



## TRIBUNALE DI PISA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Manetti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 204/2020 del R.G.E.

promossa da



contro



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini .....	7
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	10
Dati Catastali.....	14
Patti .....	15
Stato conservativo.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	28
Lotto 2 .....	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Titolarità.....	30
Confini .....	31
Consistenza .....	32
Cronistoria Dati Catastali .....	34
Dati Catastali.....	38
Patti .....	39
Stato conservativo.....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione.....	41
Provenienze Ventennali.....	41
Formalità pregiudizievoli.....	47
Normativa urbanistica.....	51
Regolarità edilizia.....	51
Lotto 3 .....	54
Completezza documentazione ex art. 567.....	54

Titolarità.....	54
Confini.....	54
Consistenza.....	55
Cronistoria Dati Catastali.....	55
Dati Catastali.....	58
Stato di occupazione.....	58
Provenienze Ventennali.....	59
Formalità pregiudizievoli.....	62
Stima / Formazione lotti.....	63
<b>Lotto 1</b> .....	63
<b>Lotto 2</b> .....	66
<b>Lotto 3</b> .....	69
Riepilogo bando d'asta.....	72
<b>Lotto 1</b> .....	72
<b>Lotto 2</b> .....	73
<b>Lotto 3</b> .....	74
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 204/2020 del R.G.E.....	75
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 376.000,00</b> .....	75
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 371.500,00</b> .....	77
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 3.500,00</b> .....	79



All'udienza del 20/05/2025, il sottoscritto Ing. Manetti Francesco, con studio in Via San Francesco 18 - 56127 - Pisa (PI), email francesco.manetti@ordineingegneripisa.it, PEC francesco.manetti2@ingpec.eu, Tel. 3355722265, Fax 050 3136919, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Volterra (PI) - Podere Cupoli - fraz. San Cipriano 46/A
- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Volterra (PI) - Podere Cupoli - fraz. San Cipriano 46/B
- **Beni N° 3 - 10** - Corte o resede ubicato a Volterra (PI) - Podere Cupoli - fraz. San Cipriano
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Podere Cupoli - fraz. San Cipriano
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Podere Cupoli - fraz. San Cipriano
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Podere Cupoli - fraz. San Cipriano
- **Beni N° 7 - 11** - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Podere Cupoli - fraz. San Cipriano
- **Beni N° 8 - 12** - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Podere Cupoli - fraz. San Cipriano
- **Bene N° 9- 13** - Terreno ubicato a Volterra (PI) - Podere Cupoli - fraz. San Cipriano

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO 46/A**

Sub 1: Porzione di fabbricato bifamiliare costituita da appartamento con resede esclusivo, composto da cucina, soggiorno, locale tecnico, due ripostigli e porticato al piano terra nonché quattro camere da letto, bagno e disimpegno al piano primo, il tutto collegato da scala interna. Si accede al piano sottotetto mediante scala in muratura dal piano primo.

### **BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO 46/B**

Sub 2: Porzione di fabbricato bifamiliare costituita da appartamento con resede esclusivo, composto da soggiorno pranzo, cucina, ripostiglio, bagno, locale tecnico e porticato al piano terra e da tre camere, disimpegno e bagno al piano primo, collegati da scala interna. Si accede al piano sottotetto mediante scala in legno e acciaio dal piano primo.



**BENI N° 3 - 10** - CORTE O RESEDE UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO

Aree urbane a corredo del fabbricato.

**BENE N° 4** - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO

Terreno agricolo part. 244

**BENE N° 5** - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO

Terreno agricolo part. 241

**BENE N° 6** - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO

Terreno agricolo part. 239

**BENI N° 7 - 11** - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO

Terreno agricolo part. 204

**BENI N° 8 - 12** - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO

Terreno agricolo part. 209

**BENE N° 9 - 13** - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO

Terreno agricolo part. 214

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Volterra (PI) - Podere Cupoli - fraz. San Cipriano 46/A
- **Bene N° 3** - 50% Piena Proprietà Corte o resede ubicato a Volterra (PI) - Podere Cupoli - fraz. San Cipriano
- **Bene N° 7** - 50% Piena Proprietà Terreno ubicato a Volterra (PI) - Podere Cupoli - fraz. San Cipriano
- **Bene N° 8** - 50% Piena Proprietà Terreno ubicato a Volterra (PI) - Podere Cupoli - fraz. San Cipriano
- **Bene N° 9** - 50% Piena Proprietà Terreno ubicato a Volterra (PI) - Podere Cupoli - fraz. San Cipriano

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO 46/A**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:

- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:



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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/2)

- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO 46/A**

Il bene confina a nord, est, ovest con il sub 5 proprietà degli esecutati , a est con il sub 2 proprietà

**BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

I beni confinano a nord con le particelle 214 e 204 proprietà , a est con le particelle 207, 325, 341, 327 proprietà a sud con la particella 217 proprietà e a ovest con la particella 212 proprietà



**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

Il terreno confina a nord con la part. 205 proprietà ( ), a est con le part. 209 proprietà degli esegutati e 207 proprietà ( ) a sud con la part. 220 proprietà degli esegutati e a ovest con la part. 214 proprietà degli esegutati.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

Il terreno confina a nord con la part. 204 proprietà degli esegutati, a est con le part. 208 proprietà ( ) e a ovest con la part. 204 proprietà degli esegutati.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

Il terreno confina a nord est con la part. 204 proprietà degli esegutati, a sud con la part. 220 proprietà degli esegutati, a ovest con la part. 212 proprietà ( )

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO 46/A**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,10 mq	83,50 mq	1	90,00 mq	2,70 m	T
Abitazione	8,80 mq	13,20 mq	1	13,20 mq	2,40 m	T
Locale tecnico	4,70 mq	6,40 mq	0,15	0,96 mq	2,40 m	T
Loggia	38,00 mq	39,00 mq	0,35	13,65 mq	2,70 m	T
Abitazione	42,10 mq	55,60 mq	1	55,60 mq	2,70 m	1
Abitazione	9,20 mq	12,40 mq	1	12,40 mq	2,40 m	1
Abitazione	15,10 mq	20,50 mq	1	20,50 mq	2,66 m	1
Giardino	25,00 mq	25,00 mq	0,1	2,50 mq	0,00 m	T
Giardino	653,00 mq	653,00 mq	0,02	13,06 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>221,87 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>221,87 mq</b>		

Nella consistenza non è stata conteggiata la superficie della soffitta accessibile, in quanto il volume corrispondente non era compreso nel calcolo della volumetria di progetto del Permesso a Costruire.

La superficie del sottotetto accessibile è pari a 27,00mq netti e 31,60mq lordi, con un'altezza media di 1,85m.

**BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	280,00 mq	280,00 mq	1,00	280,00 mq	0,00 m	
Cortile	342,00 mq	342,00 mq	1,00	342,00 mq	0,00 m	
Cortile	2766,00 mq	2766,00 mq	1,00	2.766,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3.388,84 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3.388,00 mq</b>		

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2886,00 mq	2886,00 mq	1	2886,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2886,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2886,00 mq</b>		

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	230,00 mq	230,00 mq	1	230,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>230,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>230,00 mq</b>		



**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	369,00 mq	369,00 mq	1	369,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>369,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>369,00 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO 46/A**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/05/2005 al 25/05/2005		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 220 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 260 mq Rendita € 926,52
Dal 25/05/2005 al 08/10/2009		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 220 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 245 mq Rendita € 873,07
Dal 08/10/2009 al 19/09/2011		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 220, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 996,76
Dal 19/09/2011 al 12/06/2025		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 220, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 10 Superficie catastale 215 mq Rendita € 996,76 Piano T-1

**BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/05/2005 al 25/05/2005		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 220 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 260 mq Rendita € 926,52

Dal 25/05/2005 al 08/10/2009	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 220 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 245 mq Rendita € 873,07
Dal 08/10/2009 al 19/09/2011	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 220, Sub. 4 Categoria F1 Superficie catastale 342 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 08/10/2009 al 19/09/2011	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 220, Sub. 3 Categoria F1 Superficie catastale 280 mq
Dal 08/10/2009 al 19/09/2011	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 220, Sub. 5 Categoria F1 Superficie catastale 2766 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 19/09/2011 al 12/06/2025	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 220, Sub. 5 Categoria F1 Superficie catastale 2766 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 19/09/2011 al 12/06/2025	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 220, Sub. 3 Categoria F1 Superficie catastale 280 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 19/09/2011 al 12/06/2025	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 220, Sub. 4 Categoria F1 Superficie catastale 342 mq Rendita € 0,00 Piano T

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 15/07/2003		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 52 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 4260 Reddito dominicale € 3,96 Reddito agrario € 3,96
Dal 15/07/2003 al 20/04/2005		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 52 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 4260 Reddito dominicale € 3,96

Dal 20/04/2005 al 26/05/2005	Reddito agrario € 3,96 Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 204 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 2886 Reddito dominicale € 2,68 Reddito agrario € 2,68
Dal 26/05/2005 al 19/09/2011	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 204 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 2886 Reddito dominicale € 2,68 Reddito agrario € 2,68
Dal 19/09/2011 al 20/06/2025	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 204 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 2886 Reddito dominicale € 2,68 Reddito agrario € 2,68

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 15/07/2003		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 53 Qualità Oliveto Cl.03 Superficie (ha are ca) 9550 Reddito dominicale € 19,73 Reddito agrario € 27,13
Dal 15/07/2003 al 19/09/2003		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 53 Qualità Oliveto Cl.03 Superficie (ha are ca) 9550 Reddito dominicale € 19,73 Reddito agrario € 27,13
Dal 19/09/2003 al 24/09/2003		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 53 Qualità Pascolo Cl.01 Superficie (ha are ca) 9550 Reddito dominicale € 5,92 Reddito agrario € 2,96
Dal 24/09/2003 al 20/04/2004		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 53 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 9550 Reddito dominicale € 17,26 Reddito agrario € 19,73
Dal 20/04/2004 al 26/05/2005		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 209 Qualità Oliveto

	Cl.03 Superficie (ha are ca) 230 Reddito dominicale € 0,48 Reddito agrario € 0,65
Dal 26/05/2005 al 19/09/2011	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 209 Qualità Oliveto Cl.03 Superficie (ha are ca) 230 Reddito dominicale € 0,48 Reddito agrario € 0,65
Dal 19/09/2011 al 20/06/2025	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 209 Qualità Oliveto Cl.03 Superficie (ha are ca) 230 Reddito dominicale € 0,48 Reddito agrario € 0,66

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 08/04/1997		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 81 Qualità Bosco ceduo Cl.03 Superficie (ha are ca) 23120 Reddito dominicale € 11,94 Reddito agrario € 3,58
Dal 08/04/1997 al 15/07/2003		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 167 Qualità Bosco ceduo Cl.03 Superficie (ha are ca) 23115 Reddito dominicale € 11,94 Reddito agrario € 3,58
Dal 15/07/2003 al 20/04/2005		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 167 Qualità Bosco ceduo Cl.03 Superficie (ha are ca) 23115 Reddito dominicale € 11,94 Reddito agrario € 3,58
Dal 20/04/2005 al 26/05/2005		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 214 Qualità Bosco ceduo Cl.03 Superficie (ha are ca) 369 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,06
Dal 26/05/2005 al 19/09/2011		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 214 Qualità Bosco ceduo Cl.03 Superficie (ha are ca) 369 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,06

Dal 19/09/2011 al 20/06/2025

Catasto Terreni  
 Fg. 38, Part. 214  
 Qualità Bosco ceduo  
 Cl.03  
 Superficie (ha are ca) 369  
 Reddito dominicale € 0,19  
 Reddito agrario € 0,03

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO 46/A**

## Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	220	1		A2	2	10	215 mq	996,76 €	T-1	

**Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale è conforme allo stato legittimo dei luoghi. La non rappresentazione della soffitta al piano secondo e della sua scala di accesso dalla camera, è corretta in quanto tali locali dovranno essere resi inaccessibili per la legittimità.

**BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

## Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	220	3		F1			280 mq	0 €	T	
	38	220	4		F1			342 mq	0 €	T	
	38	220	5		F1			2766 mq	0 €	T	

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

## 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
38	204				Seminativo	04	2886 mq	2,68 €	2,68 €	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il terreno è incolto, con vegetazione boschiva spontanea

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

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
38	209				Oliveto	03	230 mq	0,48 €	0,66 €	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il terreno è incolto, con vegetazione boschiva spontanea

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

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
38	214				Bosco ceduo	03	369 mq	0,19 €	0,03 €	

**Corrispondenza catastale**

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

PATTI

**BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

I beni sono gravati da obbligo edilizio trascritto a Volterra l'1/08/1986 ai nn. 4261/2992 in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 18/07/1986 a rogito Notaio Giuseppina Abbate e obbligo edilizio trascritto a Volterra il 24/07/1996 ai nn. 3900/2819 in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 05/07/1996 n. 29927 di repertorio Notaio Giuseppina Abbate.

**STATO CONSERVATIVO****BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO 46/A**

Lo stato conservativo è ottimo.

**BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

I beni sono in ottimo stato di conservazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO 46/A**

Il fabbricato composto da due appartamenti è di forma regolare con accessi principali sul fronte sud est e porticati sul retro lato nord ovest.

Si sviluppa su due piani fuori terra più sottotetto. Le murature portanti sono formate da blocchi a foratura verticale in laterizio ordinario. Le fondazioni sono del tipo a platea in cemento armato.

Il tetto è del tipo a capanna, in parte con pannelli preconfezionati in laterocemento e in parte (i porticati) in legno con soprastante soletta armata, e gronda in piastrelle a tre file, con copertura alla toscana coppi ed embrici; le facciate sono in muratura a facciavista in pietrame. Il solaio di piano terra è del tipo aerato con igloo e soletta armata; i solai del piano primo sono del tipo a Volterrane longarine e piastrelle, tranne nelle ali laterali in cui il solaio è inclinato con travi travicelli e mezzane; al piano secondo i solai sono in struttura mista legno con travi travicelli e mezzane e acciaio con travi tipo HEA100.

Gli infissi sono in legno con doppi vetri, davanzali in pietra e persiane in legno di colore verde.

Il bene in oggetto è l'unità immobiliare posta sul lato ovest.

Internamente i vani sono intonacati, con archi in mattoni faccia vista nelle aperture, pavimento in cotto, camini e cucina in muratura. Il bagno ha pavimento e rivestimento in piastrelle. Le scale di accesso al piano primo e al piano soffitta sono in muratura con pedate in pietra.

L'altezza interna al piano terra è di 2,70m nelle zone con soffitto alla volterrana, 2,40 nella zona del cucino e del locale tecnico e tetto inclinato nella zona pranzo; al piano primo l'altezza interna è di 2.70m, tranne nel bagno che ha altezza 2,40; inoltre la camera posta a ovest, cui si accede scendendo due gradini, ha copertura inclinata con un'altezza variabile da 3.12m a 2.20m.

Sono presenti impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto termico costituito da caldaia a gas, con radiatori in acciaio e bollitore per l'acqua calda sanitaria. Per quanto riguarda le forniture non è stato possibile verificare il loro funzionamento, né i relativi allacci alle forniture stesse. La zona è servita da acqua e energia elettrica, ma non da metano. L'impianto fognario è autorizzato allo scarico fuori fognatura con sistema di subirrigazione. È presente condizionatore DUAL con unità esterna e due split, uno al piano terra nella zona pranzo e uno al piano superiore nel disimpegno notte.

La proprietà è corredata da resede privato recintato con spazio per il parcheggio delle auto e giardino.

Si accede alla soffitta tramite scala in muratura in una delle camere; la soffitta è accessibile nella parte centrale in corrispondenza del colmo, mentre lateralmente la porzione sottotetto ha altezze ridotte ed è usata come deposito; la porzione centrale ha altezza variabile da un minimo di 1,50m ad un massimo di 2,55m; è dotata di due aperture contrapposte sulle facciate nord e sud.

**BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

Le porzioni di terreno a corredo delle unità immobiliari identificate dal sub. 1 e 2, sono così caratterizzate:

- sub 3 cortile antistante il fabbricato, sul lato sud dello stesso, ad andamento pianeggiante, con finitura a ghiaio per il parcheggio delle auto;
- sub 4 porzione di resede sul lato est del fabbricato, con andamento abbastanza pianeggiante, con finitura in parte sterrata, in parte a prato;
- sub 5 porzione di terreno che circonda il fabbricato da sud - ovest - nord, ad andamento abbastanza scosceso, comprende la strada sterrata di accesso; la maggior parte della superficie è a prato con vegetazione sparsa.

**BENE N° 7** - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO

**BENE N° 8** - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO

**BENE N° 9** - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO

Si tratta di un terreno agricolo con andamento fortemente scosceso, incolto, con folta vegetazione spontanea.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1** - TERRATETTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO  
46/A

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

**BENE N° 3** - CORTE O RESEDE UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO

I terreni sono utilizzati come porzioni di resede a comune dagli esecutati e dalle rispettive famiglie.

**BENE N° 7** - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO

**BENE N° 8** - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO

**BENE N° 9** - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO

I terreni sono incolti.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1** - TERRATETTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO  
46/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1954 al 19/01/2003		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Rabagli	31/12/1954		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Volterra	26/01/1955		216
Dal 19/01/2003 al 26/05/2005		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	19/01/2003				



Dal 26/05/2005 al  
19/09/2011

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Francesco Marcone	26/05/2005	50871	17457

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Volterra	20/06/2005	5482	3450

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Francesco Marcone	19/09/2011	60534	23192

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Volterra	27/09/2011	6948	4718

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 19/01/2003 al 26/05/2005		Dichiarazione di successione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			19/01/2003	
		Trascrizione		



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®Dal 26/05/2005 al  
19/09/2011

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Volterra	13/12/2003	10752	6959

## Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## Compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Francesco Marcone	26/05/2005	50871	17457

## Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Volterra	20/06/2005	5482	3450

## Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## Compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Francesco Marcone	19/09/2011	60534	4718

## Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Volterra	27/09/2011	6948	4718

## Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## Compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Rabagli	31/12/1954		

## Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Volterra	26/01/1955		216

## Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®Dal 31/12/2054 al  
19/01/2003

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1954 al 19/01/2003		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Rabagli	31/12/1954		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Volterra	26/01/1955		216
Dal 19/01/2003 al 26/05/2005		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			19/01/2003		
Dal 26/05/2005 al 19/09/2011		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Volterra	13/12/2003	10752	6959
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/09/2011		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Marcone	26/05/2005	50871	17457
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Volterra	20/06/2005	5482	3450
Dal 19/09/2011		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Compravendita</b>			
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>		
Notaio Francesco	19/09/2011	60534	23192		

	Marcone			
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Volterra	27/09/2011	6948	4718
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1954 al 19/01/2003		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Rabagli	31/12/1954		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Volterra	26/01/1955		216
Dal 19/01/2003 al 26/05/2005		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			19/01/2003		
Dal 26/05/2005 al 19/09/2011		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Volterra	13/12/2003	10752	6959
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/05/2005 al 19/09/2011		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Marcone	26/05/2005	50871	17457
		<b>Trascrizione</b>			

	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	20/06/2005	5482
<b>Registrazione</b>				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/09/2011	<b>Compravendita</b>			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Francesco Marcone	19/09/2011	60534	23192
<b>Trascrizione</b>				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Volterra	27/09/2011	6948	4718
<b>Registrazione</b>				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1954 al 19/01/2003		<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rabagli	31/12/1954		
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Volterra	26/01/1955		216	
<b>Registrazione</b>					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 19/01/2003 al 26/05/2005		<b>Dichiarazione di successione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/01/2003		
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Volterra	13/12/2003	10752	6959	



Dal 26/05/2005 al  
19/09/2011

Dal 19/09/2011

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Francesco Marcone	26/05/2005	50871	17457
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Volterra	20/06/2005	5482	3450
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Francesco Marcone	19/09/2011	60534	23192
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Volterra	27/09/2011	6948	4718
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO 46/A**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria**  
Iscritto a Volterra il 26/11/2005  
Reg. gen. 10437 - Reg. part. 2646  
Importo: €  
A favore di  
Contro  
Capitale:  
Rogante: Notaio Francesco Marcone  
Data: 15/11/2005



N° repertorio: 51831

N° raccolta: 17832

Note: Ipoteca inizialmente iscritta sui beni identificati ai mappali 220, 204, 209, 2014. Formalità annotata di frazionamento in quote in data 27/11/2011 ai nn. 6947/762 in dipendenza di atto del 19/09/2011 nn. 60533/23191 a firma del Notaio Francesco Marcone; in particolare risulta un'ipoteca di 400.000 sul bene in oggetto nonché sui mappali 220/3, 220/4, 220/5 e per 1/2 sui mappali 204, 209, 214.

- **Ipoteca volontaria**

Iscritto a Volterra il 16/12/2010

Reg. gen. 9972 - Reg. part. 2245

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale: €

Rogante: Notaio Francesco Marcone

Data: 07/12/2010

N° repertorio: 59550

N° raccolta: 22595

- **Ipoteca volontaria**

Iscritto a Volterra il 27/09/2011

Reg. gen. 6950 - Reg. part. 1280

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale: €

Rogante: Notaio Francesco Marcone

Data: 19/09/2011

N° repertorio: 60536

N° raccolta: 23194

Note: Ipoteca gravante sul bene in oggetto e sulla quota indivisa di 1/2 degli immobili identificati ai mappali 220/3, 220/4, 220/5

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Volterra il 04/11/2021

Reg. gen. 9711 - Reg. part. 7120

A favore di

Contro:

Note: Pignoramento gravante sul diritto di piena proprietà di tutti gli immobili oggetto della procedura.

### BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**

Iscritto a Volterra il 26/11/2005

Reg. gen. 10437 - Reg. part. 2646

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale: €

Rogante: Notaio Francesco Marcone

Data: 15/11/2005

N° repertorio: 51831

N° raccolta: 17832

Note: Ipoteca inizialmente iscritta sui beni identificati ai mappali 220, 204, 209, 2014. Formalità annotata di frazionamento in quote in data 27/11/2011 ai nn. 6947/762 in dipendenza di atto del 19/09/2011 nn. 60533/23191 a firma del Notaio Francesco Marcone; in particolare risulta un'ipoteca di 400.000 sul bene in oggetto nonché sui mappali 220/3, 220/4, 220/5 e per 1/2 sui mappali 204, 209, 214.

- **Ipoteca volontaria**

Iscritto a Volterra il 16/12/2010

Reg. gen. 9972 - Reg. part. 2245

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale: €

Rogante: Notaio Francesco Marcone

Data: 07/12/2010

N° repertorio: 59550

N° raccolta: 22595

- **Ipoteca volontaria**

Iscritto a Volterra il 27/09/2011

Reg. gen. 6949 - Reg. part. 1279

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale: €

Rogante: Notaio Francesco Marcone

Data: 19/09/2011

N° repertorio: 60535

N° raccolta: 23193

Note: Ipoteca gravante sul bene sulla quota indivisa di 1/2 degli immobili identificati ai mappali 220/3, 220/4, 220/5

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Volterra il 27/09/2011

Reg. gen. 6950 - Reg. part. 1280

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale: €

Rogante: Notaio Francesco Marcone

Data: 19/09/2011

N° repertorio: 60536

N° raccolta: 23194

Note: Ipoteca gravante sulla quota indivisa di 1/2 degli immobili identificati ai mappali 220/3, 220/4, 220/5

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Volterra il 10/11/2020  
Reg. gen. 7602 - Reg. part. 5597  
A favore di  
Contro

Note: Pignoramento gravanti sul diritto di 1/2 di piena proprietà degli immobili di cui alle particelle 220/3 220/4 220/5

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Volterra il 04/11/2021  
Reg. gen. 9711 - Reg. part. 7120  
A favore di  
Contro:

Note: Pignoramento gravante sul diritto di piena proprietà di tutti gli immobili oggetto della procedura.

I terreni identificati dalle particelle 204-209-214 e le particelle 220/3 220/4 220/5 sono gravati inoltre da vincolo edilizio trascritto a Volterra l'01/08/1986 ai nn 4261/2992 in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 18/07/1986 a rogito Notaio Giuseppina Abbate e obbligo edilizio trascritto a Volterra il 24/07/1996 ai nn 3900/2819 in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 05/07/1996 n 29927 di repertorio Notaio Giuseppina Abbate.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Volterra il 26/11/2005

Reg. gen. 10437 - Reg. part. 2646

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale: €

Rogante: Notaio Francesco Marcone

Data: 15/11/2005

N° repertorio: 51831

N° raccolta: 17832

Note: Ipoteca inizialmente iscritta sui beni identificati ai mappali 220, 204, 209, 2014. Formalità annotata di frazionamento in quote in data 27/11/2011 ai nn. 6947/762 in dipendenza di atto del 19/09/2011 nn. 60533/23191 a firma del Notaio Francesco Marcone; in particolare risulta un'ipoteca di 400.000 sul bene in oggetto nonché sui mappali 220/3, 220/4, 220/5 e per 1/2 sui mappali 204, 209, 214.

- **Ipoteca volontaria**  
Iscritto a Volterra il 16/12/2010  
Reg. gen. 9972 - Reg. part. 2245  
Importo: €



A favore di  
Contro

Capitale: €

Rogante: Notaio Francesco Marcone

Data: 07/12/2010

N° repertorio: 59550

N° raccolta: 22595

### Trascrizioni

- Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Volterra il 04/11/2021

Reg. gen. 9711 - Reg. part. 7120

A favore d.

Contro:

Note: Pignoramento gravante sui diritti di piena proprietà di tutti gli immobili oggetto della procedura.

I terreni identificati dalle particelle 204-209-214 sono gravati inoltre da vincolo edilizio trascritto a Volterra l'01/08/1986 ai nn 4261/2992 in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 18/07/1986 a rogito Notaio Giuseppina Abbate e obbligo edilizio trascritto a Volterra il 24/07/1996 ai nn 3900/2819 in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 05/07/1996 n 29927 di repertorio Notaio Giuseppina Abbate.

### NORMATIVA URBANISTICA

#### **BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO 46/A**

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto, secondo il Piano Operativo del Comune di Volterra, si trova in zona V2.1 ambito delle aree tartufigene ed è identificato dalla scheda norma n. 251 denominata "Casa Colonica Cupoli", edificio n.6.

#### **BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto, secondo il Piano Operativo del Comune di Volterra, si trova in zona V2.1 ambito delle aree tartufigene ed è identificato dalla scheda norma n. 251 denominata "Casa Colonica Cupoli", edificio n.6.

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

#### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

#### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

Nel Piano Operativo del Comune di Volterra le particelle ricadono su: sistemi, sottosistemi e ambiti: V2.1 - ambito delle aree tartufigene (Art. 100 - Sottosistema V2: Fascia di transizione e della biodiversità). Trasformabilità del territorio rurale: E1 - aree di conservazione (Art. 108 - Zona E1 - Aree di conservazione).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO 46/A**

Il fabbricato è stato edificato tramite ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso e demolizione della preesistente stalla

La stalla fu edificata con Concessione edilizia n. 2613 del 19/07/1996 e per la quale è stato rilasciato permesso di uso n. 161 del 23/09/1997.

Fu presentata domanda di Permesso a Costruire il 27/05/2005 per la demolizione della stalla e la costruzione di due fabbricati per civile abitazione: il fabbricato 1 costituito da due unità immobiliari e il fabbricato 2 villetta singola.

Nel frattempo fu presentata DIA n.3008 del 28/06/2005 per la sola demolizione della stalla; in data 12/10/2005 prot. 14505 viene presentata certificazione di collaudo finale della avvenuta demolizione.

Fu rilasciato Permesso a Costruire n. 3450 del 07.12.2005 relativamente alla costruzione del fabbricato 1.

Il fabbricato 2 non è stato mai realizzato.

Il progetto strutturale è stato depositato con pratica n.57/3/05 prot. 134895/044 del 11/11/2005 e variante prot. 34372 del 06/02/2007. La fine lavori strutturale è stata depositata al prot. 121349 del 04/05/2007.

In seguito è stata richiesta variante per la realizzazione del fabbricato 1 con rilascio di PdC n. 3587 del 22/11/2007, con un ampliamento una tantum per ciascuna unità abitativa e modifiche sia interne che prospettiche.

Risulta depositata dichiarazione di abitabilità al prot. 12435 del 21/10/2009 ai sensi dell'art. 86 della LR 01/05 (Ultimazione dei lavori. Certificato di abitabilità o agibilità).

L'autorizzazione allo scarico dei reflui domestici è rilasciata con Determinazione Dirigenziale n. 25809 del 16/10/2009.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Dall'esame delle pratiche edilizie e dal sopralluogo effettuato emerge quanto segue:

- le piante degli elaborati grafici sono quotate considerando le murature perimetrali fino allo spessore di 30cm;
  - le dimensioni esterne del fabbricato, al netto dei maggiori spessori delle murature perimetrali considerate fino allo spessore di 30cm sono corrispondenti allo stato di progetto depositato al netto di tolleranze fino al 4% (unità immobiliare con superficie utile compresa tra 100 e 300 mq) ai sensi dell'art 34bis del DPR 380/01;
  - le dimensioni interne dei vani di conseguenza sono legittime ai sensi dell'art. 34bis sia per dimensioni variabili nella tolleranza del 4%, sia per diversa collocazione di impianti e opere interne (camini, canne fumarie, tramezzi)
  - il locale tecnico è diviso in due vani, di fatto riducendolo e realizzando una dispensa;
  - è stato realizzato collegamento con scala in muratura dal piano primo al piano sottotetto, piano che non è mai rappresentato negli elaborati grafici; inoltre la porzione di sottotetto così accessibile dal piano sottostante è dotato di due finestre contrapposte sui fronti nord e sud; tali finestre nei prospetti sono indicate come elemento decorativo chiuso;
  - negli elaborati grafici non sono mai rappresentati i comignoli in copertura.
- Non risulta nella pratica certificato di collaudo, né APE allegati all'agibilità.

Per quanto riguarda il sottotetto, limitatamente alla porzione accessibile e finestrata, con altezze superiori a 1,80m, la sua superficie e volumetria risulta abusiva rispetto a quanto autorizzato con il Permesso a Costruire. La maggiore volumetria realizzata sarebbe stata legittima al momento della realizzazione, in quanto il lotto aveva una residua capacità edificatoria dato che il fabbricato 2 e quindi il volume per esso previsto non fu mai realizzato.

Ad oggi però, con il calcolo della superficie edificata /edificabile SE (ai sensi del Regolamento Regionale 39R) non risulta residua SE.

La superficie edificabile della stalla demolita risultava pari a  $13 \times 18,40 = 239,2 \text{mq}$

La superficie edificata delle due unità immobiliari nel complesso risulta:

piano terra 201,5 mq (al netto dei locali tecnici)

porticati 28,2 mq (per la parte eccedente i 2,00m di aggetto dalla parete dell'edificio)

piano primo 150,7 mq

per un totale di 380,4 mq di SE

Non è possibile applicare l'art. 36bis per l'accertamento di conformità per parziale difformità e variazione essenziale, in quanto l'intervento non è conforme alla disciplina urbanistica vigente ad oggi.

Si prevede pertanto il ripristino dello stato legittimo mediante demolizione della scala di accesso al sottotetto, ricostruzione della porzione di solaio di sottotetto in corrispondenza della scala lasciando una botola di accesso e tamponamento delle finestre del sottotetto. Il tutto per un costo stimato in circa 10.000,00€.

Inoltre la pratica strutturale non risulta conforme con la pratica architettonica, in quanto è stata presentata fine lavori strutturale in data 14/05/2007 antecedentemente alla variante al Permesso a Costruire del novembre 2007, che riporta la situazione di fatto, mentre lo strutturale si riferisce ad una versione antecedente (con particolare riferimento ai porticati e all'ampliamento realizzato).

È necessario pertanto per la regolarizzazione il deposito di un accertamento di conformità in sanatoria al Genio civile relativo a verifiche dello stato realizzato sia al momento della realizzazione sia allo stato attuale. Allo stato attuale la normativa sismica è cambiata, pertanto è necessario fare una verifica di miglioramento o adeguamento sismico a seconda della casistica in cui si rientra. È necessaria relazione geologica con relative prove, verifiche con calcoli strutturali a firma di tecnico abilitato e certificato di collaudo. Nel caso non fosse verificato il miglioramento o adeguamento, dovrebbero essere realizzate delle opere per ottenere tali risultati. Pertanto il costo di questa operazione può essere stimato solo di larga massima, dovendo fare uno studio che equivale ad una progettazione. Il costo complessivo stimato di larga massima è di circa 30.000,00€ (da dividere al 50% con l'altra unità immobiliare). A seguito di tale sanatoria si renderà necessaria la rappresentazione del certificato di abitabilità che attualmente è riferito ad una pratica di Genio Civile non conforme, con un costo stimato di circa 4.000,00€ (da dividere al 50% con l'altra unità immobiliare).

Si sottolinea che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e variazioni e che le assunzioni sono state operate in base della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Infatti l'espressione su questi dati compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici rimandano alla presentazione della pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Anche la stima per la regolarizzazione al Genio Civile è assolutamente di massima in quanto una volta eseguiti i calcoli potrebbero essere necessarie opere di adeguamento. Pertanto tale stima è da considerarsi assolutamente di massima e non vincolante, potendo subire scostamenti significativi una volta presentato l'eventuale progetto di sanatoria all'Amministrazione competente.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Volterra (PI) - Podere Cupoli - fraz. San Cipriano 46/B
- **Bene N° 10** - 50% Piena Proprietà Corte o resede ubicato a Volterra (PI) - Podere Cupoli - fraz. San Cipriano
- **Bene N° 11** - 50% Piena Proprietà Terreno ubicato a Volterra (PI) - Podere Cupoli - fraz. San Cipriano
- **Bene N° 12** - 50% Piena Proprietà Terreno ubicato a Volterra (PI) - Podere Cupoli - fraz. San Cipriano
- **Bene N° 13** - 50% Piena Proprietà Terreno ubicato a Volterra (PI) - Podere Cupoli - fraz. San Cipriano

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

**TITOLARITÀ****BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO 46/B**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 10 - CORTE O RESEDE UBICATO A VOLTERRA (PI) - PODERE CUPOLI - FRAZ. SAN CIPRIANO**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:

- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: