

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

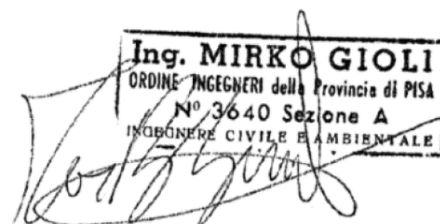
Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gioli Mirko, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2022 del R.G.E.

promossa da

*...Omissis...*

contro

*...Omissis...*



Ing. MIRKO GIOLI  
ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA  
N° 3640 Sezione A  
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2022 del R.G.E.....	22
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 217.500,00</b> .....	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23



## INCARICO

---

All'udienza del 10/08/2022, il sottoscritto Ing. Gioli Mirko, con studio in Via Tosca Romagnola, 827 - 56021 - Cascina (PI), email info@studioantonelligioli.com;mirko@studioantonelligioli.com, PEC mirko.gioli@ingpec.eu, Tel. 050 741358, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/08/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Volterra (PI) - Via Francesco Domenico Guerrazzi, 10

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di fabbricato per civile abitazione di tipo monofamiliare posto in Volterra (PI), località Saline di Volterra, Via Francesco Domenico Guerrazzi n°10.

Si accede all'edificio dalla predetta pubblica via a mezzo di resede esclusivo.

L'unità immobiliare, realizzata su livelli sfalsati, si sviluppa al piano terreno, piano primo e piano sottotetto.

Al piano primo, al quale si accede a mezzo di scale esterne, è posto un disimpegno dal quale si articolano un locale cucina-soggiorno-pranzo oltre ad un ulteriore disimpegno, rialzato rispetto alla zona giorno di pochi gradini, dal quale si articolano tre locali camera, un bagno ed un ripostiglio.

Al piano terreno, raggiungibile sia dall'esterno del fabbricato che mediante scale interne, sono posti due locali studio con portico esterno, un locale w.c. oltre ad un ampio vano adibito a cucina con adiacente locale termico e ripostiglio sottoscala.

Al piano primo sottotetto, raggiungibile dalle scale interne, è posto un vano provvisto di bagno.

L'unità dispone di un ampio resede ad uso esclusivo attestantesi sui quattro lati del fabbricato.

La vendita del bene non 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** - Villetta ubicata a Volterra (PI) - Via Francesco Domenico Guerrazzi, 10

## 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...
- ...Omissis...

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

- ...Omissis...
- ...Omissis...

Regime patrimoniale di comunione legale de beni.

Si precisa che all'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dr. Francesco Marcone del 1° febbraio 1993 (rep.n°25613/8622) ha partecipato solo ...Omissis...

## CONFINI

---

Quanto oggetto di procedura confina a Nord in parte con proprietà ...Omissis... e ...Omissis... ed in parte con fabbricato condominiale di cui alla particella 289, a Sud in parte con proprietà Comune di Volterra, in parte con proprietà ...Omissis... e ...Omissis... ed in parte con proprietà ...Omissis..., ad EST in parte con fabbricato condominiale di cui alla particella 579 ed in parte con proprietà ...Omissis... e ad Ovest con fabbricato condominiale di cui alla particella 44 s.s.a.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	169,74 mq	215,66 mq	1,00	215,66 mq	0,00 m	
Loggia	22,00 mq	22,00 mq	0,20	4,40 mq	0,00 m	
Giardino	880,00 mq	880,00 mq	0,01	8,80 mq	0,00 m	
Locali accessori	25,70 mq	40,90 mq	0,30	12,27 mq	0,00 m	
Studio	52,14 mq	62,15 mq	0,40	24,86 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>265,99 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>265,99 mq</b>	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1999 al 23/09/2022	...Omissis...	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 188, Part. 696, Sub. 3 Categoria CO Piano T
Dal 14/05/1999 al 23/09/2022	...Omissis...	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 188, Part. 696, Sub. 2, Zc. U Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 229 mq Rendita € 847,25 Piano T-1-2
Dal 14/05/1999 al 23/09/2022	...Omissis...	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 188, Part. 696, Sub. 1 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2,5 Superficie catastale 80 mq Rendita € 774,69 Piano T

Il fabbricato oggetto di procedura è composto dai subalterni 1 (categoria A/10), 2 (categoria A/2) e 3 (bene comune non censibile ai subb.1 e 2).

I subalterni 1 e 2 sono stati costituiti in data 14/05/1999 con denuncia di costituzione n.C01274.1/1999 mentre il subalterno 3 è stato costituito nella medesima data del 14/05/1999 con denuncia di costituzione n.C01274.2/1999.

Si precisa che il relativo ente urbano, censito con il mappale 696, di Ha 0.10.35, del foglio 188 del Catasto Terreni di Volterra, è risultato in forza di variazione geometrica registrata in data 24 luglio 1993 al n.992.1/1993 in variazione dei terreni censiti sin dall'impianto meccanografico al Catasto Terreni del Comune di Volterra nel foglio di mappa 188 dai mappali 443 (di Ha 0.02.25) e 444 (di Ha 0.08.10).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	188	696	2		A2	2	8,5	229 mq	847,25 €	t-1-2	
	188	696	1		A10	u	2,5	80 mq	774,69 €	t	



	188	696	3		CO						
--	-----	-----	---	--	----	--	--	--	--	--	--

### **Corrispondenza catastale**

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

Si precisa che il bene identificato dal subalterno 3 corrisponde al resede che risulta bene comune non censibile ai beni di cui al subalterno 1 (A/10) ed al subalterno 2 (A/2).

Si precisa inoltre che il locale cucina con adiacente locale termico rappresentati al piano terreno della planimetria catastale di cui al subalterno 2 risultano illegittimi urbanisticamente.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Il fabbricato al momento del sopralluogo si presentava in buone condizioni manutentive.

### **PARTI COMUNI**

---

Come già precisato nel presente elaborato peritale si sottolinea che il resede, contraddistinto dal subalterno 3, è bene comune non sensibile alle due unità immobiliari costituenti il fabbricato e contraddistinte dai subb.1 e 2.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Dall'esame dell'atto di provenienza del 1°.2.1993 rep.25613/8622 ai rogiti del Notaio Francesco Marcone non risultano servitù, censi, livelli o usi civici.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Il fabbricato ha la facciata principale esposta a Sud-Est.

L'altezza utile dei vani è pari a ml. 2,92 al piano terreno, a ml.2,77 al piano primo e pari a ml.2,53 al piano sottotetto.

Le strutture verticali sono in muratura, i solai sono in latero cemento e la copertura è a falda inclinata a padiglione.

Il manto è in tegole di laterizio con canali e discendenti di gronda in rame.

Le pareti sono rifinite con intonaco e tinteggiate con inserti in pietra per quanto alle facciate e rivestite in ceramica per quanto a quelle interne dei locali cucina e bagno.

La pavimentazione interna è in monocultura con analogo battiscopa.

Gli infissi esterni, costituiti da persiane, ed interni sono in legno come le porte interne.

Gli impianti elettrico, idrico, termico, sono del tipo sotto traccia. L'impianto termico è alimentato da caldaia con elementi radianti in ghisa.

Il resede esterno è in parte a verde ed in parte pavimentato in porfido.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

I beni oggetto di procedura al momento del sopralluogo risultavano occupati dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/1993 al 11/04/2023	...Omissis...	<b>atto compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Marcone	01/02/1993	25613	8622
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Volterra	26/02/1993	1062	785
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Volterra	15/02/1993	48	1v

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.

Si precisa che all'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dr. Francesco Marcone del 1° febbraio 1993 (rep.n°25613/8622) ha partecipato solo ...Omissis...

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Notaio Andrea Galleri aggiornate al 18/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Volterra il 04/09/2000  
Reg. gen. 6326 - Reg. part. 1310  
Importo: € 495.798,62  
A favore di ...Omissis...  
Contro ...Omissis...  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 247.899,31  
Rogante: Notaio Francesco Marcone  
Data: 08/08/2000  
N° repertorio: 41763  
Note: Si precisa che ...Omissis... risulta terzo datore d'ipoteca del mutuo concesso ...Omissis... E' inoltre da precisare che il mutuo concesso ...Omissis... con atto 8 agosto 2000 al n.41763 di rep. del Notaio Francesco Marcone di Volterra (PI) risulta annotato di prolungamento del termine in data 1 luglio 2010 ai nn.5712/928 in dipendenza di atto in data 28 giugno 2010 n.58937/22200 Notaio Francesco Marcone.
- **Ipoteca volontaria** derivante da rinnovazione ipoteca volontaria di cui sopra  
Iscritto a Volterra il 14/08/2020  
Reg. gen. 5603 - Reg. part. 809  
Importo: € 495.798,62  
A favore di ...Omissis...  
Contro ...Omissis...  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 247.899,31  
Rogante: Notaio Francesco Marcone  
Data: 08/08/2000  
N° repertorio: 41763  
Note: Si precisa che ...Omissis... risulta terzo datore d'ipoteca del mutuo concesso ...Omissis...

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Volterra il 05/02/2004  
Reg. gen. 1215 - Reg. part. 917  
Quota: 1/2  
A favore di ...Omissis...  
Contro ...Omissis...  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**  
Trascritto a Volterra il 29/04/2022  
Reg. gen. 3881 - Reg. part. 2917  
Quota: 1/1  
A favore di ...Omissis...



Contro ...Omissis...  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato al quale appartengono le unità immobiliari oggetto di procedura sono state realizzate a seguito del rilascio, da parte del Comune di Volterra, della Concessione Edilizia n°2069 del 27/9/1991 (pratica edilizia n°384/1991) intestata a ...Omissis... per "...Nuova costruzione di immobile ad uso civile abitazione di tipo monofamiliare ...".

Successivamente ...Omissis..." ha presentato pratica di Attività Edilizia Libera n°871 prot. n°02258 del 16/02/2015 per "... installazione di impianti e manufatti per la produzione di energia che non necessitano di titolo edilizio ...".

Si precisa che dalle ricerche condotte presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Volterra non sono state reperite dichiarazioni di abitabilità/agibilità e/o ulteriori pratiche edilizie inerenti il fabbricato in esame.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

Il fabbricato al quale appartengono le unità immobiliari oggetto di procedura sono state realizzate a seguito del rilascio, da parte del Comune di Volterra, della Concessione Edilizia n°2069 del 27/9/1991 (pratica edilizia n°384/1991) intestata a ...Omissis... per "...Nuova costruzione di immobile ad uso civile abitazione di tipo monofamiliare ...".

Successivamente ...Omissis..." ha presentato pratica di Attività edilizia Libera n°871 prot. n°02258 del 16/02/2015 per "... installazione di impianti e manufatti per la produzione di energia che non necessitano di titolo edilizio ...".

Si precisa che dalle ricerche condotte presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Volterra non sono state reperite dichiarazioni di abitabilità/agibilità e/o ulteriori pratiche edilizie inerenti il fabbricato in esame.

### ***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.

Ad un confronto tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto rappresentato negli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n°2069 del 27/9/1991 sono emerse le seguenti mancate corrispondenze che per una più chiara lettura e comprensione si riportano per livello di piano, e precisamente:



#### AL PIANO TERRENO:

- mancata rappresentazione della porzione Est (adibita a cucina e centrale termica con relative aperture su muratura portante per l'accesso ai detti locali);
- mancata realizzazione della parete tra il vano antibagno ed il bagno.

#### AL PIANO PRIMO:

- mancata realizzazione della parete divisoria tra locale cucina e soggiorno-pranzo;
- mancata realizzazione di parete tra i due locali bagno (realizzando così un unico servizio igienico anziché due come previsto).

#### AL PIANO SOTTOTETTO:

- realizzazione di parete con vano porta in corrispondenza delle scale per la chiusura del vano;
- realizzazione di bagno con piatto doccia.

Per la regolarizzazione di dette opere occorre presentare al Comune di Volterra richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria con pagamento di oneri e sanzioni (da valutare e quantificare in dettaglio con l'ufficio tecnico del Comune di Volterra) oppure occorre sostenere i costi della eventuale riconduzione in pristino.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I beni oggetto di procedura non appartengono a condominio.

## 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Volterra (PI) - Via Francesco Domenico Guerrazzi, 10  
Trattasi di fabbricato per civile abitazione di tipo monofamiliare posto in Volterra (PI), località Saline di Volterra, Via Francesco Domenico Guerrazzi n°10. Si accede all'edificio dalla predetta pubblica via a mezzo di resede esclusivo. L'unità immobiliare, realizzata su livelli sfalsati, si sviluppa al piano terreno, piano primo e piano sottotetto. Al piano primo, al quale si accede a mezzo di scale esterne, è posto un disimpegno dal quale si articolano un locale cucina-soggiorno-pranzo oltre ad un ulteriore disimpegno, rialzato rispetto alla zona giorno di pochi gradini, dal quale si articolano tre locali camera, un bagno ed un ripostiglio. Al piano terreno, raggiungibile sia dall'esterno del fabbricato che mediante scale interne, sono posti due locali studio con portico esterno, un locale w.c. oltre ad un ampio vano adibito a cucina



con adiacente locale termico e ripostiglio sottoscala. Al piano primo sottotetto, raggiungibile dalle scale interne, è posto un vano provvisto di bagno. L'unità dispone di un ampio resede ad uso esclusivo attestantesi sui quattro lati del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 188, Part. 696, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 188, Part. 696, Sub. 1, Categoria A10 - Fg. 188, Part. 696, Sub. 3, Categoria CO

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

Valore di stima del bene: € 290.000,00

#### DESCRIZIONE GENERALE DELLA METODOLOGIA DI STIMA

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, rappresentato dal prezzo in comune commercio della proprietà oggetto di vendita. Successivamente per tener conto dei gravami e della particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di stabilire un valore di base d'asta sarà applicato un opportuno deprezzamento che terrà conto della minor appetibilità che la vendita dell'immobile all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo. Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del suddetto immobile, si applica il procedimento del Market Comparison Approach (in sigla MCA) che rappresenta una formalizzazione razionale del metodo di comparazione diretta. Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento del MCA consiste nella considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili. Il MCA si può applicare in tutti i casi di stima per il quale siano disponibili un sufficiente numero di recenti attendibili transazioni. Il MCA si basa sull'aggiustamento sistematico dei prezzi degli immobili di confronto noti, chiamati immobili comparabili, tali aggiustamenti vengono fatti attraverso i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari dell'immobile. Il prezzo marginale rappresenta la variazione del prezzo in funzione della variazione della caratteristica presa in esame. Una volta effettuati tutti gli aggiustamenti del prezzo il risultato rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. La metodologia del MCA si basa sulla raccolta dei dati degli immobili comparabili, sulla analisi dei prezzi marginali e sulla compilazione della tabella di valutazione. La procedura sopra descritta si applica per la stima delle caratteristiche aestimabilis per le quali il mercato ci può fornire un prezzo marginale da utilizzare, mentre per quanto riguarda le caratteristiche inaestimabilis, per le quali non è facilmente reperibile un corretto prezzo marginale dal mercato si procede con l'impostazione di un sistema di stima che ha come termine noto i prezzi corretti derivanti dal MCA e come incognite i prezzi marginali delle caratteristiche in esame e il valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto, logica conseguenza di ciò, è che le caratteristiche inaestimabilis, dovranno essere una ricerca meno del numero degli immobili presi come comparabili al fine di ottenere un sistema risolubile, ai fini della risoluzione del sistema di cui sopra nel rapporto di stima che segue si è applicato il calcolo matriciale.

#### DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI COMPARABILI

Richiedendo la procedura del MCA un'accurata conoscenza sia delle caratteristiche dell'immobile che del prezzo di vendita come unità comparabili si è considerato unità immobiliari delle quali si era a conoscenza delle informazioni necessarie poiché le rispettive compravendite sono state seguite da colleghi, delle quali, quindi, si è potuto facilmente reperire sia le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile che gli effettivi prezzi pagati.

#### UNITA' COMPARABILE A

Villetta unifamiliare sviluppatasi su due piani sfalsati ed ubicata in Comune di Volterra (PI), frazione di Saline di Volterra, in zona interna al centro abitato. Si accede all'immobile direttamente dalla predetta pubblica via a mezzo di resede ad uso esclusivo. L'unità si sviluppa al piano terreno ed al piano terreno-seminterrato e si compone di: cucina con balcone, soggiorno, bagno, tre camere, ripostiglio oltre ad autorimessa, centrale termica, bagno e due sgomberi.

L'unità misura una superficie lorda complessiva di circa mq.148,00 oltre mq.5 di balcone e mq.38 di locali accessori oltre a mq.200 di resede.

L'appartamento risulta dotato di n.8 affacci verso l'esterno e di impianto di riscaldamento autonomo ed



è ubicata in zona mediamente trafficata e non soggetta a particolari forme di inquinamento.  
L'unità immobiliare al momento della vendita si presentava in buono stato di manutenzione seppur caratterizzato da finiture tipiche dell'epoca di realizzazione.  
Il bene risulta essere stato compravenduto da circa undici mesi al prezzo di €140.000,00.

#### UNITA' COMPARABILE B

Trattasi di porzione di bifamiliare ubicata nel Comune di Volterra (PI), frazione di Saline di Volterra, in zona interna al centro abitato, alla quale si accede direttamente dalla pubblica via a mezzo di resede ad uso esclusivo.

L'immobile si sviluppa al piano terreno e seminterrato collegato internamente da scala esclusiva e si compone di ingresso, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, tre camere e ripostiglio ed al piano seminterrato da autorimessa con cantina e w.c. E' di pertinenza dell'unità un resede esclusivo.

L'unità misura una superficie lorda complessiva pari a circa mq.118,00, mentre i locali accessori circa mq.42 oltre a mq. 550 di resede.

L'abitazione risulta dotata di n.7 affacci verso l'esterno e di impianto di riscaldamento autonomo, è ubicata in zona scarsamente trafficata e non soggetta a particolari forme di inquinamento.

L'unità immobiliare al momento della vendita si presentava in normale stato di manutenzione.

Il bene risulta essere stato compravenduto da circa otto mesi al prezzo di €157.000,00.

#### UNITA' COMPARABILE C

Trattasi di porzione di casale di due piani fuori terra, libero su tre lati ed ubicato nel Comune di Volterra (PI), frazione di Salina di Volterra in zona limitrofa al centro abitato.

Si accede al fabbricato a mezzo di stradello diramantesi dalla pubblica via nonché a mezzo di ampio resede ad uso esclusivo.

L'abitazione si compone al piano terreno di ingresso, ampio soggiorno-pranzo con camino, cucina con piccolo portico esterno, bagno e tre camere di cui due provviste di bagno interno oltre ad una cantina/magazzino oltre ad ampio resede esclusivo.

L'unità misura una superficie lorda complessiva pari a circa mq.280,00, il portico circa mq.12,00, la cantina/magazzino mq.18,00 ed il terreno a resede circa mq.1800,00.

L'abitazione risulta dotata di n.9 affacci verso l'esterno e di impianto di riscaldamento autonomo ed è ubicata in zona scarsamente trafficata e non soggetta a particolari forme di inquinamento.

L'unità immobiliare al momento della vendita si presentava in buono stato di manutenzione caratterizzato da recenti ed importanti interventi di recupero.

Il bene risulta essere stato compravenduto da circa 9 mesi al prezzo di €330.000,00.

## RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

### 0. PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### LOCALIZZAZIONE

COMUNE	<b>VOLTERRA</b>	PROV.	<b>PISA</b>
LOCALITA'			
VIA	<b>F.D. GUERRAZZI</b>	N.	<b>110</b>
DESTINAZIONE	<b>CIVILE ABITAZIONE</b>		
TIPOLOGIA IMMOBILE	<b>FABBRICATO MONOFAMILIARE</b>		
MOTIVAZIONE A VENDERE	<b>VENDITA TRA PRIVATI</b>		



MOTIVAZIONE A COMPRARE  
 FORMA DI MERCATO  
 PREZZO MEDIO UNITARIO DI MASSIMA

**ACQUISTO ABITAZIONE**  
**CONCORRENZA MONOPOLISTICA**  
**900,00 - 1200,00**

### 1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparabili			Unità da stimare
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale	€ 140 000,00	€ 157 000,00	€ 330 000,00	€ 289 554,23
Data compravendita (mesi)	11	8	9	0
Superficie principale (mq)	148,00	118,00	280,00	215,66
Superficie terrazzi / porticato (mq)	5,00	0,00	12,00	22,00
Sup. sottotetto/interrato n.a.	0,00	0,00	0,00	40,90
Sup. garages/servizi	38,00	42,00	18,00	62,15
Superficie resede esclusivo (mq)	200,00	550,00	1800,00	880,00
Superficie condominiale (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	1	2	3	2
Servizi igienici (n)	1	2	3	3
Livello di piano (n)	1	1	1	1
Impianto di condizionamento	0	0	0	1
Impianto di riscaldamento	1	1	1	1
Quota millesimale	0	0	0	0
Caratteristiche qualitative				
Affacci (n)	8	7	9	9
Inquinamento zona (n)	1	1	1	1

### 2. RIEPILOGO DEGLI INDICI MERCANTILI E DEI COSTI

#### 2.1. RAPPORTI MERCANTILI TRA SUPERFICI

Indice e informazione	valore
Rapporto prezzo superficie principale / prezzo superficie terrazzi / porticati	0,20
Rapporto prezzo sup. principale / prezzo sup. sottotetto n.a.	0,30
Rapporto prezzo sup. principale / prezzo sup. garages-servizi	0,40

Da indagini svolte si è potuto reperire i rapporti mercantili di cui sopra tra il prezzo della superficie principale e il prezzo delle superfici accessorie.

#### 2.2. SAGGIO MEDIO ANNUO INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Saggio medio annuo (%)	5,50
------------------------	------

Da indagini sull'andamento del mercato immobiliare è stato possibile rilevare alla data odierna il saggio di rivalutazione del prezzo degli immobili

#### 2.2. COSTO UNITARIO NECESSARIO PER MIGLIORARE LO STATO DI MANUTENZIONE

Stato di manutenzione	Valore	Prezzo unitario per miglioramento
-----------------------	--------	-----------------------------------



Scadente	1	€/mq	€ 150,00
Normale	2	€/mq	€ 75,00
Ottimo	3		

Da indagini presso le imprese edili operanti nella zona si sono potuti reperire i costi necessari al metro quadrato per aumentare lo stato di manutenzione di un immobile.

### 2.3. COSTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN SERVIZIO IGIENICO ORDINARIO

Per la stima della realizzazione a nuovo di un servizio igienico con materiali di qualità media e di dimensioni ordinarie (indicativamente 1,5 x 2,4) si utilizza una stima del costo attraverso computo metrico, i prezzi unitari sono stati reperiti tramite indagini svolte presso le imprese edili operanti nella zona.

Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
Assistenza muraria per realizzazione di impianti, di scarico e idrosanitario	a corpo	1,00	€ 800,00	€ 800,00
Realizzazione di impianto idrosanitario, comprensivo di f.&p.o. sanitari	a corpo	1,00	€ 1 900,00	€ 1 900,00
Realizzazione di impianto di scarico	a corpo	1,00	€ 1 200,00	€ 1 200,00
Realizzazione di impianto elettrico	Punto luce	8,00	€ 65,00	€ 520,00
Realizzazione massetto sotto pavim.	mq	3,60	€ 45,00	€ 162,00
Fornitura e posa in opera pavimento	mq	3,60	€ 50,00	€ 180,00
Fornitura e posa in opera rivestimento	mq	15,60	€ 50,00	€ 780,00
<b>Totale</b>				<b>€ 5 542,00</b>

### 2.4. COSTO PER REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Al fine di pervenire al prezzo marginale dell'impianto di condizionamento si procede con una stima tramite computo metrico del costo della realizzazione di tale impianto, i prezzi unitari sono stati reperiti tramite indagini presso le ditte operanti nel settore impiantistico.

Stima costo realizzazione impianto

Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
Assistenza muraria per realizzazione di impianti di condizionamento	a corpo	1,00	€ 800,00	€ 800,00
Fornitura di unità esterna, split interno e tubazioni necessarie.	a corpo	1,00	€ 2 400,00	€ 1 300,00
Collegamenti elettrici	a corpo	1,00	€ 300,00	€ 300,00
Installazione e avvio impianto	a corpo	1,00	€ 1 200,00	€ 1 200,00
<b>Totale</b>				<b>€ 3 600,00</b>

### 2.5. COSTO PER REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Al fine di pervenire al prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento si procede con una stima tramite computo metrico del costo della realizzazione di tale impianto, i prezzi unitari sono stati reperiti tramite indagini presso le ditte operanti nel settore impiantistico.

Stima costo realizzazione impianto



Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
Assistenza muraria per realizzazione di impianto di riscaldamento	a corpo	1,00	€ 1 200,00	€ 1 200,00
Fornitura di caldaia radiatori, collettori, rubinetti e quant'altro.	a corpo	1,00	€ 3 200,00	€ 3 200,00
Collegamenti elettrici	a corpo	1,00	€ 300,00	€ 300,00
Installazione e avvio impianto	a corpo	1,00	€ 2 200,00	€ 2 200,00
<b>Totale</b>				<b>€ 6 900,00</b>

### 3. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Unità comp.	S princ.	S ter. Ragg.	S sott. Ragg.	S. Gar Ragg.	S commerc.
Unità A	148,00	1,00	0,00	15,20	<b>164,20</b>
Unità B	118,00	0,00	0,00	16,80	<b>134,80</b>
Unità C	280,00	2,40	0,00	7,20	<b>289,60</b>
Immobile da Stimare	215,66	4,40	12,27	24,86	<b>257,19</b>

### 4. CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE

#### 4.1. CALCOLO PREZZO MARGINALE DATA

Unità comparabile	Prezzo	Variazione	Prezzo marginale	
Unità A	€ 140 000,00	-0,055	$140000 \times -0,055 / 12$	<b>-€ 641,67</b>
Unità B	€ 157 000,00	-0,055	$157000 \times -0,055 / 12$	<b>-€ 719,58</b>
Unità C	€ 330 000,00	-0,055	$330000 \times -0,055 / 12$	<b>-€ 1 512,50</b>

#### 4.2. CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICIE

Unità comparabile	Prezzo	S. comm.	Prezzo medio
Unità A	€ 140 000,00	164,20	€ 852,62
Unità B	€ 157 000,00	134,80	€ 1 164,69
Unità C	€ 330 000,00	289,60	€ 1 139,50

Prezzo marginale	<b>€ 852,62</b>
------------------	-----------------

Il prezzo marginale è assunto pari al prezzo minimo, in considerazione dell'ipotesi che il rapporto di posizione è inferiore all'unità.

#### 4.3. CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICIE SECONDARIE

Superficie	Prezzo marginale	Rapporto mercantile	Prezzo marginale superficie
Sup. principale	€ 852,62	1,00	<b>€ 852,62</b>
Sup. terrazzi	€ 852,62	0,20	<b>€ 170,52</b>
Sup. sottotetto	€ 852,62	0,30	<b>€ 255,79</b>



Sup. autorimessa	€ 852,62	0,40	<b>€ 341,05</b>
------------------	----------	------	-----------------

#### 4.3. PREZZO MARGINALE RELATIVO ALLA MANUTENZIONE

Unità A				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	148,00	150,00	€ 22 200,00
Normale	2,00	148,00	75,00	€ 11 100,00
Ottimo	3,00			
Unità B				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	118,00	150,00	€ 17 700,00
Normale	2,00	118,00	75,00	€ 8 850,00
Ottimo	3,00			
Unità C				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	280,00	150,00	€ 42 000,00
Normale	2,00	280,00	75,00	€ 21 000,00
Ottimo	3,00			

#### 4.4. PREZZO MARGINALE RESEDE ESCLUSIVO

Prezzo marginale resede esclusivo al mq	<b>€ 20,00</b>
---	----------------

#### 4.5. PREZZO MARGINALE SERVIZIO IGIENICO

Prezzo marginale per realizzazione di servizio igienico ordinario	<b>€ 5 542,00</b>
---	-------------------

#### 4.6. PREZZO MARGINALE LIVELLO DI PIANO

Fabbricato non dotato di scensore

Incremento percentuale al crescere del livello di piano			<b>1,00%</b>
Unità immobiliare	Prezzo	Percentuale	Prezzo marginale
Unità A	€ 140 000,00	0,01	€ 1 400,00
Unità B	€ 157 000,00	0,01	€ 1 570,00
Unità C	€ 330 000,00	0,01	€ 3 300,00

Da indagini di mercato è risultato che l'incremento di valore (per edifici di 5-6 piani) dati dall'aumentare del piano è dell' 1 % crescente mentre si sale, in caso di presenza di ascensore e decrescente in caso non sia presente l'ascensore.

#### 4.7. PREZZO MARGINALE IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Si arriva al prezzo marginale dell'impianto di condizionamento deprezzando il costo di realizzazione a nuovo, a causa della vetustà dell'impianto stesso.

Vita media impianto di condizionamento (anni)	10
Vita impianto immobile oggetto di stima (anni)	0
Prezzo marginale impianto di condizionamento = $(3600 \times (1-(0/10)))$	<b>€ 3 600,00</b>



Non si prende in considerazione la vetustà dell'impianto in quanto lo stesso è inesistente deve essere realizzato a nuovo

#### 4.8. PREZZO MARGINALE IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Si arriva al prezzo marginale dell'impianto di condizionamento deprezzando il costo di realizzazione a nuovo, a causa della vetustà dell'impianto stesso.

Vita media impianto di condizionamento (anni)	12
Vita impianto immobile oggetto di stima (anni)	0
Prezzo marginale impianto di condizionamento = $(6900 \times (1-(0/12)))$	<b>€ 6 900,00</b>

Non si prende in considerazione la vetustà dell'impianto in quanto lo stesso è inesistente deve essere realizzato a nuovo

#### 5. ANALI DEI PREZZI MARGINALI E CORREZIONE DEI PREZZI DEI COMPARABILI

##### 5.1. TABELLA DI CORREZIONE DEL PREZZO DEI COMPARABILI

	Unità A		Unità B		Unità C	
Prezzo		€ 140 000,00		€ 157 000,00		€ 330 000,00
Data	$(0 - 11) \times -641,67$	€ 7 058,33	$(0 - 8) \times -719,58$	€ 5 756,67	$(0 - 8) \times -1512,5$	€ 13 612,50
Sup. princ.	$(215,66 - 148) \times 852,62$	€ 57 688,19	$(215,66 - 118) \times 852,62$	€ 83 266,75	$(215,66 - 118) \times 852,62$	-€ 54 857,49
Sup. terr.	$(22 - 5) \times 170,52$	€ 2 898,90	$(22 - 0) \times 170,52$	€ 3 751,52	$(22 - 0) \times 170,52$	€ 1 705,24
Sup. sottot.	$(40,9 - 0) \times 255,79$	€ 10 461,63	$(40,9 - 0) \times 255,79$	€ 10 461,63	$(40,9 - 0) \times 255,79$	€ 10 461,63
Sup. Garage	$(62,15 - 38) \times 341,05$	€ 8 236,30	$(62,15 - 42) \times 341,05$	€ 6 872,11	$(62,15 - 42) \times 341,05$	€ 15 057,25
Superficie resede esc.	$(880 - 200) \times 20$	€ 13 600,00	$(880 - 550) \times 20$	€ 6 600,00	$(880 - 550) \times 20$	-€ 18 400,00
Superficie condom.	$(0 \times 0 - 0 \times 0) \times 20$	€ 0,00	$(0 \times 0 - 0 \times 0) \times 20$	€ 0,00	$(0 \times 0 - 0 \times 0) \times 20$	€ 0,00
Stato di manutenz.	da 2 a 1	€ 22 200,00	da 2 a 2	€ 0,00	da 2 a 3	-€ 21 000,00
Servizi igienici	$(3 - 1) \times 5542$	€ 11 084,00	$(3 - 2) \times 5542$	€ 5 542,00	$(3 - 2) \times 5542$	€ 0,00



Livello di piano (n)	$(1 - 1) \times 1400$	€ 0,00	$(1 - 1) \times 1570$	€ 0,00	$(1 - 1) \times 3300$	€ 0,00
Imp. di condiz.	$(1 - 0) \times 3600$	€ 3 600,00	$(1 - 0) \times 3600$	€ 3 600,00	$(1 - 0) \times 3600$	€ 3 600,00
Imp. di riscald.	$(1 - 1) \times 6900$	€ 0,00	$(1 - 1) \times 6900$	€ 0,00	$(1 - 1) \times 6900$	€ 0,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>€ 276 827,35</b>		<b>€ 282 850,68</b>		<b>€ 280 179,13</b>

## 5.2. CONSIDERAZIONI STATISTICHE SUI VALORI OTTENUTI

	Prezzo	Scostam. % P. max	Scostam. % P. min	Scostamento % Assoluto P.min-P.max
Unità A	€ 276 827,35	2,18%	0,00%	<b>2,18%</b>
Unità B	€ 282 850,68	0,00%	-2,13%	
Unità C	€ 280 179,13	0,95%	-1,20%	
Prezzo Massimo	€ 282 850,68			
Prezzo minimo	€ 276 827,35			

SCOSTAMENTO PERCENTUALE ACCETTABILE

## 6. STIMA ATTRAVERSO MATRICE DEI COEFFICIENTI DELLE CARATTERISTICHE QUALITATIVE

### 6.1. MATRICE DEI COEFFICIENTI

Si procede col costruire la matrice dei coefficienti utilizzando i parametri di affacci e inquinamento della zona

	Matrice dei coefficienti			Matrice inversa dei coefficienti		
	Costante	Affacci	Inquinam.			
Unità A	1,00	1,00	1,00	-2,00	1,00	2,00
Unità B	1,00	2,00	0,00	1,00	0,00	-1,00
Unità C	1,00	0,00	1,00	2,00	-1,00	-1,00

Det Mat. I. -1,00

Matrice non singolare => si procede con il calcolo

Vettore dei prezzi corretti		Vettore delle incognite	
Unità A	€ 276 827,35	P.P.V.M.	X
Unità B	€ 282 850,68	P. Mar. affacci	Y
Unità C	€ 280 179,13	P. Mar. inquin.	Z

### 6.2. RISOLUZIONE SISTEMA LINEARE

X	=	-2,00	1,00	2,00	x	€ 276 827,35
Y		1,00	0,00	-1,00		€ 282 850,68
Z		2,00	-1,00	-1,00		€ 280 179,13



X	=	€ 289 554,23	<b>P.P.V.M. immobile da stimare</b>
Y		-€ 3 351,77	Prezzo marginale affacci
Z		-€ 9 375,10	Prezzo marginale inquinamento

**Più probabile valore di mercato immobile oggetto di stima** € **289 554,23**

## 7. DEFINIZIONE SCALE

### 7.1. SCALA LIVELLI DI MANUTENZIONE

1	Si registrano situazioni di degrado, richiedenti opere atte al recupero di parti ed elementi anche strutturali.
2	L'immobile presenta accettabili condizioni di manutenzione ma necessita del rifacimento di alcuni elementi di finitura.
3	L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione tanto da non necessitare di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### 7.2. SCALA INQUINAMENTO AMBIENTALE

1	Assenza di qualsiasi tipo di fonte di inquinamento, o di disturbo della quiete.
2	Presenza di inquinamento da traffico veicolare, ferroviario o aeroportuale o da altre fonti civili quali attività ricreative e ricettive in genere.
3	Presenza di inquinamento derivante da attività non civili (discariche, impianti industriali, centrali elettriche ecc...)

## 8. VERIFICA CON STIMA MONOPARAMETRICA

La stima monoparametrica si effettua sulla sola superficie commerciale al fine di valutare se il prezzo unitario appare in linea con quanto rilevabile dalle agenzie immobiliari operanti nella zona

$$\text{Valore unitario (€/mq)} = \frac{\text{€ 289 554,23}}{257,19} = \text{€ 1 125,84 al mq}$$

Si arrotonda il valore stimato a **€ 290.000,00 (duecentonovantamila/00)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Volterra (PI) - Via Francesco Domenico Guerrazzi, 10	265,99 mq	0,00 €/mq	€ 290.000,00	100,00%	€ 290.000,00
				Valore di stima:	€ 290.000,00

Valore di stima: € 290.000,00



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	25,00	%

**Valore finale di stima: € 217.500,00**

Il deprezzamento sopra calcolato e imputabile agli oneri di regolarizzazione urbanistica che sono stati considerato in modalità prudentiale e cautelativa in virtù delle difformità riscontrate che dovranno essere sanate e/o ricondotte in pristino, nonché valutare la soluzione ibrida fra le due ipotesi.

I costi necessari alla regolarizzazione dovranno essere quantificati nel dettaglio a seguito di esame da effettuarsi alla data di presentazione dell'eventuale istanza, in virtù del fatto che al momento risulta in adozione il piano operativo comunale che potrebbe variare anche in maniera sostanziale le condizioni di sanatoria, non risultando quindi al momento quantificabili con precisione.

Il deprezzamento applicato comprende tutti i costi professionali ed accessori da sostenere nonché tiene di conto la minor appetibilità commerciale del bene oggetto di procedura derivante dalle difformità di cui sopra.

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.

Cascina, li 21/04/2023



Ing. MIRKO GIOLI  
ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA  
N° 3640 Sezione A  
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Gioli Mirko

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A - Tavola grafica (Aggiornamento al 20/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 20/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato C - Atto di pignoramento (Aggiornamento al 20/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato D - Atto di provenienza (Aggiornamento al 20/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato E - Certificato notarile (Aggiornamento al 20/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato F - Documentazione catastale (Aggiornamento al 20/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato G - Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 20/04/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Volterra (PI) - Via Francesco Domenico Guerrazzi, 10  
Trattasi di fabbricato per civile abitazione di tipo monofamiliare posto in Volterra (PI), località Saline di Volterra, Via Francesco Domenico Guerrazzi n°10. Si accede all'edificio dalla predetta pubblica via a mezzo di resede esclusivo. L'unità immobiliare, realizzata su livelli sfalsati, si sviluppa al piano terreno, piano primo e piano sottotetto. Al piano primo, al quale si accede a mezzo di scale esterne, è posto un disimpegno dal quale si articolano un locale cucina-soggiorno-pranzo oltre ad un ulteriore disimpegno, rialzato rispetto alla zona giorno di pochi gradini, dal quale si articolano tre locali camera, un bagno ed un ripostiglio. Al piano terreno, raggiungibile sia dall'esterno del fabbricato che mediante scale interne, sono posti due locali studio con portico esterno, un locale w.c. oltre ad un ampio vano adibito a cucina con adiacente locale termico e ripostiglio sottoscala. Al piano primo sottotetto, raggiungibile dalle scale interne, è posto un vano provvisto di bagno. L'unità dispone di un ampio resede ad uso esclusivo attestantesi sui quattro lati del fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 188, Part. 696, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 188, Part. 696, Sub. 1, Categoria A10 - Fg. 188, Part. 696, Sub. 3, Categoria CO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato al quale appartengono le unità immobiliari oggetto di procedura sono state realizzate a seguito del rilascio, da parte del Comune di Volterra, della Concessione Edilizia n°2069 del 27/9/1991 (pratica edilizia n°384/1991) intestata a ...Omissis... per "...Nuova costruzione di immobile ad uso civile abitazione di tipo monofamiliare ...". Successivamente ...Omissis..." ha presentato pratica di Attività Edilizia Libera n°871 prot. n°02258 del 16/02/2015 per "... installazione di impianti e manufatti per la produzione di energia che non necessitano di titolo edilizio ...". Si precisa che dalle ricerche condotte presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Volterra non sono state reperite dichiarazioni di abitabilità/agibilità e/o ulteriori pratiche edilizie inerenti il fabbricato in esame.

**Prezzo base d'asta: € 217.500,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 217.500,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Volterra (PI) - Via Francesco Domenico Guerrazzi, 10		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 188, Part. 696, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 188, Part. 696, Sub. 1, Categoria A10 - Fg. 188, Part. 696, Sub. 3, Categoria CO	<b>Superficie</b>	265,99 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato al momento del sopralluogo si presentava in buone condizioni manutentive.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricato per civile abitazione di tipo monofamiliare posto in Volterra (PI), località Saline di Volterra, Via Francesco Domenico Guerrazzi n°10. Si accede all'edificio dalla predetta pubblica via a mezzo di resede esclusivo. L'unità immobiliare, realizzata su livelli sfalsati, si sviluppa al piano terreno, piano primo e piano sottotetto. Al piano primo, al quale si accede a mezzo di scale esterne, è posto un disimpegno dal quale si articolano un locale cucina-soggiorno-pranzo oltre ad un ulteriore disimpegno, rialzato rispetto alla zona giorno di pochi gradini, dal quale si articolano tre locali camera, un bagno ed un ripostiglio. Al piano terreno, raggiungibile sia dall'esterno del fabbricato che mediante scale interne, sono posti due locali studio con portico esterno, un locale w.c. oltre ad un ampio vano adibito a cucina con adiacente locale termico e ripostiglio sottoscala. Al piano primo sottotetto, raggiungibile dalle scale interne, è posto un vano provvisto di bagno. L'unità dispone di un ampio resede ad uso esclusivo attestantesi sui quattro lati del fabbricato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	I beni oggetto di procedura al momento del sopralluogo risultavano occupati dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Volterra il 04/09/2000  
Reg. gen. 6326 - Reg. part. 1310  
Importo: € 495.798,62  
A favore di ...Omissis...  
Contro ...Omissis...  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 247.899,31  
Rogante: Notaio Francesco Marcone  
Data: 08/08/2000  
N° repertorio: 41763  
Note: Si precisa che la ...Omissis... risulta terzo datore d'ipoteca del mutuo concesso ...Omissis... E' inoltre da precisare che il mutuo concesso ...Omissis... con atto 8 agosto 2000 al n.41763 di rep. del Notaio Francesco Marcone di Volterra (PI) risulta annotato di prolungamento del termine in data 1 luglio 2010 ai nn.5712/928 in dipendenza di atto in data 28 giugno 2010 n.58937/22200 Notaio Francesco Marcone.
- **Ipoteca volontaria** derivante da rinnovazione ipoteca volontaria di cui sopra  
Iscritto a Volterra il 14/08/2020  
Reg. gen. 5603 - Reg. part. 809  
Importo: € 495.798,62  
A favore di ...Omissis...  
Contro ...Omissis...  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 247.899,31  
Rogante: Notaio Francesco Marcone  
Data: 08/08/2000  
N° repertorio: 41763  
Note: Si precisa che ...Omissis... risulta terzo datore d'ipoteca del mutuo concesso ...Omissis...

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Volterra il 05/02/2004  
Reg. gen. 1215 - Reg. part. 917  
Quota: 1/2  
A favore ...Omissis...  
Contro ...Omissis...  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**  
Trascritto a Volterra il 29/04/2022  
Reg. gen. 3881 - Reg. part. 2917  
Quota: 1/1  
A favore di ...Omissis...



Contro ...Omissis...  
Formalità a carico della procedura

**Ing. MIRKO GIOLI**  
ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA  
N° 3640 Sezione A  
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE

