

0102 - Complesso Immobiliare Saline

Volterra (PI) - Località Saline

0102 - Complesso Immobiliare Saline

Volterra (PI), Località Saline



Strategia di Valorizzazione

TRADING AS IS

Composizione del Complesso Immobiliare:

Il complesso immobiliare si compone di undici cespiti facenti parte delle antiche Saline Leopoldine, di cui il Palazzo dell'Orologio è il nucleo principale, con gli altri fabbricati a servizio di quest'ultimo. **Il complesso (esclusi i terreni) ha una consistenza totale di 10.098 mq di superficie utile lorda a cui si aggiungono 8.780 mq di aree esterne.**

I fabbricati sono stati suddivisi in due macro-gruppi come segue:

Immobili cedibili As Is

- **Palazzo dell'Orologio:** edificio di 4 piani f.t., adibito ad alloggi per i dipendenti;
- **Depositi e Autorimessa:** composto da n° 2 fabbricati monopiano (retro Palazzo dell'Orologio);
- **Palazzina:** costituita da un porticato coperto e da due piani rialzati;
- **Bar, CRAL e Cinema:** ex-cinema con annesso bar, alloggio e spazi del dopolavoro;
- **Vecchia Portineria:** fabbricato su due piani posto tra il Palazzo dell'Orologio e il bar-dopolavoro;
- **Nuova Portineria:** fabbricato (2 piani f.t.) sito a circa 150 m a ovest dal complesso principale;
- **Locanda:** fabbricato (3 piani f.t.) utilizzato a suo tempo come locanda, caserma della Guardia di Finanza e scuola materna; annessa autorimessa;
- **Vecchia Direzione:** l'edificio di 3 piani f.t. si compone di otto unità residenziali, una autorimessa di circa 40 mq;
- **Cantine Moie Vecchie:** locali deposito lungo Via delle Moie Vecchie;
- **Case Operaie:** n° 3 fabbricati simili (2 piani f.t.) per un totale di complessivi sei appartamenti;
- **Ex Campo di calcio;**
- **Terreni Agricoli.**

Immobili da Valorizzare urbanisticamente

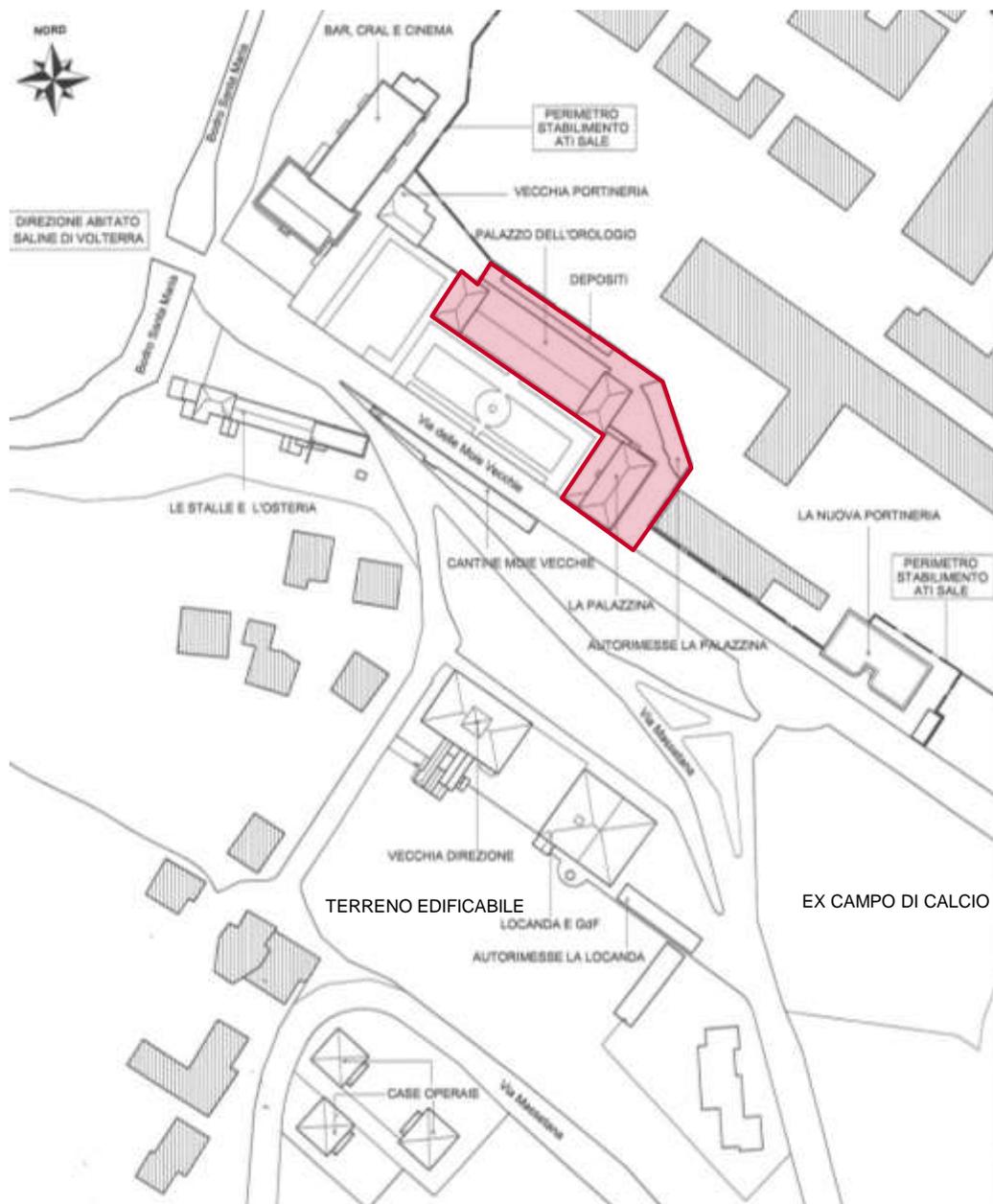
- **Stalle-Osteria:** rudere ubicato di fronte al Bar-dopolavoro possibile riedificazione con incremento SUL a seguito accordo con il Comune;
- **Terreno** suscettibile di divenire edificabile a seguito accordo con il Comune.

0102 - Palazzo dell'Orologio – Depositi - Palazzina

Volterra (PI), Località Saline

0102 - Palazzo dell'Orologio – Depositi - Palazzina

Volterra (PI), Località Saline



Proprietà

100% CDP Immobiliare S.r.l.

Descrizione

Questo edificio risale al secolo XVIII e presenta un discreto interesse architettonico. L'immobile contiguo detto "La Palazzina" è caratterizzato da un porticato al piano terra. Entrambi gli immobili risultano liberi. Sul retro del Palazzo dell'Orologio si trova un corpo destinato a deposito di 21 unità. Sul retro della Palazzina si trova un edificio destinato ad autorimesse.



0102 - Palazzo dell'Orologio – Depositi - Palazzina

Volterra (PI), Località Saline

Status Urbanistico

In base al Regolamento urbanistico (RU) l'immobile ricade nel Sistema dei luoghi centrali "L" come Sottosistema "L2" (Luoghi centrali d'interesse comunale). Tra gli usi caratterizzanti il sottosistema ci sono: servizi e attrezzature di uso pubblico, attività commerciali, direzionali e turistico ricettive. In queste aree gli interventi sono volti al mantenimento ed al potenziamento delle funzioni insediate. Rientra nello Schema Direttore SD7 che prevede il ridisegno complessivo della frazione di Saline attribuendogli un ruolo più importante e consono alle sue potenzialità. Il Comune di Volterra con delibera del Consiglio Comunale n.23 /2018 ha avviato il procedimento del nuovo Piano Operativo destinato a sostituire il vigente Regolamento Urbanistico.

Iter di Valorizzazione

L'immobile potrebbe essere recuperato come Hotel tre stelle di 58 camere mentre la Palazzina, invece, potrebbe essere destinata ad Uffici ed in parte a Museo del sale.

Strategia di Valorizzazione

TRADING AS IS

Dati Tecnici

Edificio	SUL (mq)*	Aree Esterne
Palazzo dell'orologio	2.625	1.680
La Palazzina	858	
Depositi	99	
Autorimessa	122	
Totale	3.704	1.680

*Superficie Utile Lorda

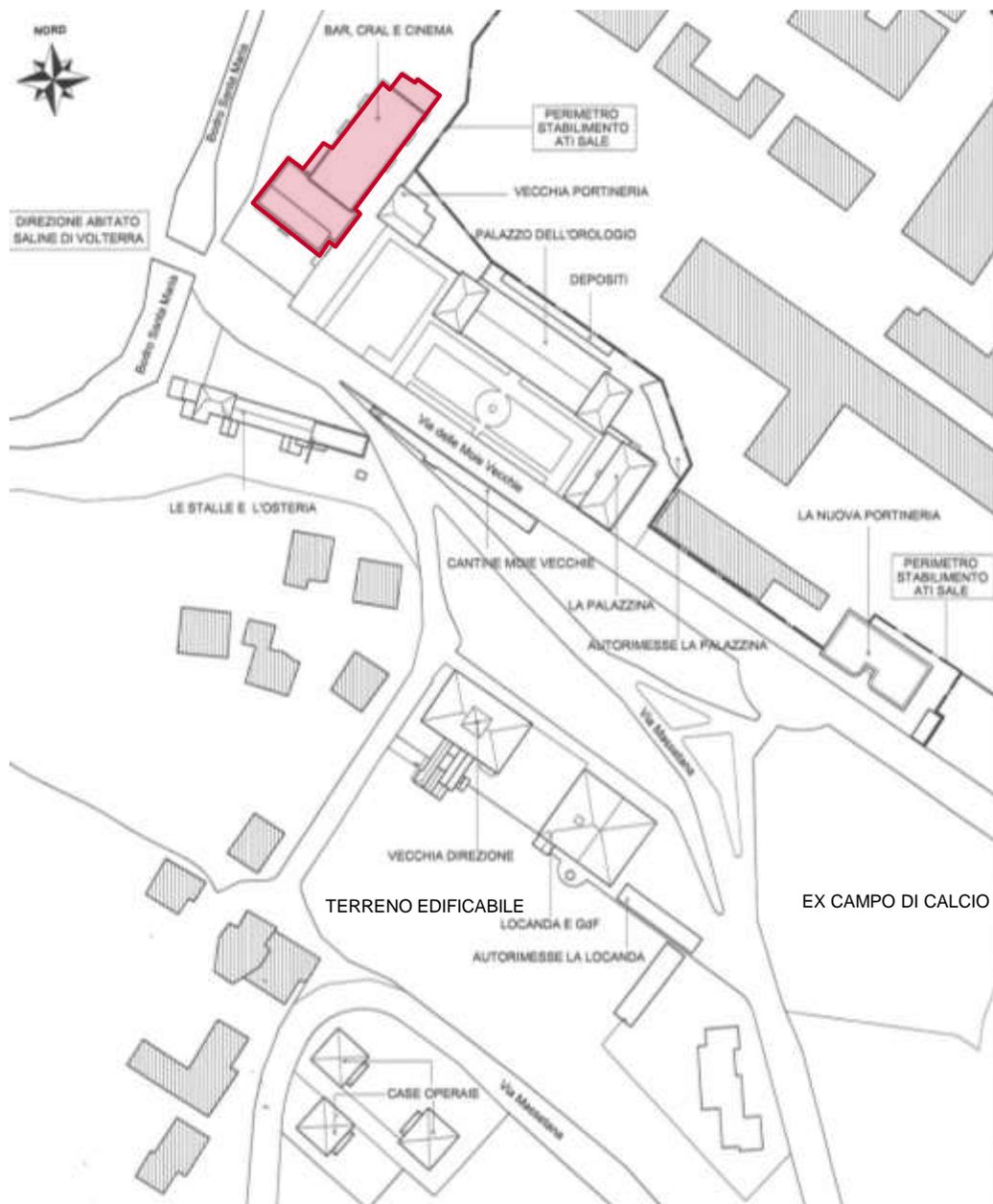


0102 - Bar, Cral e Cinema

Volterra (PI), Località Saline

Bar, Cral e Cinema

Volterra (PI), Località Saline

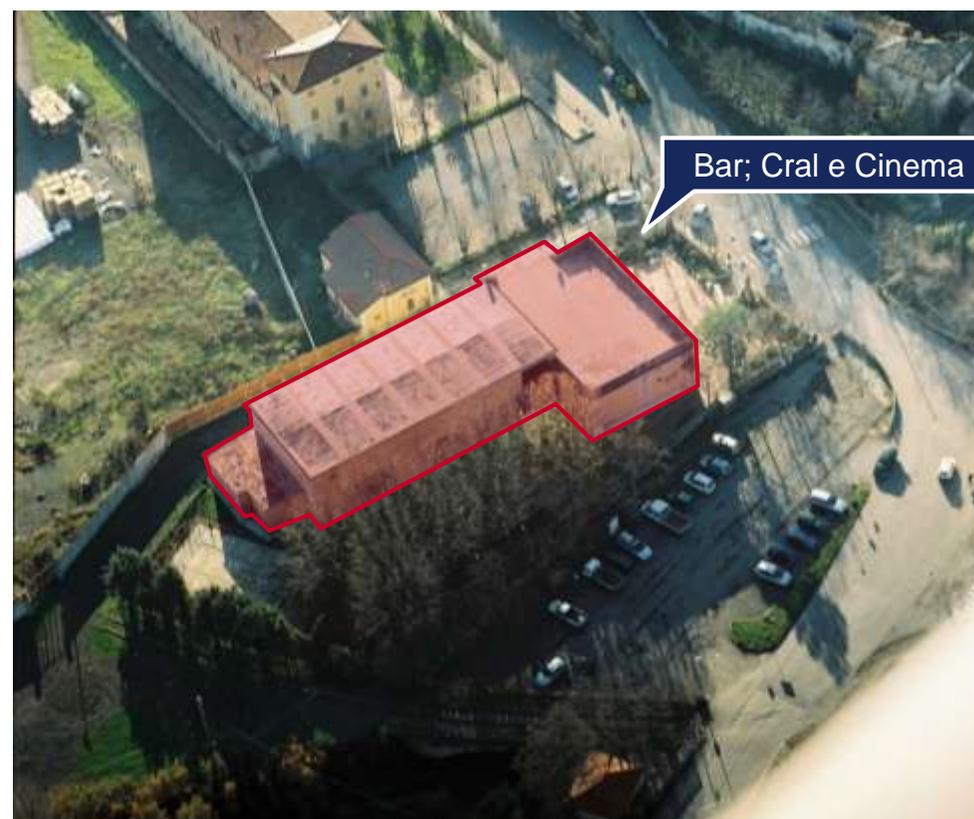


Proprietà

100% CDP Immobiliare S.r.l.

Descrizione

Nell'edificio è ospitata una sala da proiezioni non rispondente alle attuali norme di sicurezza in discreto stato manutentivo, una serie di locali del Dopolavoro ed un bar con attigua sala-biliardo. Generalmente si evidenzia un discreto stato di consistenza degli impianti. In posizione attigua all'edificio del Cinema c'è un vasto appezzamento di terreno compreso fra il Botro e il muro di recinzione dello stabilimento ATI SALE.



Bar, Cral e Cinema

Volterra (PI), Località Saline

Status Urbanistico

In base al Regolamento urbanistico (RU) l'immobile ricade nei "Servizi culturali, sociali e ricreativi". In tali aree possono essere inclusi parcheggi di pertinenza a servizio delle attività svolte. Rientra nello Schema Direttore SD7 che prevede il ridisegno complessivo della frazione di Saline attribuendogli un ruolo più importante e consono alle sue potenzialità. Il Comune di Volterra con delibera del Consiglio Comunale n.23 /2018 ha avviato il procedimento del nuovo Piano Operativo destinato a sostituire il vigente Regolamento Urbanistico.

Iter di Valorizzazione

La vendita è prevista as is per il Bar mentre per il Cinema, in relazione all'ipotesi di accordo, sarebbe prevista la cessione al Comune in cambio di valorizzazione urbanistica di altri cespiti.

Strategia di Valorizzazione

TRADING AS IS

Dati Tecnici

Edificio	SUL (mq)*	Aree Esterne
Bar, Cral e Cinema	1.167	684

*Superficie Utile Lorda

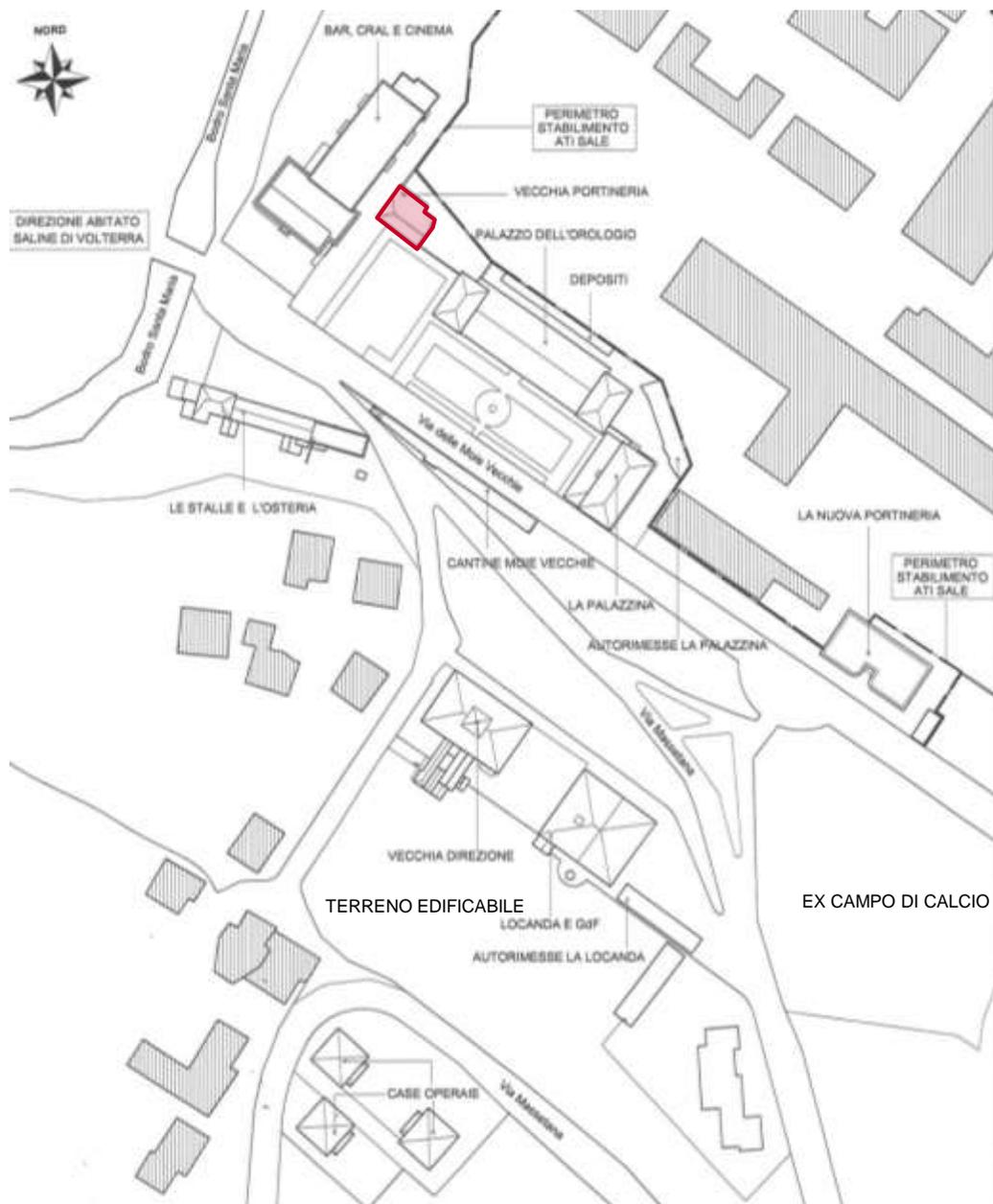


Vecchia Portineria

Volterra (PI), Località Saline

Vecchia Portineria

Volterra (PI), Località Saline



Proprietà

100% CDP Immobiliare S.r.l.

Descrizione

La ex-Portineria ospitava al piano terra un'attività commerciale (edicola di giornali e tabacchi) ed al piano primo un alloggio libero entrambi da ristrutturare interamente.



Vecchia Portineria

Volterra (PI), Località Saline

Status Urbanistico

In base al Regolamento urbanistico (RU) ricade nel Sistema dei luoghi centrali "L" come Sottosistema "L2" (Luoghi centrali d'interesse comunale). Tra gli usi caratterizzanti il sottosistema ci sono: servizi e attrezzature di uso pubblico, attività commerciali, direzionali e turistico ricettive. Per le medie strutture di vendita sono consentite addizioni volumetriche fino al 20%. In queste aree gli interventi sono volti al mantenimento ed al potenziamento delle funzioni insediate. Rientra nello Schema Direttore SD7 che prevede il ridisegno complessivo della frazione di Saline attribuendogli un ruolo più importante e consono alle sue potenzialità. Il Comune di Volterra con delibera del Consiglio Comunale n.23 /2018 ha avviato il procedimento del nuovo Piano Operativo destinato a sostituire il vigente Regolamento Urbanistico.

Iter di Valorizzazione

La vendita è prevista as is.

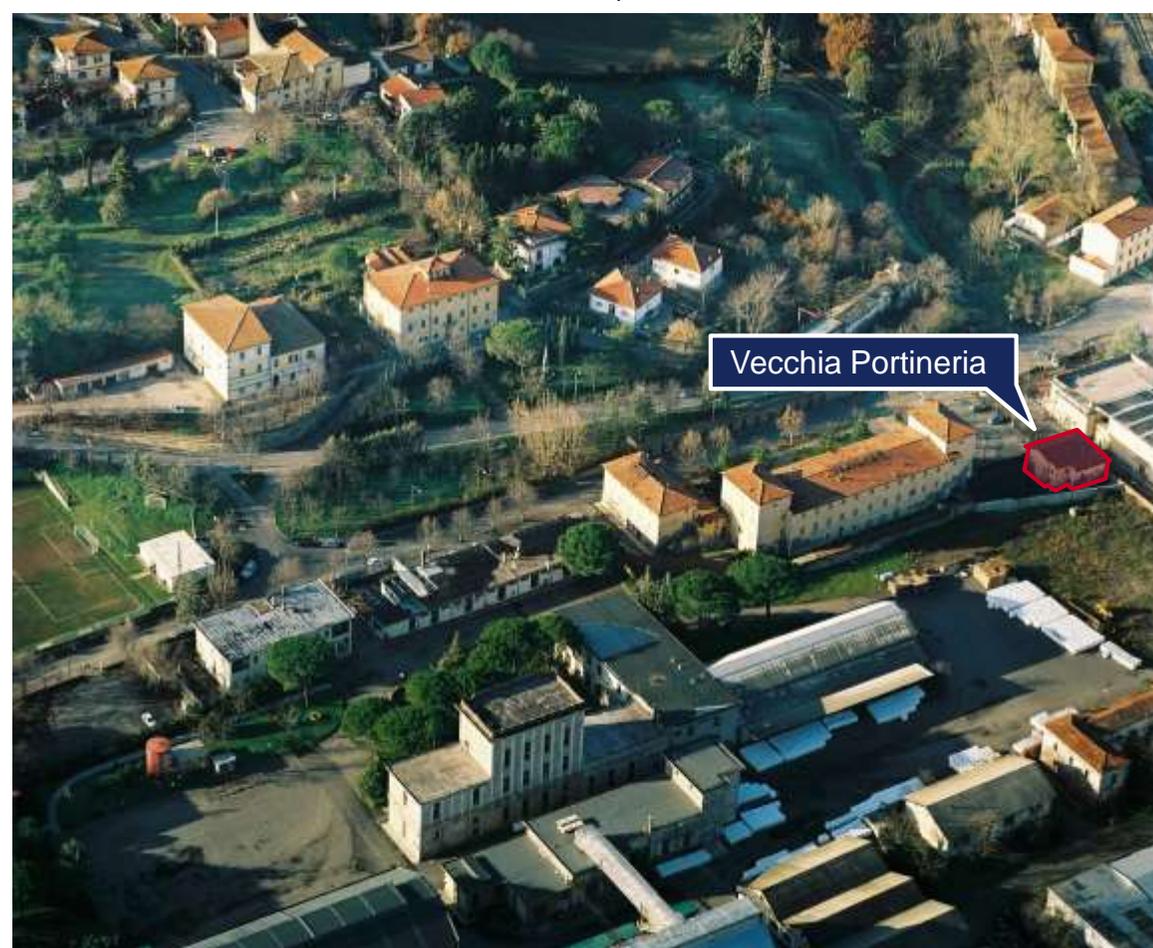
Strategia di Valorizzazione

TRADING AS IS

Dati Tecnici

Edificio	SUL (mq)*	Aree Esterne
Vecchia Portineria	223	1.692

*Superficie Utile Lorda

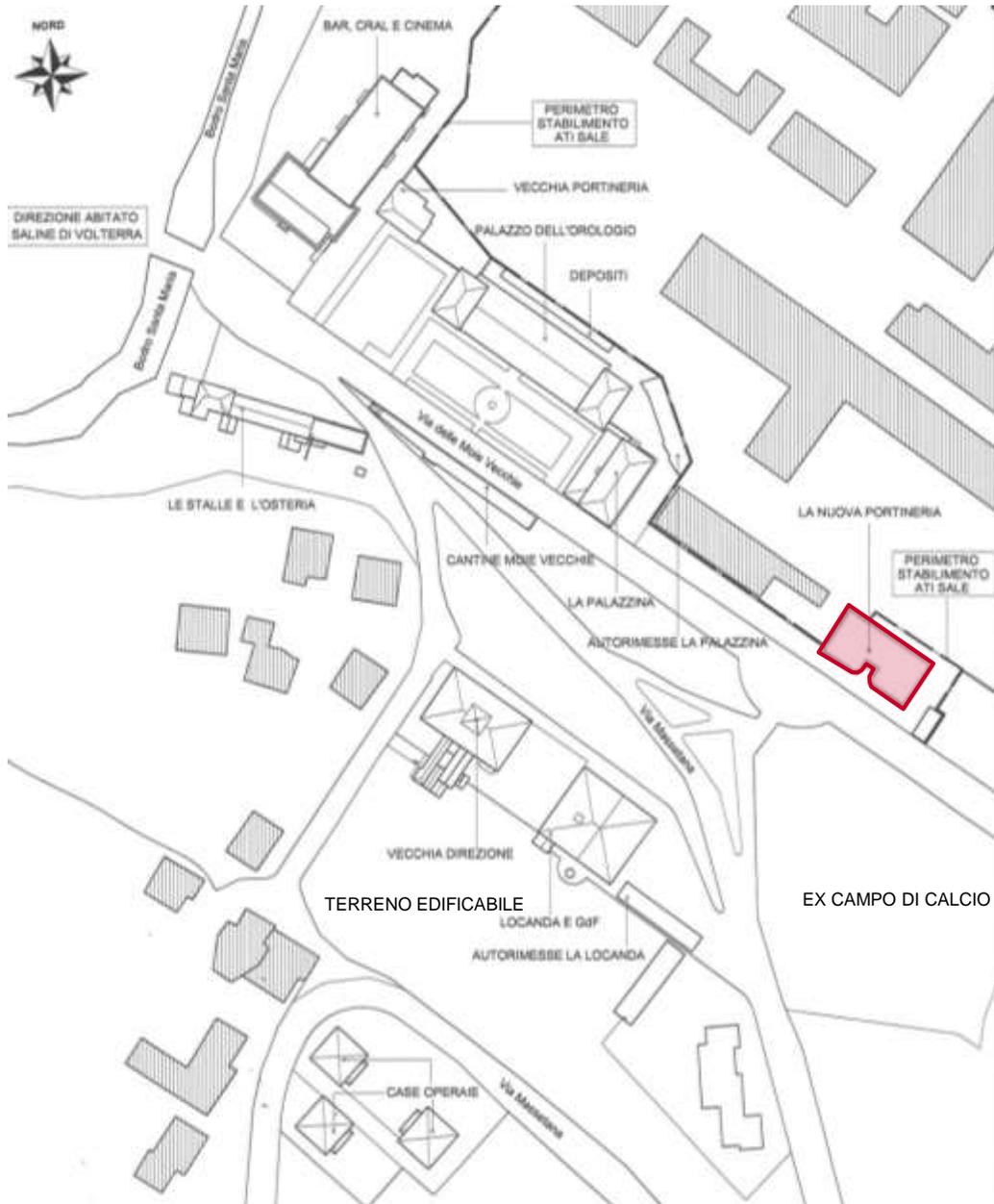


Nuova Portineria

Volterra (PI), Località Saline

Nuova Portineria

Volterra (PI), Località Saline



Proprietà

100% CDP Immobiliare S.r.l.

Descrizione

La Nuova Portineria è un fabbricato di 2 piani fuori terra ubicato a circa 150 metri a ovest dell'agglomerato principale. La proprietà comprende 2 appartamenti al Piano terra e 3 al primo piano.



Nuova Portineria

Volterra (PI), Località Saline

Status Urbanistico

In base al Regolamento urbanistico (RU) ricade nel Sistema dei luoghi centrali "L" come Sottosistema "L2" (Luoghi centrali d'interesse comunale). Tra gli usi caratterizzanti il sottosistema ci sono: servizi e attrezzature di uso pubblico, attività commerciali, direzionali e turistico ricettive. In queste aree gli interventi sono volti al mantenimento ed al potenziamento delle funzioni insediate. Rientra nello Schema Direttore SD7 che prevede il ridisegno complessivo della frazione di Saline attribuendogli un ruolo più importante e consono alle sue potenzialità. Il Comune di Volterra con delibera del Consiglio Comunale n.23 /2018 ha avviato il procedimento del nuovo Piano Operativo destinato a sostituire il vigente Regolamento Urbanistico.

Iter di Valorizzazione

La vendita è prevista as is.

Strategia di Valorizzazione

TRADING AS IS

Dati Tecnici

Edificio	SUL (mq)*	Aree Esterne
Nuova Portineria	586	452

*Superficie Utile Lorda

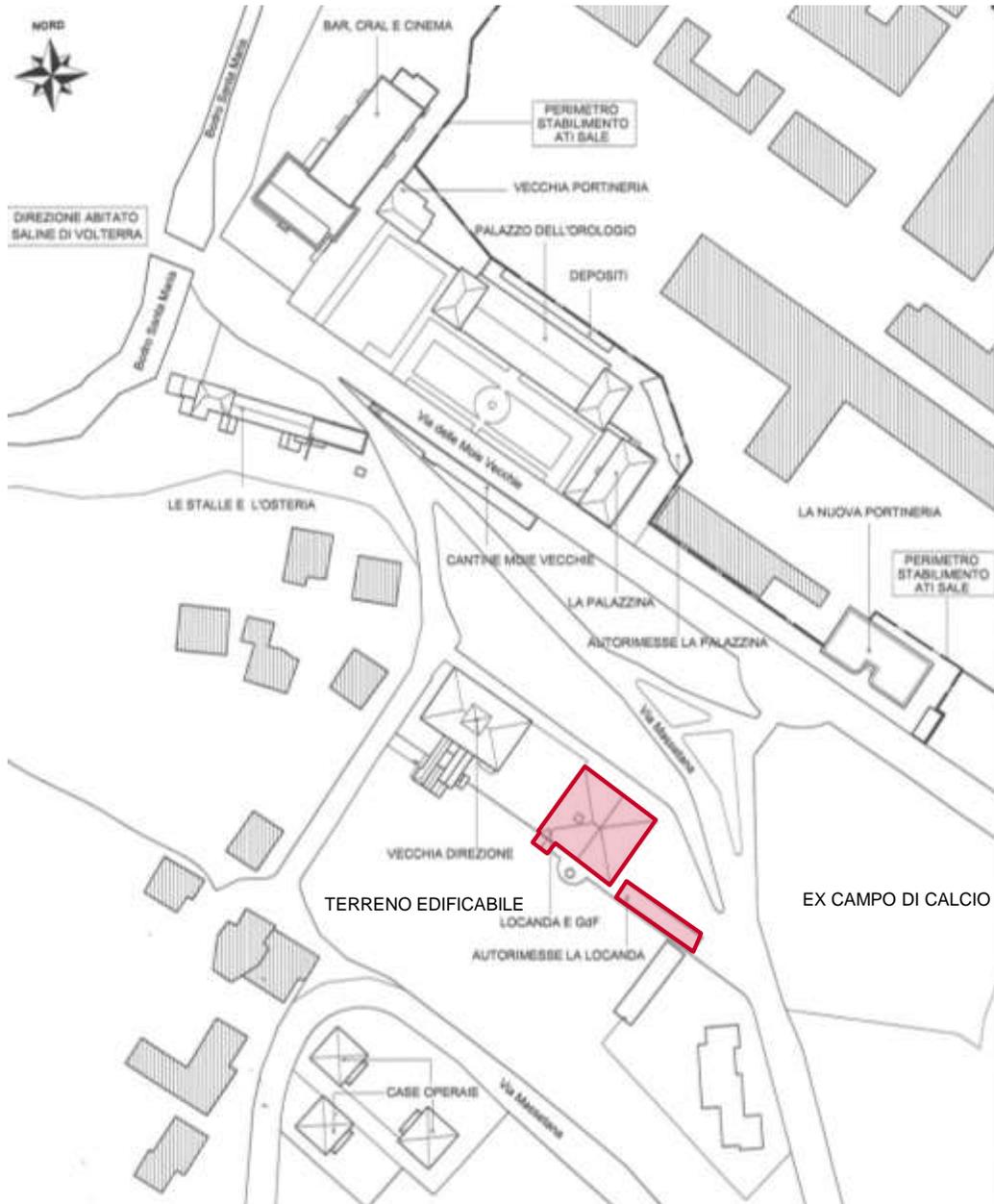


La Locanda

Volterra (PI), Località Saline

Locanda

Volterra (PI), Località Saline



Proprietà

100% CDP Immobiliare S.r.l.

Descrizione

La Locanda è un edificio in parte su tre piani ed in parte su due composto da cinque alloggi ed alcuni locali al piano terra un tempo adibiti ad asilo. Nell'area di pertinenza insistono n. 8 box mentre l'ampio terreno attiguo risulta libero.



La Locanda

Volterra (PI), Località Saline

Status Urbanistico

In base al Regolamento urbanistico (RU) ricade nel sistema della Residenza sottosistema R4 (tessuti residenziali recenti). Sono consentiti oltre all'uso principale della residenza con alcuni limiti, attività direzionali e commerciali. Rientra nello Schema Direttore SD7 che prevede il ridisegno complessivo della frazione di Saline attribuendogli un ruolo più importante e consono alle sue potenzialità. Il Comune di Volterra con delibera del Consiglio Comunale n.23 /2018 ha avviato il procedimento del nuovo Piano Operativo destinato a sostituire il vigente Regolamento Urbanistico.

Iter di Valorizzazione

La vendita è prevista as is.

Strategia di Valorizzazione

TRADING AS IS

Dati Tecnici

Edificio	SUL (mq)*	Aree Esterne
La Locanda	1.346	1.540

*Superficie Utile Lorda

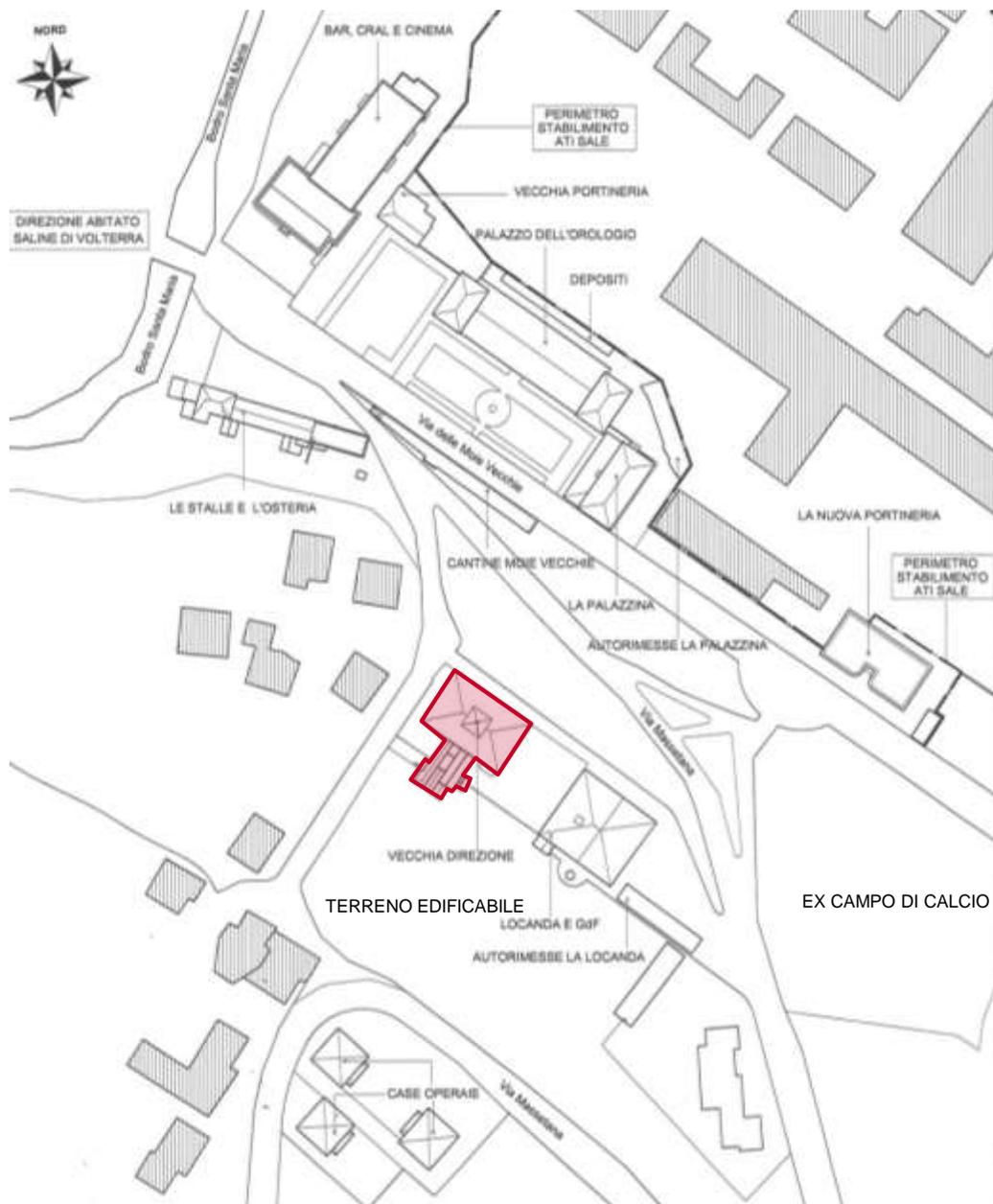


Vecchia Direzione

Volterra (PI), Località Saline

Vecchia Direzione

Volterra (PI), Località Saline



Proprietà

100% CDP Immobiliare S.r.l.

Descrizione

La Vecchia Direzione, è un edificio su tre piani in discrete condizioni di conservazione e ospita sei alloggi.



Vecchia Direzione

Volterra (PI), Località Saline

Status Urbanistico

In base al Regolamento urbanistico (RU) l'immobile ricade nel sistema della Residenza sottosistema R4 (tessuti residenziali recenti). Sono consentiti oltre all'uso principale della residenza con alcuni limiti, attività direzionali e commerciali. E' qualificato tra gli "Insediamenti che non costituiscono tessuto"; oltre gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è ammessa la ristrutturazione edilizia che comprende la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici cioè con lo stesso ingombro planivolumetrico e stessa collocazione. Rientra nello Schema Direttore SD7 che prevede il ridisegno complessivo della frazione di Saline attribuendogli un ruolo più importante e consono alle sue potenzialità. Il Comune di Volterra con delibera del Consiglio Comunale n.23 /2018 ha avviato il procedimento del nuovo Piano Operativo destinato a sostituire il vigente Regolamento Urbanistico.

Iter di Valorizzazione

La vendita è prevista as is.

Strategia di Valorizzazione

TRADING AS IS

Dati Tecnici

Edificio	SUL (mq)*	Aree Esterne
Vecchia Direzione	1.417	

*Superficie Utile Lorda

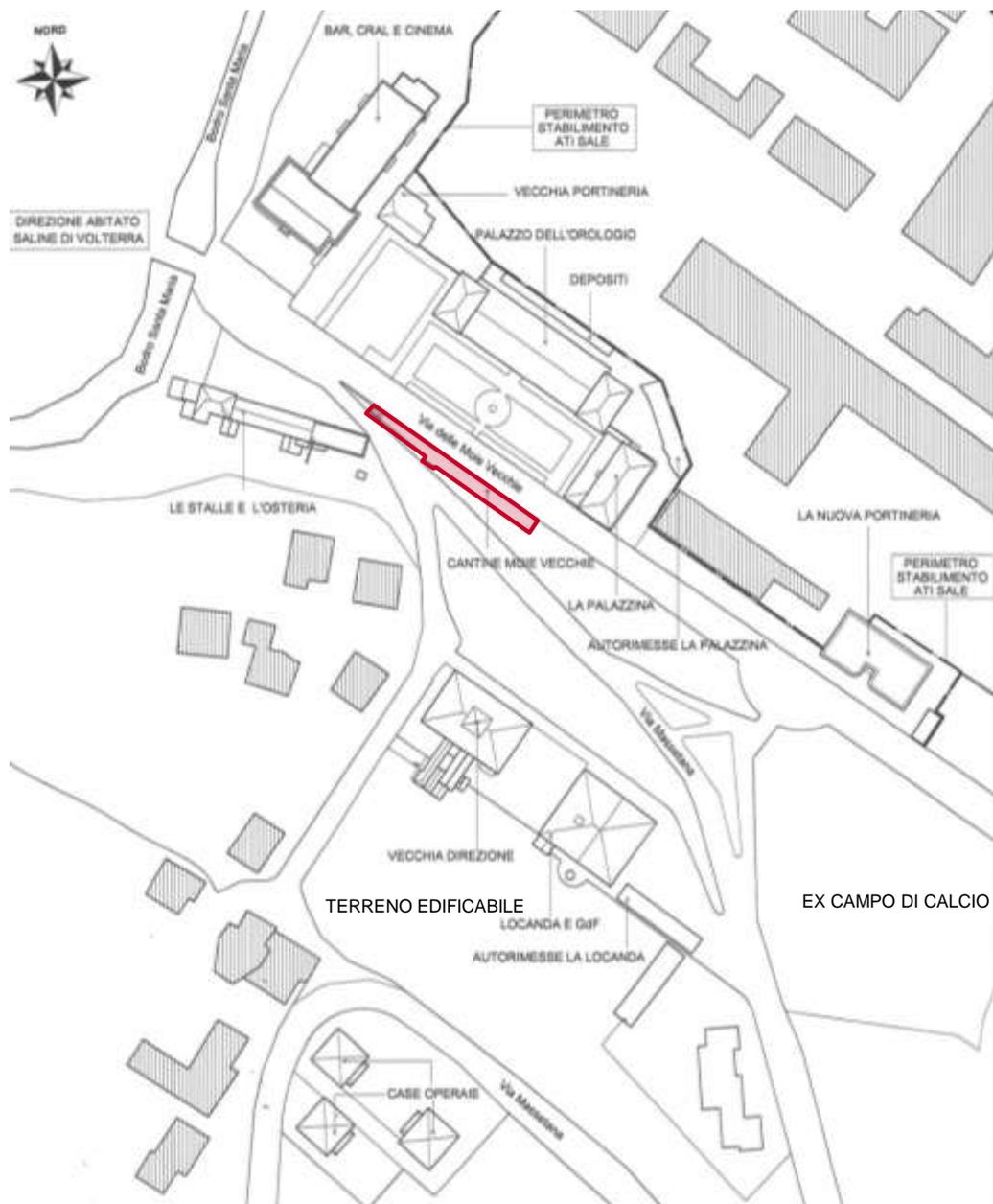


Cantine Moie Vecchie

Volterra (PI), Località Saline

Cantine Moie Vecchie

Volterra (PI), Località Saline



Proprietà

100% CDP Immobiliare S.r.l.

Descrizione

Le 13 cantine, ubicate di fronte al Palazzo dell'Orologio, in Via delle Moie Vecchie, sono una serie di locali ricavati sotto il piano stradale di Via Massetana, e utilizzate come deposito.



Cantine Moie Vecchie

Volterra (PI), Località Saline

Status Urbanistico

Secondo lo strumento di pianificazione territoriale vigente l'immobile risulta inserito nel R. Sistema della residenza – sottozona R4 tessuti residenziali recenti e ricade, ai fini della tipologia insediativa, nel tipo «g» Frammenti. Oltre gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono consentiti quelli di ristrutturazione e sostituzione edilizia salvo che nelle aree di pericolosità edilizia.

Iter di Valorizzazione

La vendita è prevista as is.

Strategia di Valorizzazione

TRADING AS IS

Dati Tecnici

Edificio	SUL (mq)*	Aree Esterne
Cantine Moie Vecchie	180	

*Superficie Utile Lorda

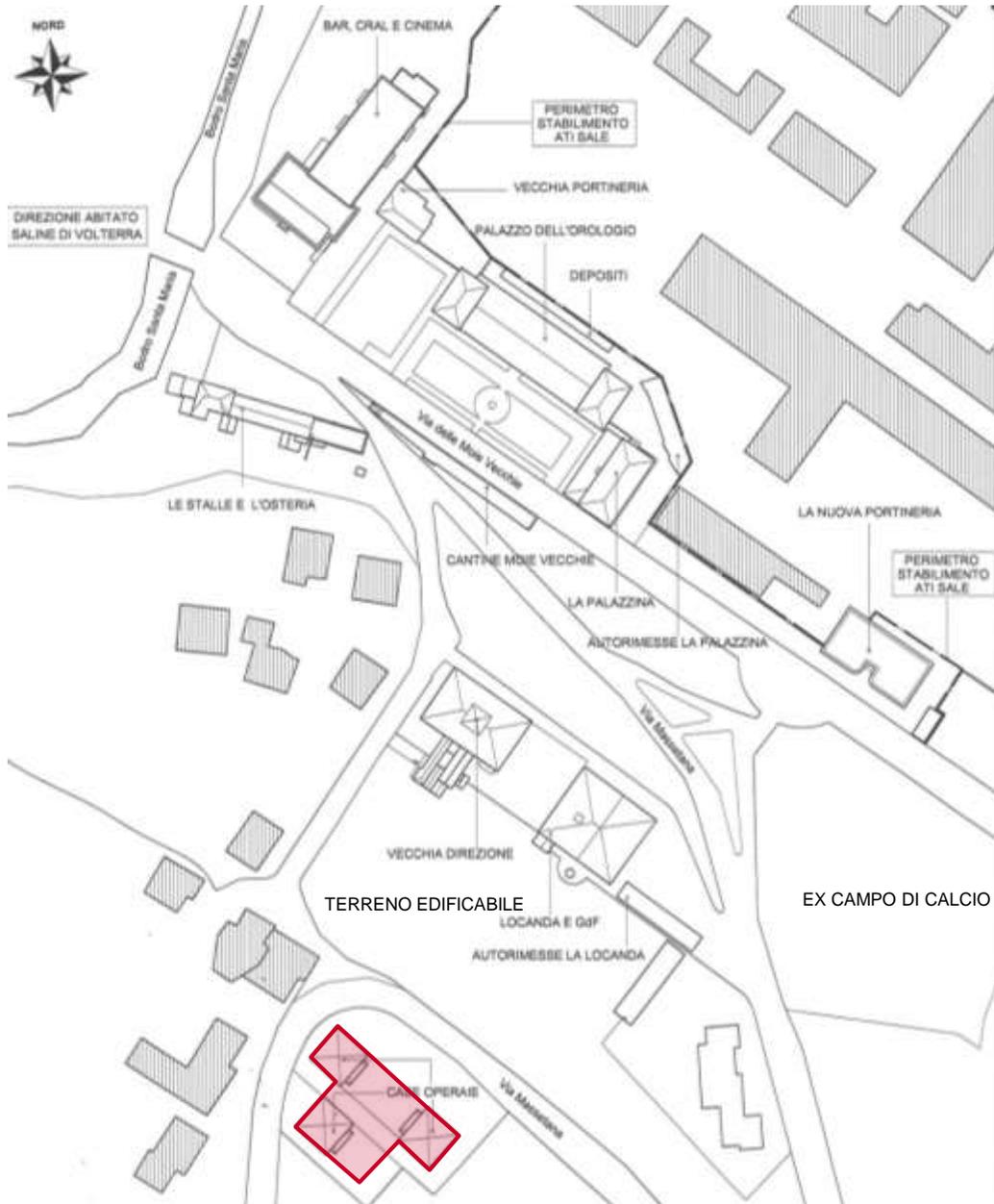


Case Operaie

Volterra (PI), Località Saline

Case Operaie

Volterra (PI), Località Saline



Proprietà

100% CDP Immobiliare S.r.l.

Descrizione

Tre palazzine residenziali di civile abitazione con due alloggi ciascuna su due piani, in mediocre stato di manutenzione e dal pregevole aspetto architettonico. Le palazzine sono libere.



Case Operaie

Volterra (PI), Località Saline

Status Urbanistico

In base al Regolamento urbanistico (RU) ricade nel sistema della Residenza sottosistema R4 (tessuti residenziali recenti). Sono consentiti oltre all'uso principale della residenza con alcuni limiti, attività direzionali e commerciali. Come tipologia insediativa sono definite "Tessuto a impianto unitario formalmente omogeneo"; oltre gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è ammessa la ristrutturazione edilizia limitata che dovrà essere attuata nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi escludendo la demolizione con fedele ricostruzione.

Rientra nello Schema Direttore SD7 che prevede il ridisegno complessivo della frazione di Saline attribuendogli un ruolo più importante e consono alle sue potenzialità.

Il Comune di Volterra con delibera del Consiglio Comunale n.23 /2018 ha avviato il procedimento del nuovo Piano Operativo destinato a sostituire il vigente Regolamento Urbanistico.

Iter di Valorizzazione

La vendita è prevista as is.

Strategia di Valorizzazione

TRADING AS IS

Dati Tecnici

Edificio	SUL (mq)*	Aree Esterne
Case Operaie	662	

*Superficie Utile Lorda

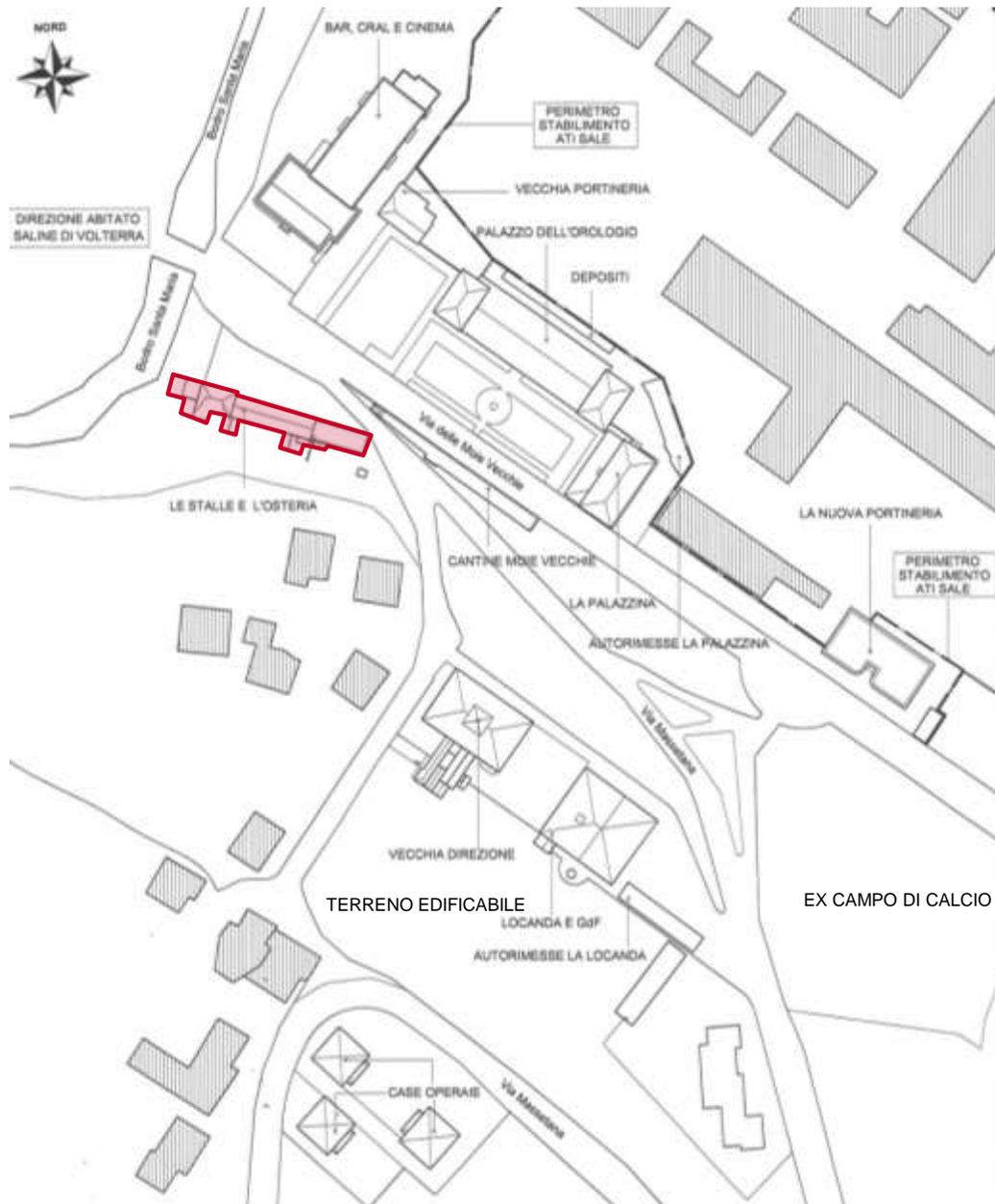


Stalle-Osteria

Volterra (PI), Località Saline

Stalle - Osteria

Volterra (PI), Località Saline



Proprietà

100% CDP Immobiliare S.r.l.

Descrizione

L'immobile, con accesso dalla Via Massetana, ubicato di fronte al Bar-Cinema – dopolavoro, in origine era costituito da 10 unità. E' stato in parte demolito a causa delle sue precarie condizioni statiche. Il Lotto, avente una superficie di mq. 4440, in relazione all'ipotesi di accordo con il Comune dovrebbe essere destinato all'edificazione con una SUL superiore a quella precedente.



Stalle - Osteria

Volterra (PI), Località Saline

Status Urbanistico

L'immobile, secondo lo strumento di pianificazione territoriale vigente ricade nell'area urbanistica R. Sistema della residenza – sottozona R4 tessuti residenziali recenti.
Oltre la Residenza gli altri usi consentiti sono:

- attività commerciali;
- attività direzionali.

Iter di Valorizzazione

Questo immobile dovrebbe essere anch'esso oggetto di un accordo con il Comune in relazione al quale, a fronte della cessione di altri cespiti da parte della società, sarebbe possibile la riedificazione di un nuovo edificio avente una SUL superiore a quella esistente.

Strategia di Valorizzazione

TRADING AS IS

Dati Tecnici

Edificio	SUL (mq)*	Aree Esterne
Stalle-Osteria	669	1.286

*Superficie Utile Lorda



Terreno Edificabile

Volterra (PI), Località Saline

Terreno Edificabile

Volterra (PI), Località Saline

Status Urbanistico	Allo stato attuale il terreno in oggetto, per tutta la sua superficie pari a mq 6.030, è destinato esclusivamente a resede dei fabbricati confinanti
Strategia di Valorizzazione	La previsione è che a seguito di accordo con il Comune di Volterra per la cessione di altri cespiti, tra cui il cinema, l'area divenga edificabile con destinazione residenziale. L'ipotesi che a questa edificabilità corrisponda la possibilità di edificare tre edifici indipendenti di due piani fuori terra, composti ciascuno da due unità immobiliari di circa 110 mq per un totale quindi mq 660 con annesso giardino privato, per una superficie di terreno complessiva da destinare alla residenza di un totale di mq 3.000.

Dati Tecnici		
Edificio	SUL (mq)*	Aree Esterne
Terreno Edificabile	660	

**Superficie Utile Lorda*

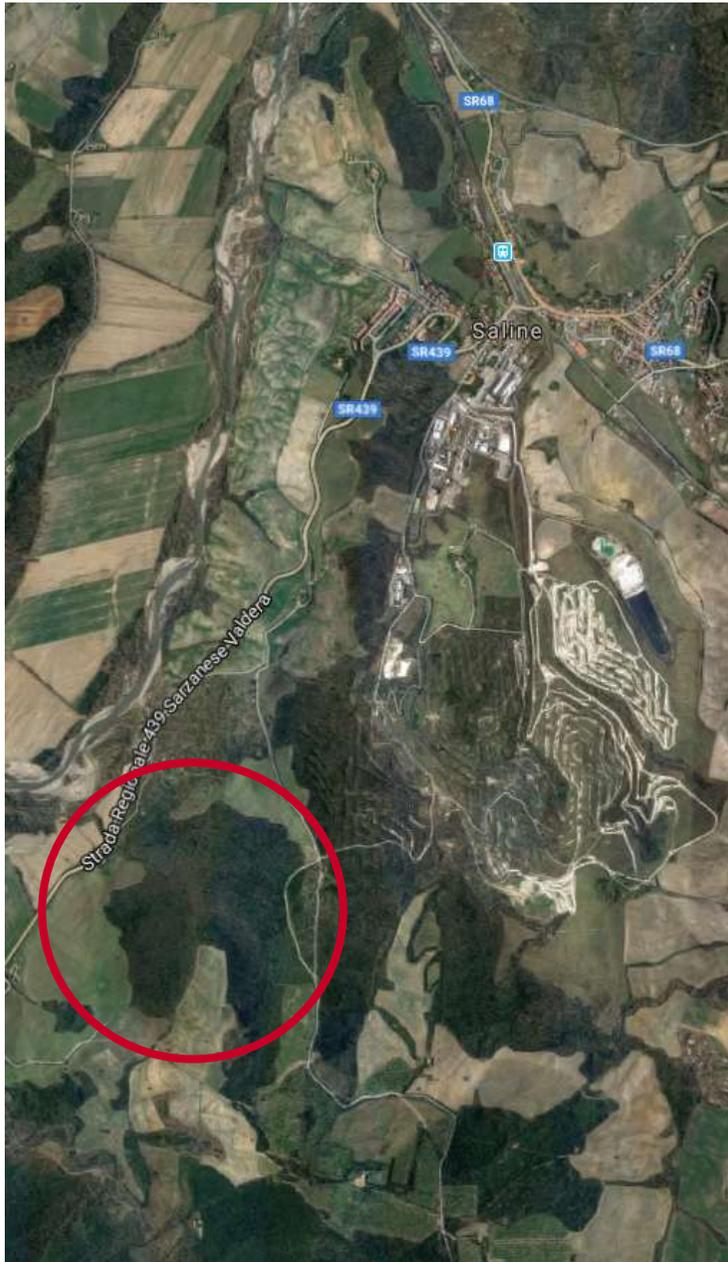


0102 - Terreni Agricoli

Volterra (PI), Località Saline

0102 Terreni Agricoli

Volterra (PI), Località Saline – Terreni Agricoli



Proprietà

100% CDP Immobiliare S.r.l.

Localizzazione

I Terreni di proprietà della società sono costituiti da due lotti limitrofi siti nel Comune di Volterra (PI), Loc. Saline. Sono ubicati nella zona extraurbana a circa 3 km a sud-est della frazione in prossimità della strada regionale SR 439, la Via Massetana.

- Lotto 1** Terreni (Pascolo Cespugliato) individuati al Fg. 221 p.la 2 e Fg.221 p.la 3 di superficie catastale complessiva 2.800 mq, con accesso da S.S. Sarzanese Valdera;
- Lotto 2** Terreni (Incolto Produttivo) individuati al Fg. 205 p.la 12 e Fg.205 p.la 31 di superficie catastale complessiva 71.230 mq di superficie catastale con accesso da Strada di Zambra e da Via delle Moie Vecchie. Il lotto è attraversato direttamente dalla Strada di Zambra e dalla strada vicinale di San Giovanni.



0102 - Terreni Agricoli

Volterra (PI), Località Saline

Descrizione immobili cedibili as is

Le destinazioni d'uso, risultate dalle visure catastali, sono: pascolo cespugliato, incolto produttivo e seminativo. I terreni del foglio 221 sono confinanti, come i terreni del foglio 205, ma non costituiscono un corpo unico. Hanno una superficie complessiva di 2.800 mq e si trovano a ridosso di un piccolo complesso immobiliare posto sulla Via Massetana e denominato San Lorenzo. È possibile raggiungere questi terreni tramite un breve tratto di strada non asfaltata. Hanno giacitura collinare e sono coperti da macchia boschiva perciò di difficile identificazione. I terreni con destinazione "Incolto produttivo" del foglio 205, di superficie di 71.230, sono raggiungibili sempre attraverso la strada regionale SR 439 percorrendola fino al bivio che la ricollega alla strada di San Giovanni. Quest'ultima non è asfaltata ed è di difficile percorribilità ma attraversa, costeggiando in un tratto una vecchia struttura poderale, i terreni di nostro interesse fino ad addentrarsi in un'area boschiva caratterizzata da vegetazione arbustiva. Anche se dall'estratto di mappa risulta la presenza di un piccolo manufatto, non vi è presenza di nessuna struttura edilizia.

Stato occupazionale

Libero.

Vincoli

Non sono presenti vincoli.

Strategia di Valorizzazione

TRADING AS IS

Dati Tecnici

Superficie Lotto 1 (mq)

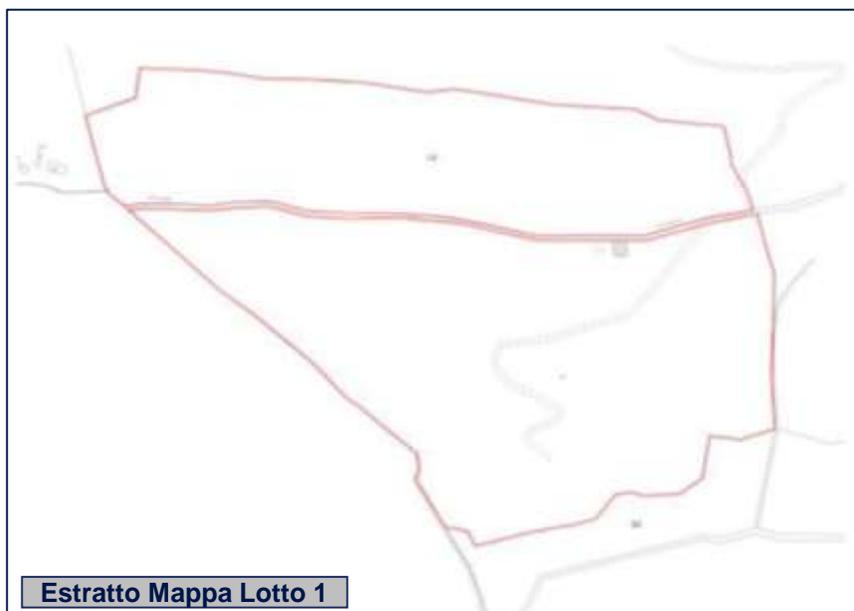
~ 2,800

Superficie Lotto 2(mq)

~ 71.230

Superficie Lotti residui (mq)

~ 20,970



Nessuna dichiarazione o responsabilità viene assunta dalla CDP Immobiliare S.r.l. in ordine alla completezza, correttezza ed accuratezza delle informazioni fornite nella scheda immobiliare né in ordine ad eventuali errori, omissioni e/o dichiarazioni inesatte in relazione alle stesse. CDP Immobiliare S.r.l. non presta alcuna garanzia e non potrà essere ritenuta ad alcun titolo responsabile in ordine all'uso e/o all'affidamento degli interessati sui dati/documenti/informazioni resi disponibili nella scheda immobiliare. Le valutazioni della documentazione e delle informazioni, il relativo esame e le decisioni assunte in conseguenza di tale valutazione rimangono nella piena autonomia e disponibilità discrezionale di ciascun soggetto interessato. Gli interessati prendono espressamente atto che la CDP Immobiliare S.r.l. potrà in qualsiasi momento ed a proprio insindacabile giudizio variare e/o integrare la documentazione contenuta nella scheda immobiliare senza necessità di alcuna comunicazione preventiva. La presente pubblicazione non costituisce offerta al pubblico né costituisce in alcun modo un impegno da parte di CDP Immobiliare S.r.l. ad avviare e/o concludere trattative relativamente all'immobile.