

# TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Chiappalone Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2023 del R.G.E.

promossa da



contro



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti .....	16
Riepilogo bando d'asta.....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2023 del R.G.E. ....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	23



## INCARICO

All'udienza del 20/06/2023, il sottoscritto Geom. Chiappalone Marco, con studio in Via G. Leopardi, 15 - 56019 - Vecchiano (PI), email studio.marco.chiappalone@gmail.com, PEC marco.chiappalone@geopec.it, Tel. 050 803411, Fax 050 803411, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Borgo San Giusto n.103, piano 2° (Coord. Geografiche: 43°24'37,9"N 10°50'57,8"E)

## DESCRIZIONE

Le consistenze immobiliari oggetto della presente procedura sono parte integrante di un fabbricato di vecchia costruzione articolato su cinque piani di cui quattro fuori terra, sito nel Comune di Volterra Via Borgo San Giusto n. 103, alienato dalla Parrocchia di San Giusto dopo averne accertato l'assenza di interesse artistico, storico archeologico ed etnoantropologico.

Nello specifico quanto in esecuzione è rappresentato da un appartamento per civile abitazione ubicato al secondo piano (terzo da terra), di detta costruzione al quale si accede da scala interna condominiale, originariamente composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, piccolo WC.

All'accesso effettuato nel corso delle operazioni peritali, l'appartamento visionato risulta essere stato oggetto di opere di ristrutturazione incompiute nonché frazionamento, dove una piccola porzione è stata annessa ad altra unità immobiliare confinante e le restanti consistenze sono state ridistribuite secondo una nuova configurazione che prevede un ingresso-tinello con angolo cottura, soggiorno, una camera e servizio igienico.

Nel raggio di 400 ml. dall'immobile sono presenti i seguenti servizi:

- parcheggio pubblico su via Padre Eugenio Barsanti;
- supermercato per la grande distribuzione su via Padre Eugenio Barsanti;
- attività varie di ristorazione;
- attività varie ricettive;
- attività commerciali di vario genere;
- fermata autobus Linea 1VT.

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.

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

Premesso che contestualmente all'affidamento dell'incarico al Consulente Tecnico d'Ufficio il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il Custode ed Amministratore dei beni nella figura dell'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.r.l. con sede in Pisa (PI), Via del Brennero n. 81, le operazioni peritali sono avvenute a fronte delle seguenti formalità:

23 giugno 2023 - Trasmissione al Custode Giudiziario della documentazione propedeutica all'inizio delle operazioni peritali, avvenuta a mezzo PEC all'indirizzo ivgpisa@pec.it.

24 giugno 2023 - Comunicazione di formalizzazione dell'inizio delle operazioni peritali, trasmessa a:

- [REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] domiciliata per la procedura presso lo studio legale del [REDACTED] recapitata a mezzo PEC all'indirizzo [REDACTED]
- ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.r.l domiciliato in Pisa (PI) Via del Brennero n. 81, recapitata a mezzo PEC all'indirizzo ivgpisa@pec.it;
- [REDACTED] recapitata a mezzo posta raccomandata A/R n. [REDACTED];

24 luglio 2023 - Comunicazione di formalizzazione accesso all'immobile per il giorno 26 luglio 2023, trasmessa a:

- [REDACTED], rappresentata e difesa dall' [REDACTED] domiciliata per la procedura presso lo studio legale [REDACTED], recapitata a mezzo PEC all'indirizzo [REDACTED]
- ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.r.l domiciliato in Pisa (PI) Via del Brennero n. 81, recapitata a mezzo PEC all'indirizzo ivgpisa@pec.it;

26 luglio 2023 - Accesso all'immobile in esecuzione, con verbalizzazione delle operazioni peritali effettuate in presenza del Custode Giudiziario e del [REDACTED] qualificatosi detentore dell'immobile.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Borgo San Giusto n.103, piano 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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di [REDACTED]

Con istanza del 07 ottobre 2023, ho chiesto al Comune di Volterra, Uffici Servizi Demografici, la produzione di un documento che attestasse la residenza e lo stato di famiglia dell'esecutato Sig. [REDACTED]. In data 09 ottobre 2023 l'ufficio preposto ha prodotto il "Certificato contestuale di Residenza, di stato di famiglia" di cui allego copia.

## CONFINI

Con l'ausilio dell'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni e dell'estratto di mappa, l'immobile in esecuzione identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra nel Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 4, risulta confinare con le seguenti proprietà:

NORD/EST

- affaccio su Via Borgo San Giusto;

SUD/EST

- proprietà [REDACTED], rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra nel Foglio n. 98, Particella n. 46, Subalterno n. 7;

NORD/OVEST

- proprietà [REDACTED], rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra nel Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 35;

- vano scala condominiale rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra nel Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 34;

- proprietà [REDACTED] rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra nel Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 29;

salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	50,73 mq	61,94 mq	0,95	58,84 mq	2,90 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>58,84 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>58,84 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per l'esigua dimensione delle superfici dell'appartamento e per la conformazione dell'immobile, anche qualora lo strumento urbanistico ne consentisse il frazionamento, detta operazione non risulterebbe vantaggiosa per l'alienazione dello stesso.

Pongo in evidenza che all'accesso del 26 luglio 2023, l'appartamento risulta in comodato d'uso a persona terza, la quale senza averne titolo ha operato un frazionamento delle consistenze in esecuzione per annetterne parte ad

altra unità immobiliare.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	##### nata a ##### Codice Fiscale ##### titolare del diritto di proprietà per la quota di ##### ##### titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 98, Part. 45, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,16 Piano Secondo
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	#####	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 98, Part. 45, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 189,80 Piano Secondo
Dal 01/01/1994 al 22/10/2000	##### proprietà per la quota di 1/2;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 98, Part. 45, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 168,11 Piano Secondo
Dal 22/10/2000 al 15/04/2003	##### quota di 1/2;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 98, Part. 45, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 168,11 Piano Secondo
Dal 15/04/2003 al 02/04/2008	##### proprietà per la quota di 1/1;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 98, Part. 45, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 168,11 Piano Secondo
Dal 02/08/2008 al 09/11/2015	#####	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 98, Part. 45, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 168,11 Piano Secondo
Dal 09/11/2015 al 22/06/2023	##### 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 98, Part. 45, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 168,11 Piano Secondo

Per quanto sopra esposto preciso quanto segue:

- il titolare dell'unità oggetto della presente procedura esecutiva Sig. ##### è corrispondente al censimento catastale;
- la data del 22/06/2023 è riferita all'ultima ispezione effettuata c/ la banca dati dell'Agenzia delle Entrate. La "Visura Storica per Immobile" del 22/06/2023, relativa all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del

Comune di Volterra Provincia di Pisa (M126) nel Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 4, da evidenza delle seguenti variazioni:

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987;
- VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992;
- VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1994;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/08/2013 Pratica n. PI0100118 (n. 32737.1/2013);
- INSERIMENTO DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015 relativi alla planimetria presentata in data 30/04/1979 Port. n. 000000482.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	98	45	4		A4	1	3,5 vani	64 mq	168,11 €	Secondo	

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	
98	45				ENTE URBANO		00 02 02 mq	0 €	0 €		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La presa visione dei luoghi in occasione dell'accesso verbalizzato in data 26 luglio 2023 ha dato evidenza delle seguenti difformità:

- una parte dell'appartamento e precisamente il servizio esposto a SUD/OVEST è stato scorporato, trasformato in studio e accorpato ad altra unità immobiliare;
- in conseguenza di quanto sopra e di una parziale ristrutturazione dell'appartamento, la ripartizione dei locali è stata variata sia nelle dimensioni che nelle destinazioni;
- non vi è rispondenza negli allineamenti e spessori murari;
- non vi è corrispondenza delle quote.

La situazione sopra esposta determina la necessità di un aggiornamento planimetrico.

Resta implicito che nell'interesse della procedura, le consistenze in esecuzione devono essere considerate nella loro interezza.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato nel suo complesso non da evidenza di particolari criticità strutturali.

Lo stato conservativo prospetto su Via Borgo San Giusto, suggerisce di programmare nel medio/lungo periodo una manutenzione conservativa.

L'appartamento all'accesso verbalizzato in data 26 luglio 2023 si trova in uno stato di parziale ristrutturazione, non portata a compimento, dove:

- gli impianti esistenti sono stati dismessi;
- le pavimentazioni in essere parzialmente demolite;
- le pareti interne connotate da tracce per la realizzazione della nuova distribuzione impiantistica.

L'unica porzione in ottimo stato conservativo è quella posta sul prospetto tergale del fabbricato, oggetto di una recente ristrutturazione e annessa ad altra unità immobiliare.

Tale stato dell'arte determina un pessimo stato manutentivo dell'appartamento, condizione per la quale sono necessarie opere di ripristino e manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale.

## PARTI COMUNI

---

Come disposto dall'art. 1117 Codice Civile sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo di provenienza:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dall'esame dei documenti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra, non vi è evidenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---



Nel corso delle operazioni peritali svolte in data 26/07/2023 sono state rilevate le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni: N.R.

Esposizione: l'appartamento, articolato al piano secondo è esposto sul prospetto frontale a Nord/Est e a Sud/Ovest sul prospetto tergale;

Altezza interna utile: Hmed.= 2,80 ml.

Str. verticali: realizzate in muratura portante mista laterizio/pietrame, non si ravvedono quadri lesivi;

Solai: realizzati in latero-cemento, privi di avvallamenti e/o quadri lesivi;

Copertura: realizzata a capanna, con aggetto in laterizio, in buono stato conservativo. Non si ravvedono infiltrazioni all'interno dell'appartamento e/o nel vano scala;

Manto di copertura: realizzato in elementi di cotto sovrapposti tipologia coppo/embrice. Considerando che le opere di sopraelevazione del fabbricato risalgono alla concessione del 1967, è improbabile una coibentazione e/o impermeabilizzazione sotto tegola;

Pareti esterne: come specificato nelle "strutture verticali", le pareti portanti del fabbricato sono realizzate in muratura mista laterizio/pietra parzialmente intonacate. Contestualmente alla sopraelevazione eseguita nel 1967, parte del prospetto frontale è stato rifinito ad intonaco civile privo di pittura di finitura e precisamente la fascia che dalle soglie delle finestre si estende al sotto-gronda. Le restanti superfici del prospetto frontale sono rifinite con toppe di intonaco rustico al piano terra e intonaco fatiscente e parzialmente distaccato tra il piano terra e il piano secondo. Contrariamente al prospetto frontale, la proiezione di fabbricato del prospetto tergale risulta oggetto di recente intervento manutentivo con intonacatura a civile e tinteggiatura del medesimo.

Pareti interne: le partizioni interne all'appartamento sono realizzate in laterizio, con finitura ad intonaco civile. Per effetto di una ristrutturazione non portata a compimento, si riscontrano tracce sulle pareti esistenti e partizioni in laterizio di nuova realizzazione parzialmente rifinite ad intonaco.

Pavimentazione interna: All'interno dell'appartamento, come negli spazi comuni è presente una pavimentazione tipologia "graniglia". Per effetto della suddetta ristrutturazione non portata a definizione, la pavimentazione dell'appartamento è stata parzialmente demolita per il passaggio delle predisposizioni impiantistiche. La porzione di appartamento scorporata e annessa ad altra unità immobiliare risulta completamente ristrutturata e rifinita con un parquet.

Infissi esterni: l'accesso all'appartamento dal vano scala condominiale è garantito ad un malmeso portoncino in legno chiuso con catenaccio. Sono altresì presenti due infissi in legno e vetro, la cui realizzazione è riconducibile alla sopraelevazione del 1967, con paramento esterno costituito da avvolgibile in PVC con riavvolgimento in cassonetto in legno e doppio infisso in vetro/alluminio. Nella porzione scorporata e annessa ad altra unità immobiliare, gli infissi sono stati sostituiti con una finestra e una porta finestra di nuova fattura con criteri realizzativi di efficientemente energetico.

Infissi interni: l'unico infisso interno all'appartamento è una porta in ferro/vetro che divide la camera dalla zona giorno.

Scale: la scala condominiale di accesso all'appartamento è realizzata in muratura con rifinitura in materiale lapideo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: gli impianti asserviti all'appartamento sono stati smantellati. In funzione della nuova distribuzione impartita ai locali, sono state approntate le nuove dotazioni impiantistiche mediante posa delle tubazioni di scarico, stesura parziale delle tubazioni per l'impianto idrico e termico, approntamento della nuova distribuzione elettrica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

□ Registrazione contratto: 22/04/2023



### Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 0,00

All'accesso verbalizzato in data 26 luglio 2023, avvenuto in presenza del Custode Giudiziario e del Sig. [REDACTED] figura terza alla procedura, le consistenze immobiliari in esecuzione risultano parzialmente libere, in quanto l'appartamento è stato frazionato con il risultato che:

- una piccola porzione è stata completamente ristrutturata, destinata a studio e annessa con accesso esclusivo ad altra proprietà confinante [REDACTED]
- le restanti superfici dell'appartamento, non sono utilizzate in quanto si trovano in una fase di ristrutturazione incompiuta.

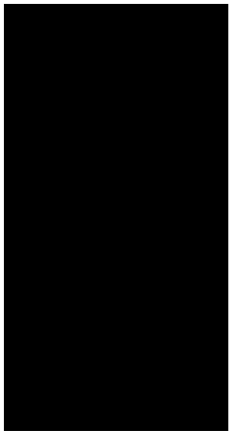
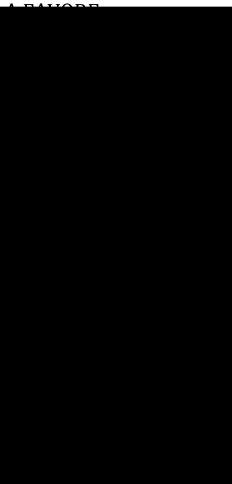
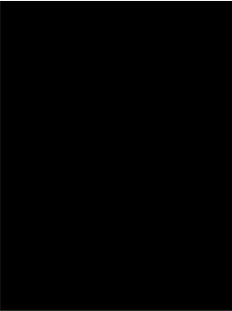
Premesso quanto sopra, il bene in esecuzione di proprietà esclusiva del [REDACTED] risulta nel possesso del [REDACTED] in virtù di un "Contratto di comodato ad uso gratuito" stipulato tra le parti in data 01 aprile 2021 e registrato c/ l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pontedera, Sportello di Volterra, in data 22 aprile 2021 Reg. 778 Serie 3.

### PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/2001 al 03/06/2003	[REDACTED]	<b>Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Pontedera	23/04/2001	88	271
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	10/06/2002	5026	3473
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	A FAVORE [REDACTED]	<b>Atto per causa di morte - Accettazione di eredità con beneficio di inventario</b>			



Dal 03/06/2003 al 02/12/2003		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		##MARCONE SERGIO## Notaio in Volterra	03/06/2003	37643	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	18/06/2003	5424	3571
		<b>Registrazione</b>			
Dal 02/12/2003 al 02/04/2008		<b>Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Pontedera	02/12/2003	13	1031
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	15/01/2005	500	325
Dal 02/04/2008		<b>Atto tra vivi - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		##MARCONE Francesco## Notaio in Pomarance	02/04/2008	55642	20099
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra	21/04/2008	3478	2200



--	--	--	--	--	--



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 attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Volterra il 22/04/2008  
Reg. gen. 3568 - Reg. part. 729  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 250.000,00  
Percentuale interessi: 6,048 %  
Rogante: Dr. ##MARCONE Francesco## Notaio in Pomarance (PI)  
Data: 14/04/2008  
N° repertorio: 55695  
N° raccolta: 20133  
Note: L'ipoteca della durata anni 15, è stata iscritta su maggior consistenze e precisamente sui seguenti beni: 1) Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 3; Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 252, Subalterno n. 2; 2) Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 4; 3) Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 11; 4) Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 13; 5) Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 17; Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 252, Subalterno n. 4; 6) Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 18; 7) Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 19; 8) Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 20; 9) Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 585, Subalterno n. 1; 10) Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 585, Subalterno n. 3; 11) Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 585, Subalterno n. 4;
- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Volterra il 08/06/2018



Reg. gen. 4570 - Reg. part. 634

Quota: 1/1

Importo: € 87.308,84

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 43.654,42

Rogante: [REDACTED]

Data: 08/06/2018

N° repertorio: 1139

N° raccolta: 8718



### Trascrizioni

#### □ Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Volterra il 17/02/2023

Reg. gen. 1513 - Reg. part. 1135

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

### Annotazioni a iscrizioni

#### □ Restrizione dei beni - Ipoteca N.I. 22/04/2008, Registro generale n.3568, Registro particolare n.729

Iscritto a Volterra il 04/08/2011

Reg. gen. 5973 - Reg. part. 825

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione riferita ad alti beni non attinenti la procedura e nello specifico: - Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 32; - Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 252, Subalterno n. 5; - Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 585, Subalterno n. 6;

#### □ Restrizione dei beni - Ipoteca N.I. 22/04/2008, Registro generale n.3568, Registro particolare n.729

Iscritto a Volterra il 18/06/2014

Reg. gen. 3760 - Reg. part. 469

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione riferita ad alti beni non attinenti la procedura e nello specifico: - Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 13; - Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 3; - Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 252, Subalterno n. 2;

#### □ Restrizione dei beni - Ipoteca N.I. 22/04/2008, Registro generale n.3568, Registro particolare n.729

Iscritto a Volterra il 19/04/2017



Reg. gen. 3106 - Reg. part. 453

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione riferita ad alti beni non attinenti la procedura e nello specifico: - Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 33;



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità sopra elencate e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:

- Ipoteca volontaria Tassa ipotecaria € 35,00;
- Ipoteca legale Imposta di bollo € 59,00 Tassa ipotecaria € 35,00 0,5% dell'ipoteca;
- Atto giudiziario € 294,00.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra al Foglio n. 98, Particella n. 45, risulta inquadrato come segue:

- Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- Sistema della Residenza "R" come sottosistema "R2" (i borghi), disciplinato dall'art. 81 delle N.T.A.;
- Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale mista, Tessuto lineare "r8" regolamentato dagli art. 83 e 90 delle N.T.A.;
- Ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 2 - ri2

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione 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.

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, risulta di vecchia costruzione come comprovato dalle seguenti fonti:

- Portale della fotogrammetria Storica della Regione Toscana (rilievo del 1954);
- Geo-portale della Cartografia Storica della Regione Toscana e dei Catasti Storici "CASTORE".

Premesso quanto sopra, in seguito alla "Istanza di accesso ad atti e documenti amministrativi" formulata in data 24 luglio 2023 all'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Volterra, sono stati prodotti i seguenti atti:

Pratica Edilizia n. 683/1966

Tipo pratica: Licenza di Costruzione n. 1015

Oggetto intervento: ampliamento fabbricato per ricavare i servizi igienici e lieve sopraelevazione



Data presentazione domanda: 05/08/1966

Data rilascio: 28/01/1967

Concessionario: [REDACTED]

Progettista: [REDACTED]

Pratica Edilizia n. 667/1968

Tipo pratica: Abitabilità

Oggetto: fabbricato in Volterra Via Borgo San Giusto n. 83

Data rilascio: 04/03/1968

Concessionario: [REDACTED]

Pratica Edilizia n. 1543/2018

Tipo pratica: CILA per interventi di edilizia libera

Oggetto intervento: manutenzione straordinaria di appartamento ad uso civile abitazione per modifiche interne

Data presentazione domanda: 25/01/2018

Concessionario: [REDACTED]

Progettista: [REDACTED]



### **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.

Il rilievo dei luoghi effettuato in data 26/07/2023 in occasione dell'accesso, messo a raffronto con gli elaborati grafici contenuti nella Pratica Edilizia n.1543/2018, danno evidenza delle seguenti difformità:

- una porzione dell'appartamento è stata frazionata e annessa ad altra unità immobiliare;
- le partizioni interne sono state in parte demolite e in parte realizzate con una diversa distribuzione;
- gli allineamenti delle murature portanti non sono correttamente rappresentate;
- gli spessori murari non sono correttamente rappresentati;
- le destinazioni d'uso dei singoli vani non sono perfettamente corrispondenti.

Premesso che sulla "Istanza di accesso ad atti e documenti amministrativi" formulata, il Comune di Volterra non ha prodotto alcuna certificazione, si puntualizza quanto segue:

- L'immobile nel corso delle operazioni peritali verbalizzate in data 26/07/2023 è risultato privo di qualsiasi impianto (fatta eccezione per la parte frazionata);
- Nel caso la Dichiarazione di Conformità non sia reperibile, è possibile sostituirla con una Dichiarazione di Rispondenza detta "DIRI" solo se gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08. La dichiarazione viene resa da un tecnico abilitato come un'impiantista o dal responsabile tecnico di un'impresa abilitata che esercita da almeno 5 anni. La dichiarazione deve essere supportata da accertamenti e sopralluoghi atti a verificare la effettiva rispondenza dell'impianto alla normativa.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Dall'esame dei documenti di provenienza dei beni, reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra, non vi è evidenza di vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

## ASTE GIUDIZIARIE.it 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;
- 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Borgo San Giusto n.103, piano 2°  
Le consistenze immobiliari oggetto della presente procedura sono parte integrante di un fabbricato di vecchia costruzione articolato su cinque piani di cui quattro fuori terra, sito nel Comune di Volterra Via Borgo San Giusto n. 103, alienato dalla Parrocchia di San Giusto dopo averne accertato l'assenza di interesse artistico, storico archeologico ed etnoantropologico. Nello specifico quanto in esecuzione è rappresentato da un appartamento per civile abitazione ubicato al secondo piano (terzo da terra), di detta costruzione al quale si accede da scala interna condominiale, originariamente composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, piccolo WC. All'accesso effettuato nel corso delle operazioni peritali, l'appartamento visionato risulta essere stato oggetto di opere di ristrutturazione incompiute nonché frazionamento, dove una piccola porzione è stata annessa ad altra unità immobiliare confinante e le restanti consistenze sono state ridistribuite secondo una nuova configurazione che prevede un ingresso-tinello con angolo cottura, soggiorno, una camera e servizio igienico. Nel raggio di 400 ml. dall'immobile sono presenti i seguenti servizi: - parcheggio pubblico su via Padre Eugenio Barsanti; - supermercato per la grande distribuzione su via Padre Eugenio Barsanti; - attività varie di ristorazione; - attività varie ricettive; - attività commerciali di vario genere; - fermata autobus Linea 1VT. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 45, Sub. 4, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 98, Part. 45, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)





Valore di stima del bene: € 45.882,25

Il procedimento di stima adottato è basato sul confronto diretto con il prezzo medio di mercato degli immobili nuovi aventi la stessa destinazione d'uso e localizzati nel:

- Comune: Volterra (PI);
- Fascia/Zona: Centrale/Capoluogo;
- Destinazione: Residenziale;
- Tipologia: abitazioni civili.

I prezzi medi per zona, sono estrapolati e mediati dalle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate (2°sem. 2022);
- quotazioni medie indicative fornite dal "Il Sole 24 ore".

Il prezzo così individuato viene modificato con coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, ne deriva così un indice di valore che rappresenta il rapporto tra il valore al mq. dell'immobile in oggetto e quello di un'immobile di media qualità e di nuova edificazione nella stessa zona.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Volterra (PI) - Borgo San Giusto n.103, piano 2°	58,84 mq	823,00 €/mq	€ 45.882,25	100,00%	€ 45.882,25
				Valore di stima:	€ 45.882,25

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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.

Vecchiano, li 21/10/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Chiappalone Marco

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Elenco sintetico delle formalità a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Elenco sintetico delle formalità per immobile - Comune di Volterra (PI), Catasto Fabbricati, Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 4 (Aggiornamento al 23/06/2023)



- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 10/06/2002, Registro generale n. 5026, Registro particolare n. 3473 - Certificato di denunciata successione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 18/06/2003, Registro generale n. 5424, Registro particolare n. 3571 - Accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore di [REDACTED] # [REDACTED]
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 15/01/2005, Registro generale n. 500, Registro particolare n. 325 - Certificato di denunciata successione a favore di [REDACTED]
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 21/04/2008, Registro generale n. 3478, Registro particolare n. 2200 - Compravendita a favore di # [REDACTED]
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Nota di Iscrizione del 22/04/2008, Registro generale n. 3568, Registro particolare n. 729 - Ipoteca volontaria a favore di # [REDACTED] contro [REDACTED]
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Annotazione del 04/08/2011, Registro generale n. 5973, Registro particolare n. 825 - Annotazione per restrizione dei beni a favore di [REDACTED] [REDACTED] relativa alla Nota di Iscrizione del 22/04/2008, Registro generale n. 3568, Registro particolare n. 729
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Annotazione del 18/06/2014, Registro generale n. 3759, Registro particolare n. 468 - Annotazione per modifica patti mutuo a favore di [REDACTED] [REDACTED] relativa alla Nota di Iscrizione del 22/04/2008, Registro generale n. 3568, Registro particolare n. 729
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Annotazione del 18/06/2014, Registro generale n. 3760, Registro particolare n. 469 - Annotazione per restrizione dei beni a favore di [REDACTED] [REDACTED] relativa alla Nota di Iscrizione del 22/04/2008, Registro generale n. 3568, Registro particolare n. 729
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - Annotazione del 19/04/2017, Registro generale n. 3106, Registro particolare n. 453 - Annotazione per restrizione dei beni a favore di [REDACTED] [REDACTED] relativa alla Nota di Iscrizione del 22/04/2008, Registro generale n. 3568, Registro particolare n. 729
- ✓ N° 12 Atto di provenienza - Nota di Iscrizione del 08/06/2018, Registro generale n. 4570, Registro particolare n. 634 - Ipoteca concessione amministrativa/riscossione a favore [REDACTED]
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 17/02/2023, Registro generale n. 1513, Registro particolare n. 1135 - Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Visura attuale per soggetto # [REDACTED] (Aggiornamento al 22/06/2023)
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile - Catasto Fabbricati del Comune di Volterra (M126), Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 4 (Aggiornamento al 22/06/2023)



- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - Elenco dei subalterni assegnati - Catasto Fabbricati del Comune di Volterra (M126), Foglio n. 98, Particella n. 45 (Aggiornamento al 22/06/2023)
- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico - Catasto Fabbricati del Comune di Volterra (M126), Foglio n. 98, Particella n. 45 (Aggiornamento al 05/05/2022)
- ✓ N° 18 Planimetrie catastali - Planimetria - Catasto Fabbricati del Comune di Volterra (M126), Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 4 (Aggiornamento al 30/04/1979)
- ✓ N° 19 Estratti di mappa - Estratto di mappa scala 1: 1000 - Catasto Terreni del Comune di Volterra (M126), Foglio n. 98, Particella n. 45 (Aggiornamento al 22/06/2023)
- ✓ N° 20 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile - Catasto Terreni del Comune di Volterra (M126), Foglio n. 98, Particella n. 45 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Istanza a mezzo PEC del 24/07/2023 per "accesso ad atti e documenti amministrativi" c/ il Comune di Volterra, Ufficio Edilizia Privata
- ✓ N° 22 Concessione edilizia - Pratica Edilizia n. 683 del 1966 per ampliamento e sopraelevazione fabbricato in Volterra Via Borgo San Giusto
- ✓ N° 23 Certificato di agibilità / abitabilità - Autorizzazione abitabilità n. 667 del 1968 di fabbricato in Volterra Via Borgo San Giusto
- ✓ Concessione edilizia - Pratica Edilizia n. 1543 del 2018 per manutenzione straordinaria e modifiche interne ad abitazione in Volterra Via Borgo San Giusto
- ✓ N° 25 Tavola del progetto - Estratto cartografico PRG Comune di Volterra
- ✓ N° 26 Altri allegati - Estratto N.T.A. Comune di Volterra - Art. 81 Sistema della residenza (R)
- ✓ N° 27 Altri allegati - Estratto N.T.A. Comune di Volterra - Art. 90 Tessuto lineare (r8)
- ✓ N° 28 Altri allegati - Estratto N.T.A. Comune di Volterra - Art. 6 Interventi di ristrutturazione edilizia (ri2)
- ✓ N° 29 Altri allegati - Certificato contestuale di Residenza, di stato di famiglia [REDACTED] (Aggiornamento al 09/10/2023)
- ✓ N° 30 Altri allegati - Comunicazione PEC del 23/06/2023 per mezzo della quale si formalizzano gli estremi dei beni in esecuzione al Custode Giudiziario
- ✓ N° 31 Altri allegati - Comunicazione PEC del 24/06/2023 per mezzo della quale si formalizza l'inizio delle operazioni peritali
- ✓ N° 32 Altri allegati - Comunicazione PEC del 23/07/2023 con la quale il Custode Giudiziario formalizza l'accesso agli immobili in esecuzione
- ✓ N° 33 Altri allegati - Comunicazione PEC del 24/07/2023 per mezzo della quale formalizzo la data di accesso agli immobili condivisa con il Custode Giudiziario
- ✓ N° 34 Altri allegati - Verbale Operazioni Peritali redatto in data 26/07/2023
- ✓ N° 35 Altri allegati - Rilievo dimensionale immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra (M126), Foglio n. 98, Particella n. 45 (Aggiornamento al 26/07/2023)
- ✓ N° 36 Foto - Rilievo fotografico esterno fabbricato (Aggiornamento al 26/07/2023)



- ✓ N° 37 Foto - Rilievo fotografico appartamento (Aggiornamento al 26/07/2023)
- ✓ N° 38 Google maps - Localizzazione fabbricato
- ✓ N° 39 Altri allegati - Contratto di comodato ad uso gratuito sottoscritto tra # [REDACTED] e [REDACTED] (Aggiornamento al 01/04/2021)
- ✓ N° 40 Altri allegati - Invio elaborato peritale alle parti costituite



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Borgo San Giusto n.103, piano 2°
- Le consistenze immobiliari oggetto della presente procedura sono parte integrante di un fabbricato di vecchia costruzione articolato su cinque piani di cui quattro fuori terra, sito nel Comune di Volterra Via Borgo San Giusto n. 103, alienato dalla Parrocchia di San Giusto dopo averne accertato l'assenza di interesse artistico, storico archeologico ed etnoantropologico. Nello specifico quanto in esecuzione è rappresentato da un appartamento per civile abitazione ubicato al secondo piano (terzo da terra), di detta costruzione al quale si accede da scala interna condominiale, originariamente composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, piccolo WC. All'accesso effettuato nel corso delle operazioni peritali, l'appartamento visionato risulta essere stato oggetto di opere di ristrutturazione incompiute nonché frazionamento, dove una piccola porzione è stata annessa ad altra unità immobiliare confinante e le restanti consistenze sono state ridistribuite secondo una nuova configurazione che prevede un ingresso-tinello con angolo cottura, soggiorno, una camera e servizio igienico. Nel raggio di 400 ml. dall'immobile sono presenti i seguenti servizi: - parcheggio pubblico su via Padre Eugenio Barsanti; - supermercato per la grande distribuzione su via Padre Eugenio Barsanti; - attività varie di ristorazione; - attività varie ricettive; - attività commerciali di vario genere; - fermata autobus Linea 1VT. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 45, Sub. 4, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 98, Part. 45, Qualità
- |      |        |
|------|--------|
| ENTE | URBANO |
|------|--------|
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra al Foglio n. 98, Particella n. 45, risulta inquadrato come segue: - Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi; - Sistema della Residenza "R" come sottosistema "R2" (i borghi), disciplinato dall'art. 81 delle N.T.A.; - Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale mista, Tessuto lineare "r8" regolamentato dagli art. 83 e 90 delle N.T.A.; - Ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 2 - ri2



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2023 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Volterra (PI) - Borgo San Giusto n.103, piano 2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 45, Sub. 4, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 98, Part. 45, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	58,84 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato nel suo complesso non da evidenza di particolari criticità strutturali. Lo stato conservativo prospetto su Via Borgo San Giusto, suggerisce di programmare nel medio/lungo periodo una manutenzione conservativa. L'appartamento all'accesso verbalizzato in data 26 luglio 2023 si trova in uno stato di parziale ristrutturazione, non portata a compimento, dove: - gli impianti esistenti sono stati dismessi; - le pavimentazioni in essere parzialmente demolite; - le pareti interne connotate da tracce per la realizzazione della nuova distribuzione impiantistica. L'unica porzione in ottimo stato conservativo è quella posta sul prospetto tergale del fabbricato, oggetto di una recente ristrutturazione e annessa ad altra unità immobiliare. Tale stato dell'arte determina un pessimo stato manutentivo dell'appartamento, condizione per la quale sono necessarie opere di ripristino e manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale.		
<b>Descrizione:</b>	Le consistenze immobiliari oggetto della presente procedura sono parte integrante di un fabbricato di vecchia costruzione articolato su cinque piani di cui quattro fuori terra, sito nel Comune di Volterra Via Borgo San Giusto n. 103, alienato dalla Parrocchia di San Giusto dopo averne accertato l'assenza di interesse artistico, storico archeologico ed etnoantropologico. Nello specifico quanto in esecuzione è rappresentato da un appartamento per civile abitazione ubicato al secondo piano (terzo da terra), di detta costruzione al quale si accede da scala interna condominiale, originariamente composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, piccolo WC. All'accesso effettuato nel corso delle operazioni peritali, l'appartamento visionato risulta essere stato oggetto di opere di ristrutturazione incomplete nonché frazionamento, dove una piccola porzione è stata annessa ad altra unità immobiliare confinante e le restanti consistenze sono state ridistribuite secondo una nuova configurazione che prevede un ingresso-tinello con angolo cottura, soggiorno, una camera e servizio igienico. Nel raggio di 400 ml. dall'immobile sono presenti i seguenti servizi: - parcheggio pubblico su via Padre Eugenio Barsanti; - supermercato per la grande distribuzione su via Padre Eugenio Barsanti; - attività varie di ristorazione; - attività varie ricettive; - attività commerciali di vario genere; - fermata autobus Linea 1VT.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Volterra il 22/04/2008  
Reg. gen. 3568 - Reg. part. 729  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 250.000,00  
Percentuale interessi: 6,048 %  
Rogante: Dr. ##MARCONE Francesco## Notaio in Pomarance (PI)  
Data: 14/04/2008  
N° repertorio: 55695  
N° raccolta: 20133  
Note: L'ipoteca della durata anni 15, è stata iscritta su maggior consistenze e precisamente sui seguenti beni: 1) Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 3; Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 252, Subalterno n. 2; 2) Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 4; 3) Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 11; 4) Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 13; 5) Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 17; Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 252, Subalterno n. 4; 6) Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 18; 7) Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 19; 8) Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 20; 9) Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 585, Subalterno n. 1; 10) Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 585, Subalterno n. 3; 11) Catasto Fabbricati Comune di Volterra Foglio n. 98, Particella n. 585, Subalterno n. 4;
- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Volterra il 08/06/2018  
Reg. gen. 4570 - Reg. part. 634  
Quota: 1/1  
Importo: € 87.308,84  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 43.654,42  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 08/06/2018  
N° repertorio: 1139  
N° raccolta: 8718

### Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Volterra il 17/02/2023  
Reg. gen. 1513 - Reg. part. 1135

Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

