

- RELAZIONE DESCRITTIVA -

Dei beni immobili di proprietà di CCIAA - Camera di Commercio Industria Artigianato e

Agricoltura di Pisa siti in Via della Stazione – Saline di Volterra (Pi)

Le unità immobiliari si trovano ai limiti della zona urbanizzata della frazione di Saline del Comune di Volterra, come risulta dall'Allegato n. 1.

L'area confina (cfr. Allegato n. 2 – Documentazione fotografica - foto n. 1):

- A ovest con terreno di proprietà di ASA - Azienda Servizi Ambientali SpA, sul quale è stato realizzato il depuratore del paese;
- a nord con la strada che conduce al depuratore, recentemente venduta da CCIAA ad ASA;
- a est con proprietà di Ferrovie dello Stato;
- A sud con il botro di Santa Maria.

Una recinzione, costituita da rete metallica e paletti in ferro, circonda quasi tutta l'area, lasciando completamente libera la porzione di accesso (cfr. Allegato n. 2 – foto n. 2), mentre in alcuni punti non assolve più alla sua funzione (cfr. Allegato n. 2 – foto n. 3).

La zona è pianeggiante, tranne in parte della porzione sud che discende verso il botro.

Gli accessi, sia carrabile che pedonale, avvengono da Via della Stazione, strada secondaria e a fondo chiuso: termina infatti in corrispondenza dell'accesso a queste proprietà e alla strada privata che conduce al depuratore (costruzione in basso a sinistra, foto n.1).

La frazione di Saline è raggiungibile da una rete stradale che collega il paese ai vicini centri di maggiore importanza:

- a ovest con Cecina (e da qui con Livorno o Grosseto),

- a est con Volterra (e successivamente con Firenze),
- a nord con Pontedera e poi Pisa
- a sud con Pomarance e poi Massa Marittima,...

Queste strade sono percorribili anche con mezzi di grandi dimensioni, quindi anche camion o pullman possono raggiungere l'accesso dell'area in oggetto. In alternativa si può utilizzare l'esistente servizio di autobus o la linea ferroviaria che collega la stazione di Saline a quella di Cecina, quest'ultima posta sul tratto che mette in comunicazione Roma alle città del nord Italia.

Secondo il Regolamento Urbanistico vigente, l'area si trova nel **Sistema della Residenza – sottosistema R5: tessuti misti** e ricade inoltre nello **schema direttore SD7** (cfr. All'allegato n. 3); pertanto non è ammessa la nuova costruzione ma sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e conservazione. Le destinazioni d'uso compatibili sono quelle commerciali, direzionali e turistico-ricettive.

Il Comune di Volterra sta predisponendo il nuovo Piano Strutturale, pertanto i proprietari di immobili nel Comune possono richiedere, presentando un'istanza, che i propri immobili siano rimossi da un certo schema direttore e rivalutati con altre destinazioni o interventi.

La stima in oggetto si riferisce alla situazione amministrativa attuale.

La proprietà è stata acquisita dalla CCIAA con atto di donazione, redatto dal Notaio Silvio Rossini di Pisa del 05/04/1938 registrato a Pisa il 07/04/1938 n. 912 vol. 177, con il quale il Comune di Volterra, rappresentato dal Podestà Ten. Col. Cav. Eugenio Lagorio, donava l'area per la realizzazione del mercato del bestiame (cfr. Allegato n. 4).

In riferimento all'estratto di mappa catastale del foglio 188 del Comune di Volterra (cfr. Allegato n. 5 e particolare riportato nella figura 1), i beni oggetto di stima sono rappresentati dalle particelle 880, 231, 232, 235, 168, 917, 80, 79, 226.

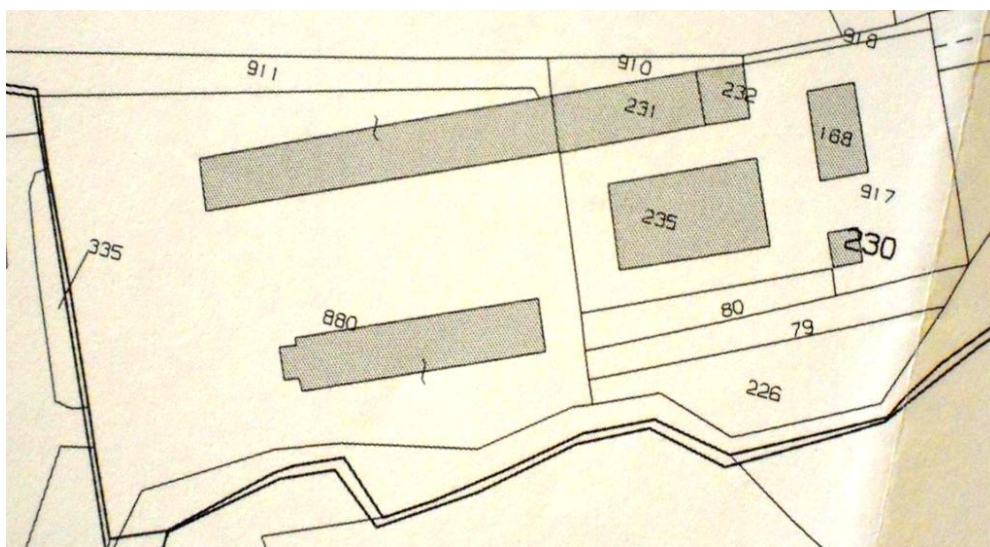


figura 1

Sulla particella 230 è presente un fabbricato costruito dal Comune di Volterra (che ne ha anche la proprietà), utilizzato come ricovero attrezzi per gli operatori ecologici che operano a Saline di Volterra; non rientra quindi nella disponibilità della CCIAA. Questo immobile si raggiunge da Via della Stazione attraversando la particella 917, proprietà della CCIAA; la Camera di Commercio e il Comune non hanno mai regolamentato modo e mezzi di questo transito.

Inizialmente, per il mercato del bestiame, furono realizzati dalla CCIAA, su progetto dell'Ing. Nannipieri, tecnico del Comune di Volterra, gli edifici che occupano le particelle 168, 235 e 231 (cfr. Allegato n. 6). Il mercato fu inaugurato il 06/06/1938 (come risulta da documenti presenti nell'archivio del Comune di Volterra). Successivamente il Consorzio Agrario Provinciale di Pisa, al quale la CCIAA aveva dato in utilizzo l'area e gli immobili, ha costruito (prima dell'anno 1967) il fabbricato che occupa la part. 232 e nel 1983 (in base alla concessione n. 783 del 06/05/1983 rilasciata dal Comune di Volterra) le due tettoie per il ricovero attrezzi insistenti sulla particella 880 (cfr. Allegato n. 7). Il Comune di Volterra, a seguito di un accordo con la CCIAA, ha costruito, e ne è attualmente proprietario:

- l'edificio sulla particella 230, attualmente magazzino per gli operatori ecologici;
- il primo piano dell'edificio sulla particella 168, destinato ad abitazione dell'allora custode del mercato.

DESCRIZIONE DEI BENI

Si procede alla descrizione dei beni oggetto di asta, partendo dall'immobile più vicino all'ingresso all'area, posto ad est, e procedendo verso ovest.

PARTICELLA 168

Questa particella, di superficie catastale 120 mq, identifica l'edificio inizialmente destinato al piano terra a "servizi" dell'allora mercato del bestiame. Catastalmente l'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra al foglio 188 part. 168 sub 3 ed è graffata insieme alle particelle 231 sub 1 e 235 sub 1 categoria E4 e rendita complessiva 2.970,00€ (cfr. Allegato n. 10, 11, 12).

L'accesso avviene da Via della Stazione attraversando la particella 917.

L'unità immobiliare ha dimensioni in pianta di circa 14,85m x 8,15m. La struttura portante è mista in pietra e laterizio intonacata, anche se all'esterno, porzioni di intonaco sono ormai inesistenti. (cfr. Allegato n. 2 - foto n. 4)

La copertura è stata oggetto nel 2018 di manutenzione straordinaria per eliminare infiltrazioni di acque meteorologiche.

Il piano terra è suddiviso in vari vani (uno dei quali, di circa 12 mq, è occupato dal vano scala interno che conduce all'appartamento al primo piano) e ha altezza interna rilevata di circa 3,75 ml. Le mura interne mostrano la presenza di piccole tracce di umidità di risalita in alcuni punti e mancanza di tinteggiatura. Alcuni infissi esterni sono in buono stato di manutenzione, altri devono essere sostituiti. I pavimenti necessitano di sostituzione di alcuni elementi (anche se difficilmente potrebbero essere reperiti analoghi agli esistenti). Alcuni vani risultano ingombrati da materiali di scarto.

L'impianto elettrico è presente ma dovrà essere revisionato per adattarlo alle norme vigenti.

L'impianto idrico è presente, ma molto vetusto.

Questa unità immobiliare è conforme sia catastalmente che urbanisticamente.

PARTICELLA 235

Questa particella, di superficie catastale di 360 mq, identifica una delle costruzioni facenti parte dell'impianto originale costruito negli anni '30 e si raggiunge da Via della Stazione attraversando la particella 917. Catastalmente è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra al foglio 188 part. 235 sub 1 ed è graffata alla particella 168 sub 3 insieme alla particella 231 sub 1 categoria E4 e rendita complessiva di 2.970,00€.

La costruzione ha forma rettangolare con dimensioni in pianta rilevate di circa 23,75m x 14,10m , si sviluppa su un piano fuori terra ed ha copertura a tetto con altezza massima interna di circa 4,65m e minima di 4,15 m (cfr. Allegato 2 - foto n. 5). La struttura portante è costituita da telai in cemento armato (cfr. Allegato 2 - foto n. 6), la copertura è a capanna con solaio in laterocemento che sul lato sud è ricoperta da lastre di eternit che sporgono dal filo della parete esterna (cfr. Allegato 2 - foto n. 7); i tamponamenti, presenti su tutti i lati tranne quello nord, sono in laterizio intonacato. Attualmente lo stato di manutenzione non è buono: vi sono porzioni di ferri d'armatura scoperti e elementi di laterizio della copertura rotti e si notano infiltrazioni dal tetto in diversi punti. Lo spazio interno è pavimentato a cemento ma erba e materiali di scarto lo ricoprono in parte. (cfr. Allegato 2 - foto n. 8)

L'impianto elettrico presente deve completamente essere rifatto. (cfr. Allegato 2 - foto n. 9)

Questa unità immobiliare è conforme sia catastalmente che urbanisticamente.

Questo manufatto, considerata l'epoca di costruzione e i materiali utilizzati, dovrebbe essere maggiormente valorizzato, in quanto rappresenta un notevole esempio di telaio in cemento armato. Se fosse riportato allo stato originario, (cfr. Allegato 6) demolendo le pareti che lo hanno snaturato, si percepirebbe maggiormente la sua importanza per una differente utilizzazione.

PARTICELLA 231

Questa particella, di superficie catastale 227 mq, identifica l'edificio inizialmente destinato a stalle di sosta dell'allora mercato del bestiame e si raggiunge da Via della Stazione attraversando la particella 917. Catastalmente l'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra al foglio 188 part. 231 sub 1 ed è graffata alla particella 168 sub 3 insieme alla particella 235 sub 1 categoria E4 e rendita complessiva di 2.970,00 €.

L'unità immobiliare, con dimensioni in pianta di circa 25,00m x 8,30m e altezza interna al colmo di circa 5,40 m, è suddivisa in tre grandi locali tra loro collegati ma con accesso diretto anche dall'esterno: attualmente però le aperture sul lato sud sono tamponate con mattoni dall'interno e ostruite da rovi dall'esterno, resta libero solo l'accesso del vano a ovest (cfr. Allegato n. 2 - foto n. 10). La costruzione ha struttura portante mista in pietre e laterizio e la copertura è del tipo a capanna con travi in cemento armato (cfr. Allegato n. 2 - foto n.11) con interposto laterizio sormontato da tegole, tranne che nella stanza ad ovest dove la copertura è in pannelli di eternit (e si prolunga poi nella tettoia confinante) (cfr. Allegato n. 2 - foto n.12). All'interno si notano infiltrazioni provenienti sia dal basso che dalla copertura, ma le travi principali in cemento armato del tetto si mostrano integre. Gli infissi delle finestre denotano la mancanza da tempo di manutenzione e devono essere sostituiti; all'interno le aperture non presentano porte, l'unica porta esterna (presente nel vano centrale) è in legno e necessita di manutenzione (cfr. Allegato n. 2 - foto n.13). Le porzioni visibili delle facciate mancano, in alcuni punti, di intonaco.

L'impianto elettrico è presente, ma deve essere rimesso completamente a norma.

La pavimentazione interna è in cemento, ormai non integro in vari punti. I locali non sono completamente vuoti: sono presenti materiale di scarto sparsi un po' ovunque. (cfr. Allegato n. 2 - foto n.14).

Non c'è traccia di impianto idrico.

Questa unità immobiliare è conforme sia catastalmente che urbanisticamente.

PARTICELLA 232

Questa particella, di superficie catastale 70 mq, identifica l'edificio realizzato dal Consorzio Agrario Provinciale di Pisa ed è in aderenza all'unità immobiliare costruita sulla particella 231 e, per accordi tra le parti, la proprietà è di CCIAA.

Catastalmente è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra al foglio 188 part. 232 categoria C/2 classe 5 consistenza 61 mq rendita 223,36 € (cfr. Allegato n. 13). All'Agenzia del Territorio la planimetria associata a questa unità immobiliare è errata in quanto riporta un immobile presente a Volterra in Via dei Ciliegini (cfr. Allegato n. 14) La proprietà dovrà procedere alla presentazione di una nuova planimetria per avere la conformità catastale.

Anche questa unità immobiliare non ha accesso diretto da via della stazione ma si raggiunge attraverso la particella 917. Inoltre, essendo attigua alla particella 231, è anche collegata internamente a questa.

Le dimensioni in pianta sono di circa 8,10m x 8,30 m e consiste solamente in un vano (cfr. Allegato n. 2 – foto 15).

La struttura portante è in laterizio con copertura a capanna di travi in cemento armato e laterizio. Lo stato di manutenzione della copertura è pessimo: nonostante le travi di copertura siano integre, vi sono infiltrazioni ovunque; addirittura in alcune parti manca proprio il laterizio di copertura lasciando libero accesso alla pioggia. (cfr. Allegato n. 2 – foto 16). Questa situazione ha provocato problemi ai muri perimetrali, i quali presentano anche umidità di risalita. Gli infissi sono costituiti da saracinesche o porte e finestre in legno e devono essere tutti sostituiti; anche il pavimento interno non è più integro.

Come per gli altri edifici, l'esterno è in parte coperto da vegetazione sparsa.

È da notare sulla facciata principale la presenza della scritta originale "Consorzio Agrario Provinciale Pisa" (le lettere "di" sono mancanti), che ha una sua valenza storica legata al contesto.

In Comune non esistono titoli abilitativi relativi a questo immobile, ma dato che è stato costruito prima del 1967 (come dimostrato da documento allegato alla concessione edilizia delle tettoie – cfr. Allegato n. 7), per le norme dell'epoca risulta conforme urbanisticamente.

PARTICELLA 917

Questa particella è censita al Catasto Terreni del Comune di Volterra al foglio 188 part. 917 area urbana di superficie catastale di 1536 mq (cfr. Allegato n. 15); da essa si accede a tutti i fabbricati precedentemente descritti, compresi quelli di proprietà del Comune di Volterra.

TERRENI

I terreni sono costituiti da n. 3 particelle poste nella porzione sud-est della proprietà e individuate al Catasto Terreni del Comune di Volterra al foglio 188

- Part. 80 di 230 mq di qualità pascolo di classe I con reddito dominicale di 0,07 € e reddito agrario 0,14 € (cfr. Allegato n. 16)
- Part. 79 di 320 mq di qualità bosco alto fusto classe I con reddito dominicale 0,50 € e reddito agrario 0,12 € (cfr. Allegato n. 17)
- Part. 226 di 520 mq di qualità incolto produttivo classe unica con reddito dominicale 0,13 € e reddito agrario 0,03 € (cfr. Allegato n. 18)

Per queste proprietà è stato richiesto, al Comune di Volterra, il certificato di destinazione urbanistica individuato con l'Allegato n.19.

PARTICELLA 880

Questa particella, di superficie catastale 4.860 mq, è stata edificata dal Consorzio Agrario Provinciale di Pisa il quale vi ha costruito, in base alla concessione edilizia n. 783 rilasciata dal Comune di Volterra il 06/05/1983, n.2 tettoie che attualmente sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra al foglio 188 particella 880

- Sub 2 categoria C/2 classe 1 consistenza 478 mq e rendita di 987,47€ (cfr. Allegato n. 20 e 21)
- Sub 3 categoria C/2 classe 1 consistenza 310 mq e rendita 640,41€ (cfr. Allegato n. 22 e 23)
- Sub 4 BCNC l'area a cui sono graffiati i fabbricati (cfr. Allegato n. 24);

per accordi tra le parti, anche queste costruzioni sono di proprietà della CCIAA.

Si precisa che sulle allegate planimetrie dei subalterni 2 e 3 è riportato il numero di particella 227 perché, successivamente alla presentazione di questi documenti, l'Agenzia del Territorio ha eseguito una "bonifica di ufficio" attribuendo a questa particella il numero 880.

La tettoia identificata con il subalterno 2, contigua alla particella 232, ha dimensioni in pianta di circa 58,85m x 8,15m e copertura a capanna con altezza massima in gronda di circa 5,00 m e altezza minima di circa 3,90 m.

La struttura portante è in acciaio e la copertura era costituita da pannelli di eternit poggianti su travi reticolari in acciaio (cfr. Allegato n. 2 - foto n.17); verso est parte della costruzione è tamponata (cfr. Allegato n. 2 - foto n.18). La copertura in eternit è stata smantellata dalla Camera nel 2019.

La tettoia identificata con il subalterno 3 ha dimensioni in pianta di circa 40,5m x 8,15m e copertura a capanna con altezza massima in gronda di circa 5,30 m e altezza minima di circa 4,60 m. La struttura portante è analoga a quella del sub. 2. La tamponatura è presente su tutti i lati tranne quello rivolto verso il centro del piazzale (cfr. Allegato n. 2 - foto n.19).

Attualmente lo stato di manutenzione non è buono. Non è presente traccia di impianto elettrico.

L'area a servizio delle tettoie è in parte pavimentata a cemento, ma sterpaglie sono presenti ovunque, addirittura raggiungono le costruzioni presenti (cfr. Allegato n. 2 - foto n.19 e 20).

Queste unità immobiliari non hanno accesso diretto da Via della Stazione ma solamente attraverso la particella 917.

La tettoia identificata con il sub 2 è conforme sia catastalmente che urbanisticamente.

L'altra costruzione invece presenta, sul lato ovest, una piccola costruzione in adiacenza (cfr Allegato n. 2 - foto n. 21 e 22) che è riportata nella planimetria catastale, ma non è legittimata da alcun titolo abilitativo in quanto non presente negli elaborati grafici della concessione edilizia n. 783 e per essa non sono presenti negli archivi del Comune di Volterra domande di condono o concessioni in sanatoria.