

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Volpi Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 182/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	10

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	15
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 182/2023 del R.G.E.	22

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 100.000,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	23
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	23



All'udienza del 20/02/2024, il sottoscritto Geom. Volpi Fabio, con studio in Via Salvo D'acquisto, 40/x - 56025 - Pontedera (PI), email volpi@volpistudiotecnico.it, PEC studio@pec.volpistudiotecnico.it, Tel. 0587 58163, Fax 0587 58163, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a (Coord. Geografiche: 43°23'45.5"N 10°51'45.1"E)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra e seminterrato di più ampio edificio, avente accesso da ingresso a comune con altro appartamento, completo di resede esclusivo oltre a posto auto scoperto (bene2) ubicato nel resede condominiale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

Posto auto scoperto ubicato nel resede condominiale, di pertinenza abitazione di cui al bene n. 1.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

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)

Trattasi di società, pertanto non viene indicato il regime patrimoniale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

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)

Trattasi di società, pertanto non viene indicato il regime patrimoniale.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

L'appartamento confina con resede condominiale per più lati, proprietà [REDACTED] salvo se altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

L'appartamento confina con resede condominiale per più lati, proprietà [REDACTED] salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,50 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,80 m	terra
Locale di deposito	41,00 mq	44,00 mq	0,50	22,00 mq	2,80 m	seminterrato
Giardino	30,00 mq	30,00 mq	0,18	5,40 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				92,40 mq		
Incidenza condominiale:				2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I locali di deposito del piano seminterrato alla data del sopralluogo non erano accessibile in quanto non era presente scala di collegamento tra il piano terra ed il piano interrato.

Il piano interrato da una vista dl piano terra sembra allo stato grezzo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	36,00 mq	36,00 mq	0,2	7,20 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				7,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/01/1988 al 18/06/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 182 Categoria D2
Dal 18/06/2014 al 25/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 182, Sub. 1 Categoria D2
Dal 25/07/2014 al 26/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 182, Sub. 1 Categoria D2
Dal 26/06/2015 al 16/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 128, Sub. 1 Categoria D2
Dal 16/12/2016 al 05/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 182, Sub. 5 Categoria A2
Dal 05/09/2017 al 20/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 182, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 718,91 Piano T-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/01/1988 al 18/06/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 182 Categoria D2
Dal 18/06/2014 al 25/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 182, Sub. 1 Categoria D2
Dal 25/07/2014 al 26/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 182, Sub. 1 Categoria D2
Dal 26/06/2015 al 16/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 128, Sub. 1 Categoria D2
Dal 16/12/2016 al 05/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 182, Sub. 12 Categoria C6
Dal 05/09/2017 al 20/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 182, Sub. 12 Categoria C6 Cl.2, Cons. 36 Rendita € 83,67 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	128	182	5		A2	3	6	128 mq	718,91 €	T-S1	
	128	182	5		A2	3	6		718,91 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo risulta spostata la porta di accesso al seminterrato rispetto alla planimetria catastale. Tale variazione è ininfluente ai fini della rendita catastale, pertanto ho ritenuto di non procedere alla presentazione di planimetria catastale a variazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	128	182	12		C6	2	36		83,67 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

L'appartamento al momento del sopralluogo era occupato da persone che hanno consegnato un contratto di locazione, di cui al punto successivo, anticipo che il contratto non risulta registrato, inoltre il locatore non corrisponde al proprietario, eseguito) dell'immobile e non è stata rinvenuta documentazione che rende disponibile l'immobile al suddetto locatore da parte della proprietà (esecutato).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

L'appartamento al momento del sopralluogo era occupato da persone che hanno consegnato un contratto di locazione, di cui al punto successivo, anticipo che il contratto non risulta registrato, inoltre il locatore non corrisponde al proprietario, eseguito) dell'immobile e non è stata rinvenuta documentazione che rende disponibile l'immobile al suddetto locatore da parte della proprietà (esecutato).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

L'appartamento, di recente ristrutturazione, è in normale stato di conservazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

Trattasi di posto auto scoperto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

L'appartamento è inserito in più ampio immobile composto da più unità immobiliari per civile abitazione, è presente anche un resede condominiale, dalle informazioni assunte durante il sopralluogo, dalle persone che occupano l'immobile non risulta esserci l'organizzazione di ambito condominiale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

Il posto auto di pertinenza dell'appartamento, è inserito in più ampio immobile composto da più unità immobiliari per civile abitazione, è presente anche un resede condominiale, dalle informazioni assunte durante il sopralluogo, dalle persone che occupano l'immobile non risulta esserci l'organizzazione di ambito condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

Risulta una servitù costituita a pagina 8 dell'atto Notaio Polesello di Volterra del 30/12/2015 rep. 3677/2534, allegato alla presente perizia, per attraversamento condotte.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

Risulta una servitù costituita a pagina 8 dell'atto Notaio Polesello di Volterra del 30/12/2015 rep. 3677/2534, allegato alla presente perizia, per attraversamento condotte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

L'edificio nel quale è inserita l'unità immobiliare è stato oggetto di ristrutturazione per cambio di destinazione d'uso da albergo ad immobile per civile abitazione, composto da più abitazioni.

L'edificio ha una struttura portante in muratura di mattoni, le fondazioni si presume siano "a sacco", solai in latero-cemento, compreso quello di copertura, con manto di copertura in laterizio, pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate, pavimentazione in monocottura, infissi interni ed esterni in legno.

Presenza di impianto elettrico, idrico, termico, tutti sottotraccia.

Piccolo resede esclusivo sul lato Ovest e posto auto scoperto nel resede condominiale

Presenza di piano seminterrato della stessa dimensione dell'abitazione, che però alla data del sopralluogo non era accessibile per mancanza della scala di collegamento, e per quanto visto allo stato "grezzo".

Non sono presenti dotazioni condominiali di rilievo

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

Trattasi di posto auto scoperto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 01/02/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Durante il sopralluogo dagli occupanti dell'immobile è stato consegnato contratto di locazione, allegato alla presente, nel quale sono state riscontrate due anomalie: la prima il locatore è diverso dalla società proprietaria

dell'immobile (oggi esecutato) e non risultano documenti che danno l'immobile nella disponibilità del locatore da parte della proprietà (esecutata), la seconda è che il contratto consegnato non risulta registrato.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 01/02/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Durante il sopralluogo dagli occupanti dell'immobile è stato consegnato contratto di locazione, allegato alla presente, nel quale sono state riscontrate due anomalie: la prima il locatore è diverso dalla società proprietaria dell'immobile (oggi esecutato) e non risultano documenti che danno l'immobile nella disponibilità del locatore da parte della proprietà (esecutata), la seconda è che il contratto consegnato non risulta registrato.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1987 al 30/12/2015	**** Omissis ****	conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcone	05/06/1987	12521	4514
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	06/07/1987	3783	2661
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2015	**** Omissis ****	contratto misto di permuta con cessione di immobile verso costruzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Polesello	30/12/2015	3677	2534
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	28/01/2016	4728	3333
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1987 al 30/12/2015	**** Omissis ****	conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcone	05/06/1987	12521	4514
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Volterra	06/07/1987	3783	2661
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2015	**** Omissis ****	contratto misto di permuta con cessione di immobile verso costruzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Polesello	30/12/2015	3677	2534
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	28/01/2016	4728	3333
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 20/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Volterra il 10/03/2016
Reg. gen. 1942 - Reg. part. 313
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00

ASTE GIUDIZIARIE
Rogante: Polesello
Data: 09/03/2016
N° repertorio: 3842
N° raccolta: 2663

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Volterra il 17/11/2023
Reg. gen. 10158 - Reg. part. 7586
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 20/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Volterra il 10/03/2016
Reg. gen. 1942 - Reg. part. 313
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Polesello
Data: 09/03/2016
N° repertorio: 3842
N° raccolta: 2663

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Volterra il 17/11/2023
Reg. gen. 10158 - Reg. part. 7586
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

NORMATIVA URBANISTICA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

L'immobile nel quale si trova l'abitazione oggetto della presente perizia, è stato oggetto di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da albergo a civile abitazione con SCIA n. 5733 del 31/01/2016. Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare non corrisponde alla pratica suddetta presentata in comune, mentre corrisponde alla planimetria catastale in atti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

L'immobile nel quale si trova il posto di pertinenza all'abitazione oggetto della presente perizia, è stato oggetto di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da albergo a civile abitazione con SCIA n. 5733 del 31/01/2016. Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare non corrisponde alla pratica suddetta presentata in comune, mentre corrisponde alla planimetria catastale in atti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

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

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo non corrisponde alla pratica edilizia autorizzativa SCIA 5733 del 31/01/2016.

Pertanto è necessario presentare sanatoria edilizia con un costo presunto di sanzione di € 1.000,00 oltre i costi tecnici.

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

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

Il posto auto corrisponde aa quanto indicato nella pratica edilizia autorizzativa SCIA 5733 del 31/01/2016.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'edificio, benché formato da più unità immobiliare non risulta alla data del sopralluogo gestito nella parte condominiale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'edificio, nel quale si trova il posto auto, benché formato da più unità immobiliare non risulta alla data del sopralluogo gestito nella parte condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a
Appartamento per civile abitazione posto al piano terra e seminterrato di più ampio edificio, avente accesso da ingresso a comune con altro appartamento, completo di resede esclusivo oltre a posto auto scoperto (bene2) ubicato nel resede condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 182, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 128, Part. 182, Sub. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 103.675,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

La stima tiene conto anche dei costi necessari per sanare le opere non conformi alla pratica edilizia SCIA 5733 del 31/01/2016.

Da presentare quindi all'ufficio tecnico del Comune di Volterra idonea pratica edilizia in sanatoria.

Inoltre la stima tiene conto dello stato al grezzo del piano seminterrato.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a

Posto auto scoperto ubicato nel resede condominiale, di pertinenza abitazione di cui al bene n. 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 182, Sub. 12, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.920,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

La stima tiene conto anche dei costi necessari per sanare le opere non conformi alla pratica edilizia SCIA 5733 del 31/01/2016.

Da presentare quindi all'ufficio tecnico del Comune di Volterra idonea pratica edilizia in sanatoria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	94,25 mq	1.100,00 €/mq	€ 103.675,00	100,00%	€ 103.675,00
Bene N° 2 - Posto auto Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a	7,20 mq	1.100,00 €/mq	€ 7.920,00	100,00%	€ 7.920,00
Valore di stima:					€ 111.595,00

Valore di stima: € 111.595,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 100.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Evidenzio la necessità della sanatoria edilizia come descritto nell'apposito paragrafo per le difformità tra lo stato dei luoghi e la SCIA 5733 del 31/01/2016.

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 17/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Volpi Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 01- atto di provenienza 2015
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - 02 - atto di provenienza 2016
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - 03 - scia 5733 31/01/2016
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - 04 - estratto mappa
- ✓ N° 5 Foto - 05 - foto
- ✓ N° 6 Google maps - 06 - google maps
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - 07a - planimetria abitazione



- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - 07b - planimetria posto auto
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - 08 - tavola del progetto (da svolgere sanatoria)
- ✓ Visure e schede catastali - 09a - visura abitazione
- ✓ Visure e schede catastali - 09b - visura posto auto



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a
 Appartamento per civile abitazione posto al piano terra e seminterrato di più ampio edificio, avente accesso da ingresso a comune con altro appartamento, completo di resede esclusivo oltre a posto auto scoperto (bene2) ubicato nel resede condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 182, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 128, Part. 182, Sub. 5, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'immobile nel quale si trova l'abitazione oggetto della presente perizia, è stato oggetto di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da albergo a civile abitazione con SCIA n. 5733 del 31/01/2016. Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare non corrisponde alla pratica suddetta presentata in comune, mentre corrisponde alla planimetria catastale in atti.
- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a
 Posto auto scoperto ubicato nel resede condominiale, di pertinenza abitazione di cui al bene n. 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 182, Sub. 12, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'immobile nel quale si trova il posto di pertinenza all'abitazione oggetto della presente perizia, è stato oggetto di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da albergo a civile abitazione con SCIA n. 5733 del 31/01/2016. Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare non corrisponde alla pratica suddetta presentata in comune, mentre corrisponde alla planimetria catastale in atti.

Prezzo base d'asta: € 100.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 182/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 182, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 128, Part. 182, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	94,25 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, di recente ristrutturazione, è in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano terra e seminterrato di più ampio edificio, avente accesso da ingresso a comune con altro appartamento, completo di resede esclusivo oltre a posto auto scoperto (bene2) ubicato nel resede condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Volterra (PI) - Via Dei Cappuccini n. 10/a		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 182, Sub. 12, Categoria C6	Superficie	7,20 mq
Stato conservativo:	Trattasi di posto auto scoperto.		
Descrizione:	Posto auto scoperto ubicato nel resede condominiale, di pertinenza abitazione di cui al bene n. 1.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Volterra il 10/03/2016
Reg. gen. 1942 - Reg. part. 313
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Polesello
Data: 09/03/2016
N° repertorio: 3842
N° raccolta: 2663

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Volterra il 17/11/2023
Reg. gen. 10158 - Reg. part. 7586
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - VIA DEI CAPPUCCINI N. 10/A**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Volterra il 10/03/2016
Reg. gen. 1942 - Reg. part. 313
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Polesello
Data: 09/03/2016
N° repertorio: 3842
N° raccolta: 2663

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Volterra il 17/11/2023
Reg. gen. 10158 - Reg. part. 7586
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****