1443

Quota: 1/1

Importo: € 1.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 600.000,00

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5 subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.29

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Pisa il 07/04/2010

Reg. gen. 2822 - Reg. part. 610

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 40.000,00

Rogante: Notaio Francesco Marcone

Data: 31/03/2010

N° repertorio: 58559

N° raccolta: 21976

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5 subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Pisa il 20/09/2011

Reg. gen. 6779 - Reg. part. 1254

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Rogante: Notaio Glen Polesello

Data: 13/09/2011

N° repertorio: 68

N° raccolta: 52

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5 subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Pisa il 16/09/2013

Reg. gen. 6068 - Reg. part. 900

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio Glen Polesello

Data: 10/09/2013

N° repertorio: 1398

N° raccolta: 893

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5 subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 13/05/2016

Reg. gen. 3805 - Reg. part. 2702

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5

subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBIcato A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA NC.92/C - FRAZIONE SALINE DI VOLTERRA -

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Pisa il 26/07/2005

Reg. gen. 6728 - Reg. part. 1692

Quota: 1/1

Importo: € 114.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 57.000,00

Rogante: Notaio Francesco Marcone

Data: 20/07/2005

N° repertorio: 51143

N° raccolta: 17577

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5

subb.16,26,15,23,10,28

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Pisa il 01/07/2006

Reg. gen. 6628 - Reg. part. 1443

Quota: 1/1

Importo: € 1.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 600.000,00

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5

subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.29



- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Pisa il 07/04/2010

Reg. gen. 2822 - Reg. part. 610

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 40.000,00

Rogante: Notaio Francesco Marcone

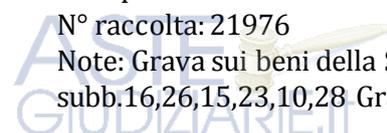
Data: 31/03/2010

N° repertorio: 58559

N° raccolta: 21976

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5

subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32



- Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
 Iscritto a Pisa il 20/09/2011
 Reg. gen. 6779 - Reg. part. 1254
 Quota: 1/1
 Importo: € 170.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 85.000,00
 Rogante: Notaio Glen Polesello
 Data: 13/09/2011
 N° repertorio: 68
 N° raccolta: 52
 Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5 subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32
- Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
 Iscritto a Pisa il 16/09/2013
 Reg. gen. 6068 - Reg. part. 900
 Quota: 1/1
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 100.000,00
 Rogante: Notaio Glen Polesello
 Data: 10/09/2013
 N° repertorio: 1398
 N° raccolta: 893
 Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5 subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Pisa il 13/05/2016
 Reg. gen. 3805 - Reg. part. 2702
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5 subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - STRADA REGIONALE SARZANESE VALDERA NC.92/B - FRAZIONE SALINE DI VOLTERRA -

- Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
 Iscritto a Pisa il 01/07/2006
 Reg. gen. 6628 - Reg. part. 1443
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 600.000,00

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5 subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.29

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Pisa il 07/04/2010

Reg. gen. 2822 - Reg. part. 610

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 40.000,00

Rogante: Notaio Francesco Marcone

Data: 31/03/2010

N° repertorio: 58559

N° raccolta: 21976

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5

subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Pisa il 20/09/2011

Reg. gen. 6779 - Reg. part. 1254

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Rogante: Notaio Glen Polesello

Data: 13/09/2011

N° repertorio: 68

N° raccolta: 52

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5

subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Pisa il 16/09/2013

Reg. gen. 6068 - Reg. part. 900

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio Glen Polesello

Data: 10/09/2013

N° repertorio: 1398

N° raccolta: 893

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5

subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 13/05/2016

Reg. gen. 3805 - Reg. part. 2702

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Grava sui beni della Società: NCT - fg.221 mapp.62,64,67 NCEU - fg.221 map.5
subb.16,26,15,23,10,28 Grava sui beni dei Sigg.**** Omissis ****: NCEU - fg.221 map.5 sub.32

