
TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Agonigi Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 192/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Località Buriano , piano T.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via San Felice n.33, piano T - 1 - 2.....	4
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali.....	12
Stato conservativo.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15

Lotto 1	15
Lotto 2	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 192/2021 del R.G.E.....	20
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 251.208,00	20
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 148.055,00	20



INCARICO

All'udienza del 05/06/2022, il sottoscritto Arch. Agonigi Enrico, con studio in Piazza Curtatone n.11 - 56025 - Pontedera (PI), email enrico.agonigi@gmail.com, PEC enrico.agonigi@archiworldpec.it, Tel. 058758228, Fax 0587 58228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Località Buriano , piano T (Coord. Geografiche: N 43.346098, E 10.754140)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via San Felice n.33, piano T - 1 - 2 (Coord. Geografiche: N 43.403099, E 10.856492)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONTECATINI VAL DI CECINA (PI) - LOCALITÀ BURIANO , PIANO T

Porzione di capannone artigianale con al proprio interno attività di panificazione, spazio vendita al dettaglio e resede esclusivo.

La vendita del bene è soggetta IVA.



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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA SAN FELICE N.33, PIANO T - 1 - 2

Abitazione di non recente costruzione facente parte del tessuto storico di Volterra.

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Località Buriano , piano T



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile risulta confinante a:

Nord con proprietà **** Omissis ****

Sud con pubblica strada

Est con proprietà **** Omissis ****

Ovest con parte condominiale per l'edificio e pubblica strada per il resede.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	352,00 mq	383,00 mq	1	383,00 mq	4,50 m	Terreno
Resede	338,00 mq	338,00 mq	0,18	60,84 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				443,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				443,84 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il resede è stato computato sull'attuale divisione della recinzione che non corrisponde alla planimetria catastale, differendo nel posizionamento della recinzione sul lato sud e nella dimensione della larghezza sul lato ovest.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/2008 al 28/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 326, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 3.734,00 Piano T
Dal 28/01/2009 al 01/07/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 326, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 3.734,00 Piano T
Dal 01/07/2020 al 10/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 326, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 3.734,00

Il mappa le 326 sub 3 del foglio 74 del Catasto dei Fabbricati deriva dal mappa le 326 del Catasto dei Terreni a seguito del tipo mappa le n. 211379 del 10 settembre 2008 e della successiva denuncia di accatastamento n. 2034 del 19 settembre 2008, prot.n. PI0221681. A sua volta il mappa le 326 del foglio 74 del Catasto dei Terreni deriva dal mappa le 145 a seguito del tipo mappale sopra citato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	326	3		D8				3734 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'attuale planimetria catastale in atti è stata costituita a seguito della denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n.928 presentata in data 22 gennaio 2009, prot.n.PI0013874.

La planimetria catastale in atti differisce dallo stato di fatto dei luoghi per le seguenti difformità:

Tamponamento porta tra l'ufficio e il disimpegno prospiciente gli spogliatoi

Realizzazione del bagno disabili.

Inoltre il resede rappresentato in planimetria non risulta coerente con i confini rilevati essendo lo stato di fatto

sul lato sud comprendente porzione di forma circolare che però trova il confine materializzato dalla recinzione con orso-gril in differente posizione.

Inoltre si precisa che sul lato ovest del fabbricato la recinzione è posta a circa mt.6,80 di larghezza pertanto il resede ovest comprenderebbe anche porzione del subalterno 8 che è BCNC comune ai subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11 e non esclusivo, con diritto di passo.



STATO CONSERVATIVO

Unità immobiliare ad uso artigianale facente parte di un più ampio fabbricato di cui insiste sul lato sud-ovest piano terreno. L'immobile attualmente è a uso panificio con laboratorio per la panificazione e porzione dedicata alla vendita, oltre a resede esclusivo. L'immobile di recente costruzione risulta in buono stato di conservazione ed è dotato di servizi igienici, ufficio, locale vendita a dettaglio, laboratorio con i forni per la cottura del pane e deposito alimenti.



PARTI COMUNI

Le parti comuni condominiali sono costituite dalla rete fognaria, sull'impianto antincendio e sul resede antistante l'ingresso al forno, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 74 mappale 326 sub 8 - bene comune non censibile - a comune ai subalterni l. 2. 3. 4. 5. 9. 10 e 11.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù perpetua di passaggio a carico del resede di proprietà della distinto al foglio 74 mappale 326 sub l, per l'accesso alla scala esterna condominiale da appoggiare alla facciata del fabbricato al fine di consentire l'accesso al tetto.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud - Ovest

Altezza interna utile: mt.4,50

Str. verticali: Struttura portante in cemento armato (pilastri e travi) con tamponamenti in pannelli prefabbricati in cls.

Solai: Solaio "tipo predal" in cls prefabbricato

Pavimentazione interna: gress porcellanato

Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio con vetrocamera

Impianto elettrico: sottotraccia a 380 V tipo industriale

Terreno esclusivo: resede perimetrale



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore



PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/09/2006 al 28/01/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcone Francesco	07/09/2006	53375	18558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	19/09/2006	8811	5508
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		A.d.E. di Pontedera	18/09/2006	3039	
		Dal 28/01/2009 al 01/07/2020	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Francesco Marcone	28/01/2009			56838	20884
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Pisa	03/02/2009			838	550
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
A. d. E. Pontedera	03/02/2009			441	
Dal 01/07/2020 al 10/10/2023	**** Omissis ****			VOLTURE SOCIETARIA	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale CERBIONI GIOVANNI	01/07/2020	11443	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			07/07/2020		



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La società _____ era precedentemente nominata



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VOLTERRA aggiornate al 19/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a VOLTERRA il 19/02/2006
Reg. gen. 1279 - Reg. part. 197
Quota: 1/1
Importo: € 1.440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 720.000,00
Percentuale interessi: 3,442 %
Rogante: MARCONE FRANCESCO
Data: 19/02/2009
N° repertorio: 1279
N° raccolta: 197
Note: DEBITORI TERZI DATORI DI IPOTECA_ Soggetto n. 2 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA
Cognome _____ Nome _____ Codice fiscale _____
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI Soggetto n. 3 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA Cognome _____
Codice fiscale MNF SFN 76D10 I390 P Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 La suddetta formalità riguarda anche altri immobili ed un altro soggetto
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a VOLTERRA il 07/11/2017
Reg. gen. 8563 - Reg. part. 1350
Quota: 1/1
Importo: € 589.340,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 294.670,44
Data: 07/11/2017

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 26/11/2021

Reg. gen. 10586 - Reg. part. 7754

Quota: 1/1

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

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

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO il 05/08/2022

Reg. gen. 7692 - Reg. part. 5753

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a VOLTERRA il 09/02/2009

Reg. gen. 999 - Reg. part. 196

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



Si precisa che il **** Omissis **** ha mutato la propria denominazione in **** Omissis **** con DA MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 01/07/2020 Pubblico ufficiale CERBIONI GIOVANNI Repertorio n. 11443 Sede T8X Registrazione Volume 1T n.23286 registrato in data 07/07/2020 - TRASFORMAZIONE DA SNC IN SRL Nota presentata con Modello Unico n. 31.1/2020 - Pratica n. PI0040151 in atti dal 07/07/2020



NORMATIVA URBANISTICA

I vigenti strumenti urbanistici individuano l'immobile in "D2 Zona produttiva e commerciale di espansione"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto della perizia fa parte, è stata realizzata in virtù del Permesso di costruire n. 10/2007 rilasciato dal Comune di Montecatini Val di Cecina in data 28 giugno 2007 (pratica edilizia n. 30/2006) - successiva variante in corso d'opera n. 1 rilasciata in data 21 gennaio 2008 (pratica edilizia n.30/2006-1), che per interventi relativi a varianti interne è stata presentata denuncia di inizio attività in data 15 settembre 2008 prot.n. 7649 (pratica edilizia n.30/2006-2), che la dichiarazione di fine lavori è stata protocollata al Comune di Montecatini Val di Cecina in data 22 gennaio 2009 n. 612, e la relativa agibilità è stata dichiarata ai sensi dell'art. 86 della L. R. T. n.1/2005 e protocollata in data 2 gennaio 2009 al n. 614. Infine in data 09/06/2009 protocollo n°5054 è stata presentata D.I.A. n°71/09 per modifiche prospettiche.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Lo stato di fatto dell'immobile mostra le seguenti difformità:
Tamponamento porta tra l'ufficio e il disimpegno prospiciente gli spogliatoi
Realizzazione del bagno disabili.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via San Felice n.33, piano T - 1 - 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina con Via S. Felice,



CONSISTENZA

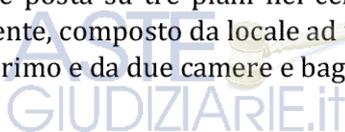
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	93,00 mq	1	93,00 mq	0,00 m	T - 1 - 2

Totale superficie convenzionale:	93,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	93,00 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Abitazione posta su tre piani nel centro storico di VOLTERRA, in fregio a Via San Felice n. 33, con ingresso indipendente, composto da locale ad uso sgombero con ripostiglio al piano terreno, da locale cucina e soggiorno al piano primo e da due camere e bagno al piano secondo, collegati tra loro tramite scala interna.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1998 al 04/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 113, Part. 285, Sub. 8 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Vani Rendita € 192,12 Piano T-1-2
Dal 04/07/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 113, Part. 285, Sub. 8 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Vani Rendita € 192,12 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 113, Part. 285, Sub. 8 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 307,29 Piano T-1-2

Denuncia di variazione n. A662 per rettifica classamento proposto del 5 marzo 1997.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	113	285	8		A4	2	5 Vani	88 mq	307,29 €	T-1-2	



Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'immobile ad uso abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra, di vecchia costruzione, facente parte del tessuto storico del centro di Volterra in Via San Felice n. 33, con ingresso indipendente, composto da locale ad uso sgombero con ripostiglio al piano terreno, da locale cucina e soggiorno al piano primo e da due camere e bagno al piano secondo, collegati tra loro tramite scala interna esclusiva.

Lo stato conservativo dell'immobile risulta buono ed è stato oggetto di ristrutturazione nel 1993.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord

Altezza interna utile: 240 / 270

Str. verticali: muratura mista pietra

Solai: in legno e a volte a crociera

Pareti esterne ed interne: interne ed esterne in muratura di mattoni pieni; ristrutturato.

Pavimentazione interna: gress e cotto

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

Volte: a crociera in laterizio intonacato

Scale: interna in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico: sottotraccia a 220 V, con termosifoni

Terreno esclusivo: (Es. giardino, ecc.)



STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dal Debitore **** Omissis ****



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/2006 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcone	04/07/2023	53185	18454



	Francesco in Volterra			
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia delle Entrate di Pontedera	17/07/2006	2447	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta inquadrato secondo i vigenti strumenti urbanistici in Zona A centro storico di Volterra

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte è di vecchia costruzione, per tipologia databile ante 1942.

Per interventi relativi alla realizzazione di un piccolo bagno al piano secondo, al rifacimento di pavimenti ed intonaci e allo smantellamento dei servizi igienici esistenti, è stata rilasciata dal Comune di Volterra Autorizzazione Edilizia n°438 del 13 dicembre 1993.

L'immobile mostra alcune piccole difformità rispetto al progetto del 1993 consistenti in:

Piano secondo: sono mancanti la mazzetta del disimpegno scale e del bagno

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Località Buriano , piano T Porzione di capannone artigianale con al proprio interno attività di panificazione, spazio vendita al dettaglio e resede esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 326, Sub. 3, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 255.208,00

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

FIMAA Borsino 2023 Montecatini Val di Cecina Capannoni nuova Costruzione €/mq.(300 - 400)

FIMAA Borsino 2023 Montecatini Val di Cecina Fondi Commerciali €/mq.(600 - 900)

Tenendo in considerazione l'immobile è composto da attività artigianale propedeutica al commerciale al dettaglio, per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.575,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Montecatini Val di Cecina (PI) - Località Buriano , piano T	443,84 mq	575,00 €/mq	€ 255.208,00	100,00%	€ 255.208,00
Valore di stima:					€ 255.208,00

Valore di stima: € 255.208,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

Valore finale di stima: € 251.208,00

Lo stato di fatto dell'immobile mostra le seguenti difformità:

Tamponamento porta tra l'ufficio e il disimpegno prospiciente gli spogliatoi.

Realizzazione del bagno disabili.

Tali incongruenze sono presenti anche nella planimetria catastale in atti.

Pertanto la loro regolarizzazione potrà avvenire ai sensi dell'art.209 della L.R.65/2014 con S.C.I.A. in Sanatoria e conseguente aggiornamento planimetrico catastale con DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via San Felice n.33, piano T - 1 - 2

Abitazione di non recente costruzione facente parte del tessuto storico di Volterra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 113, Part. 285, Sub. 8, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 152.055,00

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al primo semestre 2023) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

Agenzia delle Entrate: Comune di Volterra, abitazioni civili €/mq.(1250-1900)

FIMAA Borsino 2023 Volterra - Centro Storico abitazioni recente riqualificazione €/mq.(1600-1800)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1635,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Volterra (PI) - Via San Felice n.33, piano T - 1 - 2	93,00 mq	1.635,00 €/mq	€ 152.055,00	100,00%	€ 152.055,00
				Valore di stima:	€ 152.055,00

Valore di stima: € 152.055,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

Valore finale di stima: € 148.055,00

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al primo semestre 2023) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

Agenzia delle Entrate: Comune di Volterra, abitazioni civili €/mq.(1250-1900)

FIMAA Borsino 2023 Volterra - Centro Storico abitazioni recente riqualificazione €/mq.(1600-1800)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1635,00

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

Pontedera, li 20/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Agonigi Enrico


ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 1 - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - LOTTO 1 - Catasto
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - LOTTO 1 - Atto notaio Marccone F. rep. 56838
- ✓ N° 4 Altri allegati - LOTTO 1 - Atto notaio TERRENO Marccone F. rep. 53375
- ✓ N° 5 Altri allegati - LOTTO 1 - Relazione Fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - LOTTO 1 - Pratiche Edilizie
- ✓ N° 7 Altri allegati - LOTTO 1 - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 19/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 - Catasto
- ✓ N° 2 Altri allegati - LOTTO 2 - Atto acquisto Marccone
- ✓ N° 3 Altri allegati - LOTTO 2 - Relazione Fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - LOTTO 2 - Pratica Edilizia 1466/1993
- ✓ N° 5 Altri allegati - LOTTO 2 - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 19/10/2023)





RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Montecatini Val di Cecina (PI) - Località Buriano, piano T
Porzione di capannone artigianale con al proprio interno attività di panificazione, spazio vendita al dettaglio e resede esclusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 326, Sub. 3, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I vigenti strumenti urbanistici individuano l'immobile in "D2 Zona produttiva e commerciale di espansione"

Prezzo base d'asta: € 251.208,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via San Felice n.33, piano T - 1 - 2
Abitazione di non recente costruzione facente parte del tessuto storico di Volterra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 113, Part. 285, Sub. 8, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta inquadrato secondo i vigenti strumenti urbanistici in Zona A centro storico di Volterra

Prezzo base d'asta: € 148.055,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 192/2021 DEL R.G.E.



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 251.208,00

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Montecatini Val di Cecina (PI) - Località Buriano , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 326, Sub. 3, Categoria D8	Superficie	443,84 mq
Stato conservativo:	Unità immobiliare ad uso artigianale facente parte di un più ampio fabbricato di cui insiste sul lato sud-ovest piano terreno. L'immobile attualmente è a uso panificio con laboratorio per la panificazione e porzione dedicata alla vendita, oltre a resede esclusivo. L'immobile di recente costruzione risulta in buono stato di conservazione ed è dotato di servizi igienici, ufficio, locale vendita a dettaglio, laboratorio con i forni per la cottura del pane e deposito alimenti.		
Descrizione:	Porzione di capannone artigianale con al proprio interno attività di panificazione, spazio vendita al dettaglio e resede esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 148.055,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Volterra (PI) - Via San Felice n.33, piano T - 1 - 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 113, Part. 285, Sub. 8, Categoria A4	Superficie	93,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile ad uso abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra, di vecchia costruzione, facente parte del tessuto storico del centro di Volterra in Via San Felice n. 33, con ingresso indipendente, composto da locale ad uso sgombero con ripostiglio al piano terreno, da locale cucina e soggiorno al piano primo e da due camere e bagno al piano secondo, collegati tra loro tramite scala interna esclusiva. Lo stato conservativo dell'immobile risulta buono ed è stato oggetto di ristrutturazione nel 1993.		
Descrizione:	Abitazione di non recente costruzione facente parte del tessuto storico di Volterra.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato dal Debitore **** Omissis ****		

