

Tribunale di Piacenza

Procedure Esecutive Immobiliari Riunite

R.G. 219/2016 + 106/2019 + 70/2021 + 86/2022 + 127/2024

Debitore:

Sig. G.E. Dott.ssa Marla Rosaria Sciurpa

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

1. Premessa.....	6
2. Risposte ai quesiti.....	8
QUESITO 1.....	8
Identificazione catastale.....	8
CATASTO FABBRICATI.....	8
Comune di Alseno (PC).....	8
Comune di Castell'Arquato (PC).....	8
CATASTO TERRENI.....	9
Comune di Alseno (PC).....	9
Comune di Castell'Arquato (PC).....	10
Comune di Vernasca (PC).....	15
Confini.....	15
CATASTO FABBRICATI.....	15
Comune di Alseno (PC).....	15
Comune di Castell'Arquato (PC).....	16
CATASTO TERRENI.....	16
Comune di Alseno (PC).....	16
Comune di Castell'Arquato (PC).....	17
Comune di Vernasca (PC).....	21
QUESITO 2.....	22
Descrizione del bene e stato di conservazione.....	22
COMUNE DI ALSENO (PC).....	23
CATASTO FABBRICATI.....	25
• Foglio 39 - Mappale 3 (Hotel).....	25
• Foglio 39 - Mappali 59, 71, 74, 80 (Terreni a campo da golf).....	29
CATASTO TERRENI.....	31
• Foglio 39 - Mappale 2 (Ampliamento Hotel).....	33
COMUNE DI CASTELL'ARQUATO (PC).....	37
FOGLIO 28.....	38
CATASTO FABBRICATI.....	38
CATASTO TERRENI.....	38
FOGLIO 29.....	39
CATASTO FABBRICATI.....	39
CATASTO TERRENI.....	39
FOGLIO 30.....	40
CATASTO FABBRICATI.....	40
CATASTO TERRENI.....	40
• Foglio 30 - Mappali vari (Terreni a campo da golf).....	41

FOGLIO 31	42
CATASTO FABBRICATI	43
• Foglio 31 - Mappale 99 (Fonti termali)	43
• Foglio 31 - Mappale 185 (Fabbricato monopiano)	44
• Foglio 31 - Mappale 186 (Tettoia)	46
• Foglio 31 - Mappale 204 (Nessun manufatto)	46
• Foglio 31 - Mappale 205 (Nessun manufatto)	47
• Foglio 31 - Mappale 288 (Club House)	48
• Foglio 31 - Mappale 289 (Dormy House)	52
• Foglio 31 - Mappale 314 (Fabbricati rurali)	56
CATASTO TERRENI	58
• Foglio 31 - Mappale 333 (Fabbricato monopiano)	60
• Foglio 31 - Mappale 334 (Capannone in acciaio)	61
• Foglio 31 - Mappale 335 (Tettoia Campo Pratica Golf)	62
• Foglio 31 - Mappale 336 (Nessun manufatto)	63
• Foglio 31 - Mappale 337 (Terreno a campo da golf con tettoie e baracca)	64
• Foglio 31 - Mappali vari (Terreni a campo da golf)	66
FOGLIO 38	68
CATASTO FABBRICATI	68
• Foglio 38 - Mappale 197 (Fabbricati rurali)	68
CATASTO TERRENI	70
FOGLIO 43	74
CATASTO FABBRICATI	74
CATASTO TERRENI	74
• Foglio 43 - Mappale 36	75
COMUNE DI VERNASCA (PC)	76
CATASTO FABBRICATI	76
CATASTO TERRENI	76
QUESITO 3	78
COMUNI DI ALSENO E CASTELL'ARQUATO (PC)	78
COMUNE DI CASTELL'ARQUATO (PC)	83
• Foglio 38 - Mappali vari (Bosco di Santa Franca)	83
• Foglio 39 - Mappale 327	84
QUESITO 4 e QUESITO 5	86
COMUNE DI ALSENO (PC)	86
• C.F. Foglio 39 - Mappale 3 (Hotel)	86
• C.T. Foglio 39 - Mappale 2 (Ampliamento Hotel)	86
• C.T. Foglio 39 - Mappali 59, 71, 74, 80 (Terreni a campo da golf)	87
• CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	87
COMUNE DI CASTELL'ARQUATO (PC)	88



• Foglio 30 - Mappali vari (Terreni a campo da golf)	88
• Foglio 31 - Mappali vari (Terreni a campo da golf)	88
• Foglio 31 - Mappale 99 (Fonti termali, servizi igienici e grotta)	89
• Foglio 31 - Mappale 185 (Fabbricato monopiano con appartamenti)	90
• Foglio 31 - Mappale 186 (Tettoia)	91
• Foglio 31 - Mappale 204 (Nessun manufatto)	91
• Foglio 31 - Mappale 205 (Nessun manufatto)	92
• Foglio 31 - Mappale 288 (Club House)	92
• Foglio 31 - Mappale 289 (Dormy House)	94
• Foglio 31 - Mappale 314 (Fabbricato rurale)	95
• Foglio 31 - Mappale 333 (Fabbricato monopiano)	95
• Foglio 31 - Mappale 334 (Capannone in acciaio)	96
• Foglio 31 - Mappale 335 (Tettoia Campo Pratica Golf)	96
• Foglio 31 - Mappale 336 (Nessun manufatto)	97
• Foglio 31 - Mappale 337 (Terreno compreso nel campo da golf)	97
• Foglio 38 - Mappale 197 (Fabbricati rurali)	98
• Foglio 38 - Mappali vari (Bosco di Santa Franca)	99
• CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	100
COMUNE DI VERNASCA (PC)	101
• CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	101
QUESITO 6	101
QUESITO 7	102
LOTTO 1 (Struttura alberghiera e terreni limitrofi in Comune di Alseno)	104
CATASTO FABBRICATI	104
Comune di Alseno (PC)	104
CATASTO TERRENI	105
Comune di Alseno (PC)	105
STIMA	105
Fabbricati destinati a hotel e relative aree di pertinenza	105
• Foglio 39 - Mappale 3 (Hotel)	105
• Foglio 39 - Mappale 2 (Ampliamento Hotel)	105
Aree limitrofe	106
Valore di stima iniziale LOTTO 1	107
Correzioni di stima	107
Valore di stima finale del LOTTO 1	108
LOTTO 2 (Terreni in Comune di Alseno)	109
CATASTO TERRENI	109
Comune di Alseno (PC)	109
STIMA	110
Valore di stima iniziale LOTTO 2	110

Correzioni di stima.....	110
Valore di stima finale del LOTTO 2	111
LOTTO 3 (Campo da golf a 18 buche, Club House, Dormy House e strutture pertinenziali)	112
CATASTO FABBRICATI.....	112
Comune di Alseno (PC)	112
Comune di Castell'Arquato (PC)	113
CATASTO TERRENI	113
Comune di Castell'Arquato (PC)	113
STIMA	114
Foglio 31 mappale 288 (Club House).....	114
Foglio 31 mappale 289 (Dormy House)	114
Campo da golf con percorso a 18 buche e fabbricati pertinenziali	114
Altri terreni	116
Valore di stima iniziale LOTTO 3	117
Correzioni di stima.....	117
Valore di stima finale del LOTTO 3	118
LOTTO 4 (Boschi, terreni agricoli e fabbricati rurali in Comune di Castell'Arquato)	119
CATASTO FABBRICATI	119
Comune di Castell'Arquato (PC)	119
CATASTO TERRENI	120
Comune di Castell'Arquato (PC)	120
STIMA	122
Valore di stima iniziale LOTTO 4	122
Correzioni di stima.....	125
Valore di stima finale del LOTTO 4	126
LOTTO 5 (Terreni in Comune di Vernasca)	127
CATASTO TERRENI	127
Comune di Vernasca (PC)	127
STIMA	128
Valore di stima iniziale LOTTO 5	128
Correzioni di stima.....	128
Valore di stima finale del LOTTO 5	129
INTERO COMPENDIO.....	129
QUESITO 8	130
QUESITO 9	130
QUESITO 10	130
QUESITI 11 - 12	130
QUESITO 13	130
ALLEGATI	131



1. Premessa

Lo scrivente, dottore ingegnere Riccardo Rampini, con studio in via Cavour 2, Cortemaggiore (Piacenza); iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Piacenza al n. 1164, in data 30.10.2023 veniva nominato esperto dal Sig. Giudice Esecutore e, in data 10.11.2023 prestava giuramento di rito per via telematica e riceveva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. l'identificazione di tutti i beni pignorati comprensivi dei confini e dei dati catastali;
2. la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;
3. la precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 co. II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
4. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, il quale dovrà essere allegato alla perizia;
5. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
6. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
7. la valutazione estimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e di manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10% – in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;



8. un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;

9. l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;

10. il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;

11. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);

12. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita; a tal fine, il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili;

13. la regolarizzazione delle posizioni catastali, così come indicato nella relazione depositata in data 19/3/2021 dal Delegato alla vendita.

Accettato l'incarico ed esaminata la documentazione di causa, lo scrivente procedeva all'acquisizione dei dati necessari per l'espletamento dell'incarico. Procedeva quindi nello svolgimento delle necessarie operazioni peritali e all'assolvimento dell'incarico, rispondendo ai quesiti.

2. Risposte ai quesiti

QUESITO 1

1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Identificazione catastale

I beni oggetto di causa risultano così censiti al Catasto Fabbricati dei comuni di Alseno (PC), Castell'Arquato (PC) e Vernasca (PC) (si veda anche la documentazione catastale allegata alla presente Relazione).

CATASTO FABBRICATI

Comune di Alseno (PC)

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rendita	Indirizzo	Note
39	3	-	D/2	-	-	-	€ 37.184,90	STRADA CORTINA Piano T - 1 - 2	-

Intestato a:

[REDACTED]

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rendita	Indirizzo	Note
39	59	-	D/6	-	-	-	€ 1.366,20	STRADA FELLEGGARA n. SNC Piano T	-
	71	-		-	-	-			-
	74	-		-	-	-			-
	80	-		-	-	-			-

Intestati a:

[REDACTED]

Comune di Castell'Arquato (PC)

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rendita	Indirizzo	Note
31	288	-	D/6	-	-	-	€ 28.905,00	LOCALITA' BORLACCA n. SNC Piano T-1	-
31	289	-	D/2	-	-	-	€ 9.790,00	LOCALITA' BORLACCA n. SNC Piano T-1	ex C. Terreni fg 31 mapp 40
31	314	-	F/2	-	-	-	-	CASE SPARSE CAGNOLI Piano T-1	ex C. Terreni fg 31 mapp 66 -
38	197	-	F/2	-	-	-	-	CASE SPARSE CAGNOLI Piano T-1 - 2	ex C. Terreni fg 38 mapp 151

Intestati a:

[REDACTED]

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rendita	Indirizzo	Note
31	99	-	F/4	-	-	-	-	CASE SPARSE TERME n. SNC Piano S1 - T - 1	-
	185	-		-	-	-			-
	186	-		-	-	-			-
	204	-		-	-	-			-
	205	-		-	-	-			-
31	288	-	D/6	-	-	-	€ 68.239,35	LOCALITA' BORLACCA n. SNC Piano T-1	uplicato catastale

Intestati a:

[REDACTED]

¹ Come evidenziato in risposta al Quesito n. 13, si è provveduto a depositare la Richiesta di Voltura Catastale allo scopo di aggiornare l'intestazione a "[REDACTED] Proprietà 1/1", come richiesto dallo stesso Quesito.

² Vedi nota precedente.

Fabbricati del Comune di Castell'Arquato, foglio
[redacted] (inclusa
[redacted] censito al Catasto Fabbricati del Comune

Come verrà evidenziato oltre, dalle verifiche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, si è appreso che l'incongruenza deriva da una errata "bonifica di identificativo catastale" svolta d'ufficio dalla stessa Agenzia del Territorio. La costituzione del mappale 288 sub 1 al Catasto Fabbricati ha determinato anche l'incorporazione nel mappale di molteplici terreni, tutti, ad oggi, ancora censiti al Catasto Terreni (e non al Catasto Fabbricati), e tutti facenti parte del compendio oggetto di causa (si veda la visura catastale storica allegata). L'incongruenza è risolvibile mediante il deposito presso l'Agenzia del Territorio di un'istanza di soppressione di unità immobiliare duplicata concernente il solo sub 1.

Intestatia:

(segue)



(segue)

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Superficie			Reddito		Note
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario	
39	46	Vigneto	1	3.620	36	20		€ 45,80	€ 30,85	-
39	47	Bosco Ceduo	1	510	-	05	10	€ 0,92	€ 0,16	-
39	48	AA Prato	U	1.000	10	00		€ 4,39	€ 3,36	-
39	48	AB Seminativo	4	2.030	20	30		€ 5,24	€ 13,63	-
39	50	Seminativo	4	2.940	-	29	40	€ 7,59	€ 19,74	-
39	51	Bosco Ceduo	1	77	-	77		€ 0,14	€ 0,02	-
39	52	Seminativo	4	370	-	03	70	€ 0,96	€ 2,48	-
39	53	Seminativo	4	1.900	-	19	00	€ 4,91	€ 12,76	-
39	54	Seminativo	5	2.260	-	22	60	€ 4,67	€ 14,01	-
39	55	Bosco Ceduo	1	7.750	-	77	50	€ 14,01	€ 2,40	-
39	185	Semin. Arbor.	4	30	-	-	30	€ 0,09	€ 0,20	-
39	188	Seminativo	5	3.900	-	39	00	€ 8,05	€ 24,17	-
39	284	Seminativo	4	582	-	05	82	€ 1,50	€ 3,91	-
39	285	Semin. Irrig.	2	7.428	-	74	28	€ 57,54	€ 76,72	-
39	287	Seminativo	4	685	-	05	85	€ 1,77	€ 4,60	-
39	288	Semin. Arbor.	1	2.240	-	22	40	€ 18,51	€ 25,45	-
39	289	Semin. Arbor.	1	2.760	-	27	60	€ 22,81	€ 31,36	-
39	290	Semin. Arbor.	1	3.000	-	30	00	€ 24,79	€ 34,09	-
39	291	Area Rurale	-	3	-	-	03	-	-	-
39	294	Seminativo	4	7.182	-	71	82	€ 18,85	€ 48,22	-
39	327	Seminativo	4	9.402	-	94	02	€ 24,28	€ 63,12	-

Intestati a:

[REDACTED]

Comune di Castell'Arquato (PC)

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Superficie			Reddito		Note
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario	
28	79	AREA RURALE	-	90	-	-	90	-	-	-
28	80	SEMINATIVO	4	2.980	-	29	80	€ 6,16	€ 14,62	-
28	81	VIGNETO	2	1.270	-	12	70	€ 13,45	€ 9,84	-
28	82	SEMINATIVO	4	1.480	-	14	80	€ 3,06	€ 7,26	-
28	83	VIGNETO	2	3.700	-	37	00	€ 39,17	€ 28,66	-
28	84	SEMINATIVO	4	720	-	07	20	€ 1,49	€ 3,53	-
28	85	VIGNETO	2	1.180	-	11	80	€ 12,49	€ 9,14	-
28	86	SEMINATIVO	4	1.030	-	10	30	€ 2,13	€ 5,05	-
28	87	BOSCO CEDUO	2	4.810	-	48	10	€ 4,97	€ 0,99	-
28	88	BOSCO CEDUO	2	1.450	-	14	50	€ 1,50	€ 0,30	-
28	89	VIGNETO	2	5.680	-	56	80	€ 60,14	€ 44,00	-
28	90	AREA FAB DM	-	730	-	07	30	-	-	-
28	91	SEMINATIVO	4	16.720	-	67	20	€ 34,54	€ 82,03	-
28	92	BOSCO CEDUO	2	1.390	-	13	90	€ 1,44	€ 0,29	-
28	214	SEMINATIVO	4	830	-	08	30	€ 1,71	€ 4,07	-
28	217	SEMINATIVO	4	250	-	02	90	€ 0,60	€ 1,42	-

(segue)



Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Superficie			Reddito		Note
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario	
29	125	BOSCO CEDUO	2	780	-	07	80	€ 0,81	€ 0,16	-
29	126	SEMINATIVO	4	4.840	-	48	40	€ 10,00	€ 23,75	-
29	144	SEMINATIVO	4	3.710	-	37	10	€ 7,65	€ 18,20	-
29	145	VIGNETO	2	1.090	-	10	90	€ 11,54	€ 8,44	-
29	147	BOSCO CEDUO	2	1.550	-	15	50	€ 1,60	€ 0,32	-
29	148	SEMINATIVO	4	9.210	-	92	10	€ 19,03	€ 45,19	-
29	165	SEMINATIVO	3	4.370	-	43	70	€ 16,93	€ 29,34	-
29	165	BOSCO MISTO	U	1.850	-	18	50	€ 3,82	€ 0,57	-
29	241	BOSCO CEDUO	2	1.140	-	11	40	€ 1,18	€ 0,24	-
29	244	SEMINATIVO	4	2.220	-	22	20	€ 4,59	€ 10,89	-
29	245	SEMINATIVO	4	400	-	04	00	€ 0,83	€ 1,96	-
29	246	SEMINATIVO	4	160	-	01	60	€ 0,33	€ 0,79	-
29	247	SEMINATIVO	4	1.350	-	13	50	€ 2,79	€ 6,62	-
29	248	SEMINATIVO	4	2.320	-	23	20	€ 4,79	€ 11,38	-
30	51	SEMINATIVO	3	19.610	01	96	10	€ 75,96	€ 131,66	-
30	69	BOSCO MISTO	U	2.900	-	29	00	€ 5,99	€ 0,90	-
30	70	SEMINATIVO	4	62.670	06	26	70	€ 129,47	€ 307,48	-
30	71	BOSCO MISTO	U	5.270	-	52	70	€ 10,89	€ 1,63	-
30	78	VIGNETO	2	690	-	06	90	€ 7,31	€ 5,35	-
30	99	SEMINATIVO	4	570	-	05	70	€ 1,18	€ 2,80	-
30	100	SEMINATIVO	4	330	-	03	30	€ 0,68	€ 1,62	-
30	101	SEMINATIVO	4	170	-	01	70	€ 0,35	€ 0,83	-
30	124	SEMINATIVO	4	530	-	05	30	€ 1,09	€ 2,50	ex mappale 72
31	20	SEMINATIVO	3	680	-	06	80	€ 2,63	€ 4,57	-
31	22	SEMINATIVO	4	3.440	-	34	40	€ 7,11	€ 16,88	-
31	29	SEMINATIVO	4	4.050	-	40	50	€ 8,37	€ 19,87	-
31	42	BOSCO CEDUO	1	4.420	-	44	20	€ 6,85	€ 1,37	-
31	43									soppresso - ha generato il foglio 31 mappale 337
31	44	INCOLT PROD	U	11.000	01	10	00	€ 4,54	€ 2,27	-
31	45	VIGNETO	2	11.420	01	14	20	€ 120,91	€ 88,47	-
31	46	VIGNETO	3	1.500	-	15	00	€ 12,01	€ 10,07	-
31	56	BOSCO MISTO	U	1.110	-	11	10	€ 2,29	€ 0,34	-
31	66									soppresso - ha generato il foglio 31 mappale 514 al Catasto Fabbricati
31	67	VIGNETO	2	4.630	-	46	30	€ 49,02	€ 35,87	-
31	69	SEMINATIVO	3	4.340	-	43	40	€ 16,81	€ 29,14	-
31	70	SEMINATIVO	3	17.630	01	76	80	€ 68,29	€ 118,37	-
31	71	SEMINATIVO	3	19.760	01	97	60	€ 76,54	€ 132,67	-
31	72	VIGNETO	2	2.530	-	25	30	€ 26,79	€ 19,60	-
31	75	SEMINATIVO	3	61.070	06	10	70	€ 236,55	€ 410,02	-
31	99	ENTE URBANO		2.580	-	25	80			censito al Catasto Fabbricati
31	185	ENTE URBANO		50	-		50			censito al Catasto Fabbricati
31	186	ENTE URBANO		90	-		90			censito al Catasto Fabbricati
31	204	ENTE URBANO		10	-		10			censito al Catasto Fabbricati
31	205	ENTE URBANO		80	-		80			censito al Catasto Fabbricati
31	100	SEMINATIVO	3	750	-	07	50	€ 2,91	€ 5,04	-
31	119	VIGNETO	2	3.530	-	35	30	€ 37,37	€ 27,35	-
31	122	SEMINATIVO	4	8.520	-	85	20	€ 17,60	€ 41,80	-
31	128	SEMINATIVO	4	4.780	-	47	80	€ 9,87	€ 23,45	-
31	131	SEMINATIVO	4	20.460	02	04	60	€ 42,27	€ 100,38	-
31	133	SEMINATIVO	4	10.000	01	00	00	€ 20,66	€ 49,06	-
31	139	SEMINATIVO	4	730	-	07	30	€ 1,51	€ 3,58	-
31	144	SEMINATIVO	3	1.950	-	19	50	€ 7,55	€ 13,09	-
31	145	VIGNETO	2	100	-	01	00	€ 1,06	€ 0,77	-
31	147	SEMINATIVO	3	630	-	06	30	€ 2,44	€ 4,23	-
31	156	VIGNETO	1	160	-	01	60	€ 2,23	€ 1,40	-
31	164	SEMINATIVO	3	2.920	-	29	20	€ 11,31	€ 19,60	-
31	210	SEMINATIVO	3	930	-	09	30	€ 3,60	€ 6,24	-
31	211	SEMINATIVO	3	180	-	01	80	€ 0,70	€ 1,21	-

(segue)

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Superficie			Reddito		Note
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario	
31	212	SEMINATIVO	3	80	-	-	80	€ 0,31	€ 0,54	-
31	226	SEMINATIVO	4	10.590	01	05	90	€ 21,88	€ 51,86	-
31	230	VIGNETO	2	2.970	-	29	70	€ 31,44	€ 23,01	-
31	235	SEMINATIVO	4	190	-	01	90	€ 0,39	€ 0,93	-
31	236	SEMINATIVO	4	650	-	06	50	€ 1,34	€ 3,19	-
31	244	SEMINATIVO	4	530	-	05	30	€ 1,09	€ 2,60	ex mappale 21
31	245	SEMINATIVO	4	380	-	03	80	€ 0,79	€ 1,86	ex mappale 21
31	247	SEMINATIVO	4	4.960	-	49	60	€ 10,25	€ 24,34	-
31	248	AREA RURALE	-	90	-	-	90	-	-	ex mappale 48
31	250	VIGNETO	2	3.950	-	39	50	€ 41,82	€ 30,60	ex mappale 50
31	252	SEMINATIVO	4	42.850	04	28	50	€ 88,52	€ 210,24	ex mappale 54
31	254	BOSCO MISTO	U	2.660	-	26	60	€ 5,50	€ 0,82	ex mappale 55
31	258	SEMINATIVO	1	70.530	07	05	30	€ 145,70	€ 345,04	ex mappale 65
31	260	BOSCO MISTO	U	2.910	-	29	10	€ 6,01	€ 0,90	ex mappale 68
31	262	SEMINATIVO	4	38.720	03	87	20	€ 79,99	€ 189,97	-
31	264	AREA RURALE	-	95	-	-	95	-	-	ex mappale 223
31	266	BOSCO CEDUO	1	4.480	-	44	80	€ 6,94	€ 1,39	ex mappale 224
31	268	SEMINATIVO	4	23.220	02	32	20	€ 47,97	€ 113,93	ex mappale 227
31	271	SEMINATIVO	4	7.600	-	76	00	€ 15,70	€ 37,29	ex mappale 228
31	288	ENTE URBANO	-	7.689	-	76	89	-	-	censito al Catasto Fabbricati
31	209	ENTE URBANO	-	2.930	-	29	30	-	-	censito al Catasto Fabbricati
31	314	ENTE URBANO	-	1.240	-	12	40	-	-	censito al Catasto Fabbricati - ex mappale 66
31	322	SOPPRESSO	-	-	-	-	00	-	-	da frazionamento foglio 31 mappale 43 soppresso e unito al foglio 31 mappale 288
31	333	ENTE URBANO	-	64	-	64	-	-	-	da frazionamento foglio 31 mappale 43
31	334	ENTE URBANO	-	267	-	02	67	-	-	da frazionamento foglio 31 mappale 43
31	335	ENTE URBANO	-	108	-	01	08	-	-	da frazionamento foglio 31 mappale 43
31	336	ENTE URBANO	-	4	-	04	-	-	-	da frazionamento foglio 31 mappale 43
31	337	SEMINATIVO	4	179.078	17	50	78	€ 369,94	€ 878,62	ex mappale 43
38	1	BOSCO MISTO	U	9.800	-	98	00	€ 20,25	€ 3,04	-
38	2	SEMINATIVO	4	5.140	-	51	40	€ 10,62	€ 25,22	-
38	3	BOSCO CEDUO	2	4.350	-	43	50	€ 4,49	€ 0,90	-
38	4	SEMINATIVO	4	4.110	-	41	10	€ 8,49	€ 20,17	-
38	5	SEMINATIVO	3	2.090	-	20	90	€ 8,10	€ 14,03	-
38	6	SEMINATIVO	4	4.320	-	43	20	€ 8,92	€ 21,20	-
38	9	SEMINATIVO	4	2.360	-	23	60	€ 4,88	€ 11,58	-
38	10	SEMINATIVO	4	4.370	-	43	70	€ 9,03	€ 21,44	-
38	11	SEMINATIVO	4	1.490	-	14	90	€ 3,08	€ 7,31	-
38	12	SEMINATIVO	4	21.510	02	15	10	€ 44,44	€ 109,54	-
38	13	AREA FAB DM	-	790	-	07	90	-	-	-
38	14	SEMINATIVO	4	2.630	-	06	30	€ 1,30	€ 3,09	-
38	15	CAST FRUTTO	U	4.700	-	47	00	€ 6,07	€ 1,21	-
38	16	SEMINATIVO	4	1.980	-	19	80	€ 4,09	€ 9,71	-
38	17	AREA FAB DM	-	560	-	05	60	-	-	-
38	18	SEMINATIVO	4	9.530	-	95	30	€ 19,69	€ 46,76	-
38	19	VIGNETO	1	2.920	-	29	20	€ 40,72	€ 25,64	-
38	20	VIGNETO	1	1.680	-	16	80	€ 23,43	€ 14,75	-
38	21	SEMINATIVO	3	120	-	01	20	€ 0,46	€ 0,81	-
38	22	VIGNETO	1	520	-	05	20	€ 7,25	€ 4,57	-
38	23	SEMINATIVO	3	300	-	03	00	€ 1,16	€ 2,01	-
38	24	VIGNETO	2	2.250	-	22	50	€ 23,87	€ 17,43	-
38	25	SEMINATIVO	4	480	-	04	80	€ 0,99	€ 2,36	-
38	26	SEMINATIVO	3	470	-	04	70	€ 1,82	€ 3,16	-
38	27	VIGNETO	2	2.640	-	26	40	€ 27,95	€ 20,45	-
38	28	SEMIN-ARBOR	4	680	-	06	80	€ 1,40	€ 3,34	-
38	29	SEMINATIVO	3	560	-	05	60	€ 2,17	€ 3,76	-
38	30	CAST FRUTTO	U	1.370	-	13	70	€ 1,77	€ 0,35	-
38	31	CAST FRUTTO	U	1.270	-	12	70	€ 1,64	€ 0,33	-
38	32	VIGNETO	2	1.420	-	14	20	€ 15,03	€ 11,09	-

(segue)

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Superficie			Reddito		Note
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario	
38	33	SEMINATIVO	4	1.310	-	13	10	€ 2,71	€ 6,43	-
38	34	SEMINATIVO	4	2.050	-	20	50	€ 4,23	€ 10,06	-
38	35	SEMINATIVO	4	4.220	-	42	20	€ 8,72	€ 20,70	-
38	36	VIGNETO	2	3.060	-	30	60	€ 32,40	€ 23,71	-
38	37	VIGNETO	1	1.850	-	18	50	€ 25,80	€ 16,24	-
38	38	SEMINATIVO	4	1.430	-	14	30	€ 2,95	€ 7,02	-
38	39	SEMINATIVO	3	57	-	57		€ 0,22	€ 0,38	-
38	40	CAST FRUTTO	U	830	-	08	30	€ 1,07	€ 0,21	-
38	41	VIGNETO	1	770	-	07	70	€ 10,74	€ 6,76	-
38	42	BOSCO CEDUO	2	380	-	03	80	€ 0,39	€ 0,08	-
38	43	SEMINATIVO	4	800	-	08	00	€ 1,65	€ 3,93	-
38	44	BOSCO CEDUO	2	450	-	04	50	€ 0,46	€ 0,09	-
38	45	SEMINATIVO	4	730	-	07	30	€ 1,51	€ 3,58	-
38	46	BOSCO CEDUO	2	490	-	04	90	€ 0,51	€ 0,10	-
38	47	BOSCO CEDUO	1	5.440	-	54	40	€ 8,43	€ 1,69	-
38	48	VIGNETO	2	2.710	-	27	10	€ 28,69	€ 20,99	-
38	49	SEMINATIVO	3	1.630	-	16	30	€ 6,31	€ 10,94	-
38	50	SEMINATIVO	3	4.850	-	48	50	€ 18,79	€ 32,56	-
38	52	BOSCO MISTO	U	2.480	-	24	80	€ 5,12	€ 0,77	-
38	54	BOSCO MISTO	U	2.900	-	29	00	€ 5,99	€ 0,90	-
38	55	CAST FRUTTO	U	6.400	-	64	00	€ 8,26	€ 1,65	-
38	56	CAST FRUTTO	U	3.340	-	33	40	€ 4,31	€ 0,86	-
38	57	CAST FRUTTO	U	4.220	-	42	20	€ 5,45	€ 1,09	-
38	58	BOSCO MISTO	U	1.600	-	16	00	€ 3,31	€ 0,50	-
38	59	BOSCO MISTO	U	1.560	-	15	60	€ 3,22	€ 0,48	-
38	60	BOSCO MISTO	U	2.990	-	29	90	€ 6,18	€ 0,93	-
38	61	BOSCO MISTO	U	3.310	-	33	10	€ 6,84	€ 1,03	-
38	62	BOSCO MISTO	U	2.360	-	23	60	€ 15,20	€ 2,28	-
38	63	SEMINATIVO	3	5.810	-	58	10	€ 22,50	€ 39,01	-
38	64	BOSCO CEDUO	2	270	-	02	70	€ 0,28	€ 0,06	-
38	66	CAST FRUTTO	U	2.520	-	25	20	€ 3,25	€ 0,65	-
38	67	VIGNETO	2	1.970	-	19	70	€ 20,86	€ 15,26	-
38	68	BOSCO MISTO	U	1.690	-	16	90	€ 3,49	€ 0,52	-
38	69	VIGNETO	2	10.320	01	03	20	€ 109,26	€ 79,95	-
38	70	BOSCO CEDUO	1	2.410	-	24	10	€ 3,73	€ 0,75	-
38	71	SEMINATIVO	4	1.880	-	18	80	€ 3,88	€ 9,22	-
38	72	SEMINATIVO	4	4.970	-	49	70	€ 10,27	€ 24,38	-
38	73	AREA FAB DM	-	230	-	02	30			-
38	74	VIGNETO	2	18.630	01	86	30	€ 197,24	€ 144,32	-
38	75	BOSCO CEDUO	2	1.910	-	19	10	€ 1,97	€ 0,39	-
38	76	SEMINATIVO	4	1.800	-	18	00	€ 3,72	€ 8,83	-
38	77	SEMINATIVO	4	1.100	-	11	00	€ 2,27	€ 5,40	-
38	78	BOSCO CEDUO	2	2.930	-	29	30	€ 3,03	€ 0,61	-
38	80	BOSCO MISTO	U	5.390	-	53	90	€ 11,13	€ 1,67	-
38	81	SEMINATIVO	4	2.180	-	21	80	€ 4,50	€ 10,70	-
38	82	BOSCO CEDUO	1	2.640	-	26	40	€ 4,09	€ 0,82	-
38	83	BOSCO CEDUO	2	2.100	-	21	00	€ 2,17	€ 0,43	-
38	110	SEMINATIVO	3	2.740	-	27	40	€ 10,61	€ 18,40	-
38	111	BOSCO CEDUO	1	400	-	04	00	€ 0,62	€ 0,12	-
38	112	SEMINATIVO	3	3.420	-	34	20	€ 13,25	€ 22,96	-
38	113	BOSCO CEDUO	1	800	-	08	00	€ 1,24	€ 0,25	-
38	114	SEMINATIVO	3	1.180	-	11	80	€ 4,57	€ 7,92	-
38	115	SEMINATIVO	3	3.630	-	36	30	€ 14,06	€ 24,37	-
38	116	BOSCO CEDUO	1	4.160	-	41	60	€ 6,45	€ 1,29	-
38	117	BOSCO CEDUO	1	17.630	01	76	30	€ 27,32	€ 5,46	-
38	123	BOSCO CEDUO	1	1.560	-	15	60	€ 2,42	€ 0,48	-
38	124	BOSCO CEDUO	1	2.250	-	22	50	€ 3,49	€ 0,70	-
38	125	BOSCO CEDUO	1	19.750	01	97	50	€ 30,60	€ 6,12	-

(segue)

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Superficie			Reddito		Note
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario	
38	126	SEMINATIVO	4	6.890	-	68	90	€ 14,23	€ 33,80	-
38	128	SEMINATIVO	3	260	-	02	60	€ 1,01	€ 1,75	-
38	129	SEMINATIVO	3	590	-	05	90	€ 2,29	€ 3,96	-
38	130	SEMINATIVO	3	690	-	06	40	€ 2,48	€ 4,30	-
38	132	BOSCO CEDUO	2	900	-	09	00	€ 0,93	€ 0,19	-
38	133	BOSCO CEDUO	2	1.070	-	10	70	€ 1,11	€ 0,22	-
38	135	BOSCO CEDUO	1	1.750	-	17	50	€ 2,71	€ 0,54	-
38	136	BOSCO CEDUO	1	390	-	03	90	€ 0,60	€ 0,12	-
38	137	BOSCO CEDUO	1	1.170	-	11	70	€ 1,81	€ 0,36	-
38	138	SEMINATIVO	4	1.040	-	10	40	€ 2,15	€ 5,10	-
38	141	SEMINATIVO	4	1.150	-	11	50	€ 2,38	€ 5,64	-
38	143	SEMINATIVO	4	4.650	-	46	50	€ 9,61	€ 22,81	-
38	144	BOSCO CEDUO	1	3.210	-	32	10	€ 4,97	€ 0,99	-
38	147	SEMINATIVO	4	5.730	-	57	30	€ 11,84	€ 28,11	-
38	148	SEMINATIVO	4	620	-	06	20	€ 1,28	€ 3,04	-
38	149	SEMINATIVO	3	1.970	-	19	70	€ 7,63	€ 13,23	-
38	150	SEMINATIVO	3	74.650	07	46	50	€ 289,15	€ 501,20	-
38	151									soppresso - ha generato il foglio 38 mappale 197 al Catasto Fabbricati
38	152	BOSCO CEDUO	1	3.930	-	39	30	€ 6,09	€ 1,22	-
38	153	SEMINATIVO	4	2.340	-	23	40	€ 4,83	€ 11,48	-
38	154	SEMINATIVO	4	101.840	10	18	40	€ 210,38	€ 499,66	-
38	155	SEMINATIVO	4	1.830	-	18	30	€ 3,76	€ 6,98	-
38	156	VIGNETO	2	8.310	-	83	10	€ 87,98	€ 64,38	-
38	157	VIGNETO	3	2.180	-	21	80	€ 17,45	€ 14,64	-
38	164	CAST FRUTTO	U	4.640	-	46	40	€ 5,99	€ 1,20	-
38	165	CAST FRUTTO	U	2.450	-	24	50	€ 3,16	€ 0,63	-
38	166	CAST FRUTTO	U	2.790	-	27	90	€ 3,60	€ 0,72	-
38	171	BOSCO CEDUO	1	760	-	07	60	€ 1,18	€ 0,24	-
38	172	VIGNETO	2	3.810	-	38	10	€ 40,34	€ 29,52	-
38	173	BOSCO MISTO	U	2.020	-	20	20	€ 4,17	€ 0,63	-
38	174	BOSCO MISTO	U	1.140	-	11	40	€ 2,36	€ 0,35	-
38	175	BOSCO MISTO	U	700	-	07	00	€ 1,45	€ 0,22	-
38	176	BOSCO MISTO	U	950	-	09	50	€ 1,96	€ 0,29	-
38	177	SEMINATIVO	4	3.650	-	36	50	€ 7,54	€ 17,91	-
38	180	BOSCO CEDUO	2	2.600	-	26	00	€ 2,69	€ 0,54	-
38	197	ENTE URBANO		2.910	-	29	10			censito al Catasto Fabbricati - ex mappale 151
43	34	SEMINATIVO	3	5.450	-	54	50	€ 21,11	€ 36,59	-
43	36	SEMINATIVO	3	2.780	-	27	80	€ 10,77	€ 18,66	-

Intestati a:

[REDACTED]

Si precisa che i terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Castell'Arquato (PC) al foglio 31, mappali 333, 334, 335 e 336, qualità "Ente Urbano", non risultano censiti al Catasto Fabbricati dello stesso Comune.

Come si preciserà oltre, i beni derivano dal frazionamento del terreno originariamente censito al Catasto Terreni del Comune di Castell'Arquato (PC) al foglio 31 mappale 43 (ora soppresso).

Oltre ai mappali sopra elencati, il frazionamento del foglio 31 mappale 43 ha altresì generato il mappale 332, ora soppresso e unito al foglio 31 mappale 288 (facente parte dei beni oggetto di causa), e il foglio 31 mappale 337 (anch'esso facente parte dei beni oggetto di causa).

Comune di Vernasca (PC)

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Superficie		Reddito		Note
					ha	are	ca	Dominicale	
7	24	BOSCO MISTO	2	500	-	05	00	€ 0,44	€ 0,08
7	25	SEMINATIVO	2	8.240	-	82	40	€ 31,92	€ 57,45
7	38	SEMINATIVO	3	15.020	01	50	20	€ 42,66	€ 93,09
7	39	SEMINATIVO	3	320	-	03	20	€ 0,91	€ 1,98
7	40	SEMINATIVO	2	6.060	-	60	60	€ 23,47	€ 42,25
7	130	SEMINATIVO	3	2.170	-	21	70	€ 5,16	€ 13,45
7	131	BOSCO CEDUO	3	1.230	-	12	30	€ 0,51	€ 0,13
7	132	SEMINATIVO	3	820	-	08	20	€ 2,33	€ 5,08
7	137	SEMINATIVO	3	1.890	-	18	90	€ 5,37	€ 11,71
7	138	SEMINATIVO	3	2.030	-	20	30	€ 5,77	€ 12,58
7	139	SEMIN ARBOR	3	5.520	-	55	20	€ 17,11	€ 34,21
7	146	SEMINATIVO	3	5.710	-	57	10	€ 16,22	€ 35,39
7	148	SEMINATIVO	3	2.540	-	25	40	€ 7,21	€ 15,74
7	149	SEMINATIVO	3	3.230	-	32	30	€ 9,17	€ 20,02
7	154	SEMINATIVO	3	170	-	01	70	€ 0,48	€ 1,05
7	157	SEMINATIVO	3	3.610	-	36	10	€ 10,25	€ 22,37
7	160	SEMINATIVO	3	1.280	-	12	80	€ 3,54	€ 7,93
7	166	SEMINATIVO	3	2.210	-	22	10	€ 6,28	€ 13,70
7	180	VIGNETO	2	3.760	-	37	60	€ 36,90	€ 24,27
7	248	SEMINATIVO	3	2.040	-	20	40	€ 5,79	€ 12,64
7	249	BOSCO CEDUO	2	990	-	09	90	€ 0,61	€ 0,15
7	270	BOSCO CEDUO	3	130	-	01	30	€ 0,05	€ 0,01
7	332	BOSCO CEDUO	3	150	-	01	50	€ 0,06	€ 0,02
7	342	SEMINATIVO	3	260	-	02	60	€ 0,74	€ 1,61
7	343	SEMINATIVO	3	510	-	05	10	€ 1,45	€ 3,16
7	344	BOSCO CEDUO	3	20	-	-	20	€ 0,01	€ 0,01

Intestati a:

Confini

Per ciascun mappale vengono di seguito indicati i confini verso Nord, Est, Sud e Ovest.

Si sono utilizzate le seguenti abbreviazioni:

. f = foglio; m = mappale;

. Als = Comune di Alseno; CAq = Comune di Castell'Arquato; Ver = Comune di Vernasca.

La sigla del Comune viene omessa quando il mappale confinante si trova nello stesso Comune di quello in esame.

CATASTO FABBRICATI

Comune di Alseno (PC)

Foglio	Mappale	Confini			
		Nord	Est	Sud	Ovest
39	3	f39 m288,157	f39 m21,22,191	strada Fellegara	f39 m2
39	59	strada Fellegara	strada Fellegara	f39 m71	rio Acqua Puzza
	71	f39 m59	strada dei Paolini	f39 m74	rio Acqua Puzza
	74	f39 m71	strada dei Paolini	f39 m80	rio Acqua Puzza
	80	f39 m74	strada dei Paolini	strada dei Paolini	f39 m74

Comune di Castell'Arquato (PC)

Foglio	Mappale	Confini			
		Nord	Est	Sud	Ovest
31	99	f31 m216	f31 m100	f31 m136	rio Acqua Puzza
	185	f31 m42	f31 m42	f31 m42	f31 m42
	186	f31 m337	f31 m337	f31 m333	f31 m337
	204	f31 m337	f31 m286	f31 m337	f31 m337
	205	f31 m45	f31 m337	f31 m337	f31 m45
31	288	strada del Paolini	f31 m337	f31 m337	f31 m337
31	289	f31 m337	f31 m337	f31 m337	f31 m337
31	314	f31 m258	f31 m258	f31 m258	f38 m150
38	197	f38 m150	f31 m258	f38 m150	f38 m150

CATASTO TERRENI

Comune di Alseno (PC)

Foglio	Mappale	Confini			
		Nord	Est	Sud	Ovest
35	67	f35 m558	f35 m555	f39 m4	f35 m562
35	78	f35 m77	f35 m357	f39 m290	f35 m556
35	555	f35 m560,556	f35 m555	f39 m4,289	f35 m67
35	556	f35 m559	f35 m77	f39 m290	f35 m560,555
35	557	f35 m409,436	f35 m560	f35 m558	f35 m561
35	558	f35 m557	f35 m560	f35 m67	f35 m562
35	559	f35 m504	f35 m77	f35 m556	f35 m560
35	560	f35 m504	f35 m559,556	f35 m555	f35 m558
35	561	f35 m496,509	f35 m557	f35 m562	f39 m284
35	562	f35 m561	f35 m558,57	f39 m285	f39 m285
39	2	f39 m288	f39 m3	strada Fellegara	f39 m285
39	4	f35 m67,555	f39 m289	f39 m288	f35 m67
39	6	f35 m105	f39 m327	f39 m294	f39 m290
39	23	f39 m186,185	f39 m24,188	f39 m188	f39 m191,186
39	24	f39 m224,287	f39 m28,29	f39 m29,188	f39 m185,21
39	26	f39 m327	rio Acqua Puzza	f39 m27	f39 m294,27
39	27	f39 m26	rio Acqua Puzza	f39 m28	f39 m294,28
39	28	f39 m27	rio Acqua Puzza	f39 m29	f39 m24,287
39	29	f39 m24,28	rio Acqua Puzza	rio Acqua Puzza	strada del Paolini
39	46	f39 m37,36,39	f39 m44,160	f39 m47,48	rio Acqua Puzza
39	47	rio Acqua Puzza	f39 m46	f39 m48	rio Acqua Puzza
39	48	f39 m46	f39 m160	f39 m50,52,54	f39 m47
39	50	f39 m48	f39 m52,53	f39 m51,55	rio Acqua Puzza
39	51	f39 m50	f39 m50	f39 m55	rio Acqua Puzza
39	52	f39 m48	f39 m54	f39 m53	f39 m50
39	53	f39 m52	f39 m54	f39 m55	f39 m50
39	54	f39 m48	f39 m160	f39 m56	f39 m52,53
39	55	f39 m50,54	f39 m161,64	f39 m56	rio Acqua Puzza
39	185	f39 m22	f39 m24	f39 m23	f39 m22
39	188	f39 m23,24	f39 m29	f39 m29	f39 m23
39	284	f35 m604	f35 m561	f39 m285	strada del Paolini
39	285	f35 m562	f39 m288,2	f39 m2	strada del Paolini
39	287	f39 m294	f39 m28	f39 m24	f39 m286
39	288	f39 m4,289	f39 m157	f39 m2,3	f39 m2,285
39	289	f35 m555	f39 m290	f39 m288,245	f39 m4
39	290	f35 m556,92	f39 m6	f39 m294	f39 m289
39	291	f39 m286	f39 m294	f39 m314	f39 m266
39	294	f39 m290,6	f39 m26,27	f39 m287	f39 m251
39	327	f35 m108,109	rio Acqua Puzza	f39 m26	f39 m6

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE  **A. N. G. C. A. S.**

ASTE GIUDIZIARIE  Firmato Da



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

(segue)

Foglio	Mappale	Confini			
		Nord	Est	Sud	Ovest
31	99	f31 m216	f31 m100	f31 m136	rio Acqua Puzza
31	185	f31 m42	f31 m42	f31 m42	f31 m42
31	186	f31 m337	f31 m337	f31 m337	f31 m337
31	204	f31 m337	f31 m288	f31 m337	f31 m337
31	205	f31 m45	f31 m337	f31 m337	f31 m45
31	100	f31 m216	f31 m147	f31 m148	f31 m99
31	119	f31 m268	f31 m230	f31 m268	f31 m268
31	122	f31 m29,30	strada dei Frati	f31 m124,33	f31 m28,29
31	128	f31 m46,337	rio Acqua Puzza	f31 m252	f31 m266
31	131	f31 m57,271	f31 m60,141	f31 m256	strada dei Frati
31	133	f31 m337	f31 m337	f31 m337	strada dei Frati
31	139	f31 m152	f31 m152	f31 m258	strada dei Frati
31	144	f31 m72	f31 m143	f31 m299	f31 m75
31	145	f31 m72	f31 m212	f31 m212	f31 m72
31	147	f31 m216	f31 m210	f31 m101	f31 m100
31	156	f31 m75	f31 m277,279	f31 m215	f31 m75
31	164	conalone S. Franca	f31 m226	f31 m123	f31 m20
31	210	f31 m216	f31 m216	f31 m101	f31 m147
31	211	f31 m71	f31 m214	f31 m143	f31 m143
31	212	f31 m145,71	f31 m143	f31 m143	f31 m145
31	226	f30 m71,70	f31 m245,244	f31 m22,23	f31 m123,164
31	230	f31 m252	f31 m252	f31 m252	f31 m119
31	235	f31 m337	f31 m337	f31 m337	f31 m337
31	236	strada dei Frati	strada dei Paolini	f31 m337	strada dei Frati
31	244	f31 m226	f31 m243	f31 m239	f31 m226
31	245	f30 m70,124	f31 m243	f31 m243	f31 m226
31	247	f31 m262	f31 m262	f31 m248,321	strada dei Frati
31	248	f31 m247	f31 m264	f31 m323	strada dei Frati
31	250	f31 m262	f31 m337	f31 m266	f31 m262,321
31	252	f31 m266,128	f31 m56,253	f31 m271	f31 m268,230
31	254	f31 m252	rio Acqua Puzza	f31 m255	f31 m252
31	258	f31 m152,259	f31 m260	f38 m150,154	f31 m260
31	260	f31 m261	rio Acqua Puzza	f38 m154	f31 m268
31	262	f31 m337	f31 m337	f31 m247,250	strada dei Frati
31	264	f31 m247	f31 m247	f31 m323	f31 m248
31	266	f31 m250	f31 m128	f31 m252	f31 m321
31	268	f31 m321	f31 m119,252	f31 m57,271	strada dei Frati
31	271	f31 m268,252	f31 m270	f31 m131,60	f31 m131
31	288	strada dei Paolini	f31 m337	f31 m337	f31 m337
31	289	f31 m337	f31 m337	f31 m337	f31 m337
31	314	f31 m258	f31 m258	f31 m258	f38 m150
31	333	f31 m186	f31 m337	f31 m337	f31 m337
31	334	f31 m337	f31 m337	f31 m337	f31 m337
31	335	f31 m337	f31 m337	f31 m337	f31 m337
31	336	f31 m337	f31 m337	f31 m337	f31 m337
31	337	strada dei Paolini	rio Acqua Puzza	f31 m262,128	strada dei Frati
38	1	f28m212,62	f38 m2,64	f38 m51,52	f28m88,91
38	2	f38 m1	f38 m12,9	f38 m9,1	f38 m1
38	3	f28m247,244	f38 m4	f38 m12	f38 m1
38	4	f38 m3,147	f38 m147,18	f38 m12,15	f38 m3,12
38	5	f28m148	f38 m149	f38 m147,149	f38 m133,147
38	6	f28m148	f38 m7,86	f38 m147,148	f38 m149
38	9	f38 m2	f38 m10	f38 m30,164	f38 m2,164
38	10	f38 m12	f38 m157,31	f38 m165,166	f38 m9
38	11	f38 m10	f38 m157	f38 m10	f38 m10
38	12	f38 m3,4	f38 m15,14	f38 m155,34	f38 m2,10
38	13	f38 m12	f38 m12	f38 m12	f38 m157

(segue)

Foglio	Mappale	Confini			
		Nord	Est	Sud	Ovest
38	73	f38 m72	f38 m74	f38 m93,57	f38 m72
38	74	f38 m72,69	f38 m75	f38 m95	f38 m73,93
38	75	f38 m70	f38 m76,78	f38 m95	f38 m74
38	76	f38 m71	f38 m130,131	f38 m77	f38 m75
38	77	f38 m76	f43 m1	f38 m79	f38 m78
38	78	f38 m75	f38 m77,79	f38 m95	f38 m75
38	80	f28 m98	f38 m173,174	f38 m167,885	f38 m84
38	81	f38 m177	f38 m174	f38 m174	f38 m173
38	82	f38 m83	f38 m83	f38 m184	f38 m176
38	83	f38 m180,52	f38 m54,55	f38 m184	f38 m176,82
38	110	f29 m165	f38 m111	f38 m112	strada di S. Franca
38	111	f29 m216	f38 m112	f38 m112	f38 m110
38	112	f29 m163	f38 m113	f38 m114,116	strada di S. Franca
38	113	f29 m163	f29 m385	f38 m116	f38 m112
38	114	f38 m112	f38 m112	f38 m115	strada di S. Franca
38	115	f38 m114	f38 m116	f38 m117	strada di S. Franca
38	116	f38 m112	f38 m193	f38 m117	f38 m115
38	117	f38 m115,116	f38 m193	f38 m125	strada di S. Franca
38	123	f38 m124	f38 m125	f38 m125	strada di S. Franca
38	124	f38 m125	f38 m125	f38 m123,125	strada di S. Franca
38	125	f38 m117,193	f38 m121,126	f38 m135,126	f38 m124,122
38	126	f38 m192	strada dei Martani	f38 m144	f38 m125,140
38	128	f38 m127	strada di S. Franca	f38 m129	f38 m71
38	129	f38 m128	strada di S. Franca	f38 m130	f38 m71
38	130	f38 m129	strada di S. Franca	f38 m131	f38 m76
38	132	f38 m125	f38 m135	f38 m134	strada di S. Franca
38	133	f29 m241,147	f38 m5,147	f38 m3,147	f29 m244,241
38	135	f38 m125	f38 m126	f38 m137	f38 m132,134
38	136	f38 m134	f38 m137	f38 m138	strada di S. Franca
38	137	f38 m134,135	f38 m126	f38 m139,140	f38 m136
38	138	f38 m136	f38 m139	f38 m141	strada di S. Franca
38	141	f38 m138	f38 m171	f38 m142	strada di S. Franca
38	143	f38 m140	f38 m144	f43 m5	f38 m171,146
38	144	f38 m126	strada dei Martani	f38 m183	f38 m143
38	147	f38 m133,5	f38 m6,148	f38 m18	f38 m133,4
38	148	f38 m6,86	f38 m19	f38 m18	f38 m147
38	149	f29 m148	f38 m6	f38 m147	f38 m5
38	150	f31 m258	f38 m154,152	f38 m156	strada dei Martani
38	151				
38	152	f38 m150	f38 m154	f38 m154	f38 m150
38	153	f38 m15	f38 m35	f38 m47	f38 m34
38	154	f31 m258	Ver f1 m76,88	f43 m32,249	f38 m150,156
38	155	f38 m12	f38 m34	f38 m40,41	f38 m12,33
38	156	f38 m150	f38 m154	f43 m32,249	f38 m150
38	157	f38 m12	f38 m13	f38 m31,12	f38 m10,11
38	164	f38 m2,9	f38 m9,30	f38 m53,54	f38 m1,52
38	165	f38 m10	f38 m166	f38 m93	f38 m30
38	166	f38 m10,31	f38 m32	f38 m93	f38 m165
38	171	f38 m139	f38 m143	f38 m142	f38 m141
38	172	f38 m68	f38 m69	f38 m72,93	f38 m66,67
38	173	f28 m96	f38 m81	f38 m80	f38 m80
38	174	f38 m81,176	f38 m184	f38 m80	f38 m81,80
38	175	f28 m92	f38 m180	f38 m177	f38 m173
38	176	f38 m83	f38 m82	f38 m174	f38 m177
38	177	f38 m175,180	f38 m180,176	f38 m81,176	f38 m175,81
38	180	f28 m92,91	f38 m51,52	f38 m83	f38 m175,177
38	197	f38 m150	f31 m258	f38 m150	f38 m150
43	34	f43 m33	f44 m1,214	f43 m35	f43 m196
43	36	f43 m35	f44 m1,213	f43 m40,43	f43 m165,39

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: RAMPINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51d7f9c0a6e199eb8c04a0aaab7d6b

Foglio	Mappale	Confini			
		Nord	Est	Sud	Ovest
38	14	f38 m12	f38 m15	f38 m15,12	f38 m12
38	15	f38 m4	f38 m18	f38 m153,35	f38 m12,14
38	16	f38 m15	f38 m18	f38 m15	f38 m15
38	17	f38 m18	f38 m18	f38 m18	f38 m15,16
38	18	f38 m147,148	f38 m19,27	f38 m36,37	f38 m15,16
38	19	f38 m86,20	f38 m22	f38 m24	f38 m148,18
38	20	f38 m7	strada di S. Franca	f38 m19,22	f38 m86
38	21	f38 m8	strada di S. Franca	f38 m23	strada di S. Franca
38	22	f38 m20	strada di S. Franca	f38 m25	f38 m24
38	23	f38 m21	strada di S. Franca	f38 m26	strada di S. Franca
38	24	f38 m19	f38 m25	f38 m27	f38 m18
38	25	f38 m22	strada di S. Franca	f38 m28	f38 m24
38	26	f38 m23	strada di S. Franca	f38 m29	strada di S. Franca
38	27	f38 m24	f38 m28	f38 m37,38	f38 m18
38	28	f38 m25	strada di S. Franca	f38 m38	f38 m27
38	29	f38 m26	strada di S. Franca	f38 m39	strada di S. Franca
38	30	f38 m9	f38 m165	f38 m34	f38 m164
38	31	f38 m10,157	f38 m157,12	f38 m166,12	f38 m10,166
38	32	f38 m166,12	f38 m33	f38 m93,57	f38 m166
38	33	f38 m155	f38 m40	f38 m57	f38 m32
38	34	f38 m12	f38 m153	f38 m43,45	f38 m155
38	35	f38 m15,36	f38 m48	f38 m47	f38 m153
38	36	f38 m18,37	strada di S. Franca	f38 m35,48	f38 m15,35
38	37	f38 m18,27	f38 m38	f38 m36	f38 m36
38	38	f38 m27,28	strada di S. Franca	f38 m36	f38 m37
38	39	f38 m29	f38 m50	strada di S. Franca	strada di S. Franca
38	40	f38 m155	f38 m41,42	f38 m59	f38 m33,57
38	41	f38 m155	f38 m43	f38 m42	f38 m40
38	42	f38 m41	f38 m44	f38 m60	f38 m40
38	43	f38 m155,34	f38 m45	f38 m44	f38 m41
38	44	f38 m43	f38 m46	f38 m60	f38 m42
38	45	f38 m34	f38 m47	f38 m46	f38 m43
38	46	f38 m45	f38 m47	f38 m60	f38 m44
38	47	f38 m153,35	f38 m63	f38 m60,61	f38 m45,46
38	48	f38 m36	f38 m49	f38 m47,63	f38 m35
38	49	f38 m36	strada di S. Franca	f38 m63	f38 m48
38	50	strada di S. Franca	strada di S. Franca	f38 m64	f38 m29,39
38	52	f38 m51,1	f38 m164	f38 m53	f38 m180,83
38	54	f38 m53,164	f38 m93	f38 m55	f38 m83
38	55	f38 m54	f38 m83,91	f38 m91	f38 m83,184
38	56	f38 m57,58	f38 m66	f38 m65	f38 m65
38	57	f38 m32,33	f38 m59,58	f38 m56	f38 m65
38	58	f38 m57,59	f38 m68	f38 m56	f38 m57
38	59	f38 m40,60	f38 m60,69	f38 m58,68	f38 m57,40
38	60	f38 m42,47	f38 m61	f38 m69	f38 m59
38	61	f38 m47	f38 m62	f38 m62	f38 m60
38	62	f38 m47,63	f38 m63	f38 m59,70	f38 m61,70
38	63	f38 m48,49	strada di S. Franca	f38 m71	f38 m47,62
38	64	f38 m50	strada di S. Franca	strada di S. Franca	strada di S. Franca
38	66	f38 m56	f38 m172	f38 m67	f38 m56,65
38	67	f38 m66	f38 m172,72	f38 m72,93	f38 m66,65
38	68	f38 m59	f38 m69	f38 m172	f38 m58
38	69	f38 m59,62	f38 m62,70	f38 m74	f38 m68,172
38	70	f38 m69,62	f38 m71	f38 m74,75	f38 m69
38	71	f38 m63	f38 m127,129	f38 m76	f38 m70
38	72	f38 m172	f38 m69,74	f38 m73,74	f38 m67,93

(segue)

Comune di Vernasca (PC)

Foglio	Mappale	Confini			
		Nord	Est	Sud	Ovest
7	24	torrente Ongina	f7 m40	f7 m25	f7 m41
7	25	f7 m24	f7 m40,52	f7 m59	f7 m42
7	38	f7 m2	f7 m74,57	f7 m57	f7 m56
7	39	S.P. 56	f7 m3	S.P. 56	S.P. 56
7	40	torrente Ongina	strada del Piccherat	f7 m52	f7 m25
7	130	f7 m55,129	f7 m131	f7 m133,135	f7 m121
7	131	f7 m129	f7 m132	f7 m135	f7 m130
7	132	f7 m129	f7 m143	f7 m135	f7 m131
7	137	f7 m135	f7 m148	f7 m138	f7 m134
7	138	f7 m137	f7 m148,248	f7 m139	f7 m136
7	139	f7 m138	f7 m248	f7 m240,245	f7 m136
7	146	f7 m147	strada Vecchia	f7 m149	f7 m180
7	148	f7 m180	f7 m146,149	f7 m342	f7 m137,138
7	149	f7 m146	strada Vecchia	f7 m343	f7 m148,342
7	154	f7 m152	S.P. 56	f7 m156	strada Vecchia
7	157	S.P. 56	f7 m160	f7 m270	strada Vecchia
7	160	S.P. 56	f7 m166	f7 m157	S.P. 56
7	166	S.P. 56	f7 m301	S.P. 56	f7 m160
7	180	f7 m145	f7 m144,146	f7 m148	f7 m135
7	248	f7 m342	f7 m164,249	f7 m250	f7 m138,139
7	249	f7 m248	f7 m164,257	f7 m253,255	f7 m253,250
7	270	f7 m157	S.P. 56	f7 m332	strada Vecchia
7	332	f7 m270	S.P. 56	f7 m344	strada Vecchia
7	342	f7 m148	f7 m343	f7 m248	f7 m138
7	343	f7 m149	strada Vecchia	f7 m164	f7 m342
7	344	f7 m332	S.P. 56	f7 m333	strada Vecchia



QUESITO 2

2. la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;

Descrizione del bene e stato di conservazione

I beni oggetto di causa sono costituiti da 18 immobili censiti al Catasto Fabbricati e 279 immobili censiti al Catasto Terreni, per un totale di 297 unità immobiliari così distribuite nei relativi Comuni di appartenenza:

- Comune di **Alseno**: n. 5 Catasto Fabbricati, n. 29 Catasto Terreni;
- Comune di **Castell'Arquato**: n. 13 Catasto Fabbricati, n. 224 Catasto Terreni;
- Comune di **Vernasca**: n. 0 Catasto Fabbricati (nessuno), n. 26 Catasto Terreni.

In modo particolare, si distinguono un complesso alberghiero ubicato in Comune di Alseno, un complesso sportivo destinato a Golf Club (dotato di Club House, Dormy House, campo da golf con percorso a 18 buche) in Comune di Castell'Arquato, terreni a bosco costituenti il "bosco di Santa Franca" in Comune di Castell'Arquato, oltre ad altri fabbricati e terreni.

I beni censiti in Comune di Alseno e Castell'Arquato si trovano ubicati nelle prime colline piacentine della Val d'Arda, in un gradevole contesto paesaggistico e ambientale, a pochi chilometri dal centro urbano di Castell'Arquato, noto borgo medioevale a vocazione turistica ed enogastronomica.

I beni in comune di Vernasca si anch'essi trovano ubicati nelle prime colline piacentine della Val d'Arda, in un territorio a principale vocazione agricola e vitivinicola.

I beni vengono di seguito descritti, suddivisi per Comune di appartenenza, e con riferimento alla relativa identificazione catastale (si vedano anche la documentazione catastale, le tavole grafiche allegate alle pratiche edilizie e la documentazione fotografica allegate alla presente Relazione).

Le unità immobiliari risultano per la maggior parte accorpate in prossimità della linea di separazione tra il Foglio 35 e il Foglio 39 del Comune di Alseno (Figura 1 e Figura 2).

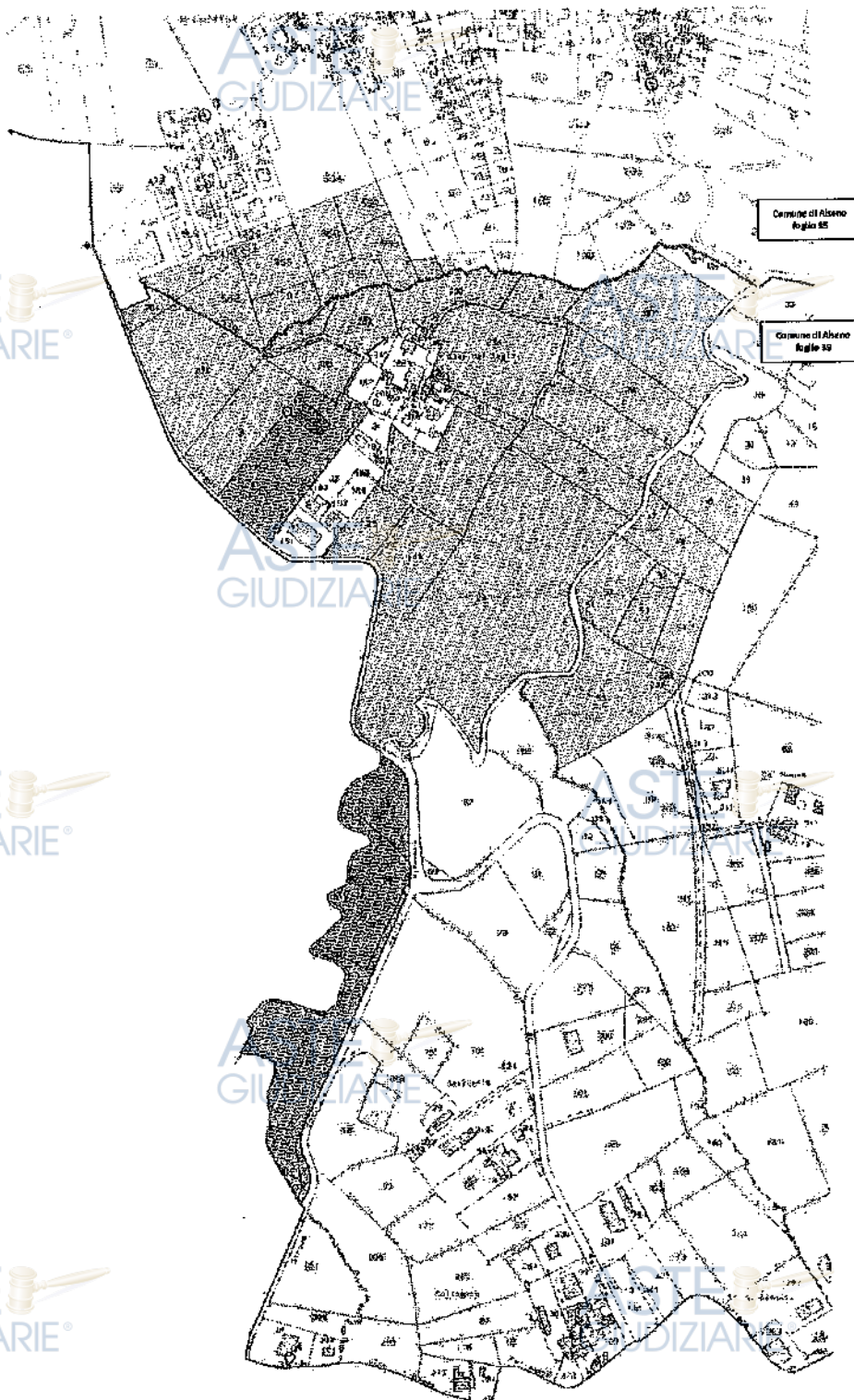


Figura 1 - Stralcio e composizione degli estratti di mappa catastali con evidenziati i beni oggetto di causa in Comune di Alseno (catasto fabbricati: colore rosso; catasto terreni: colore verde)



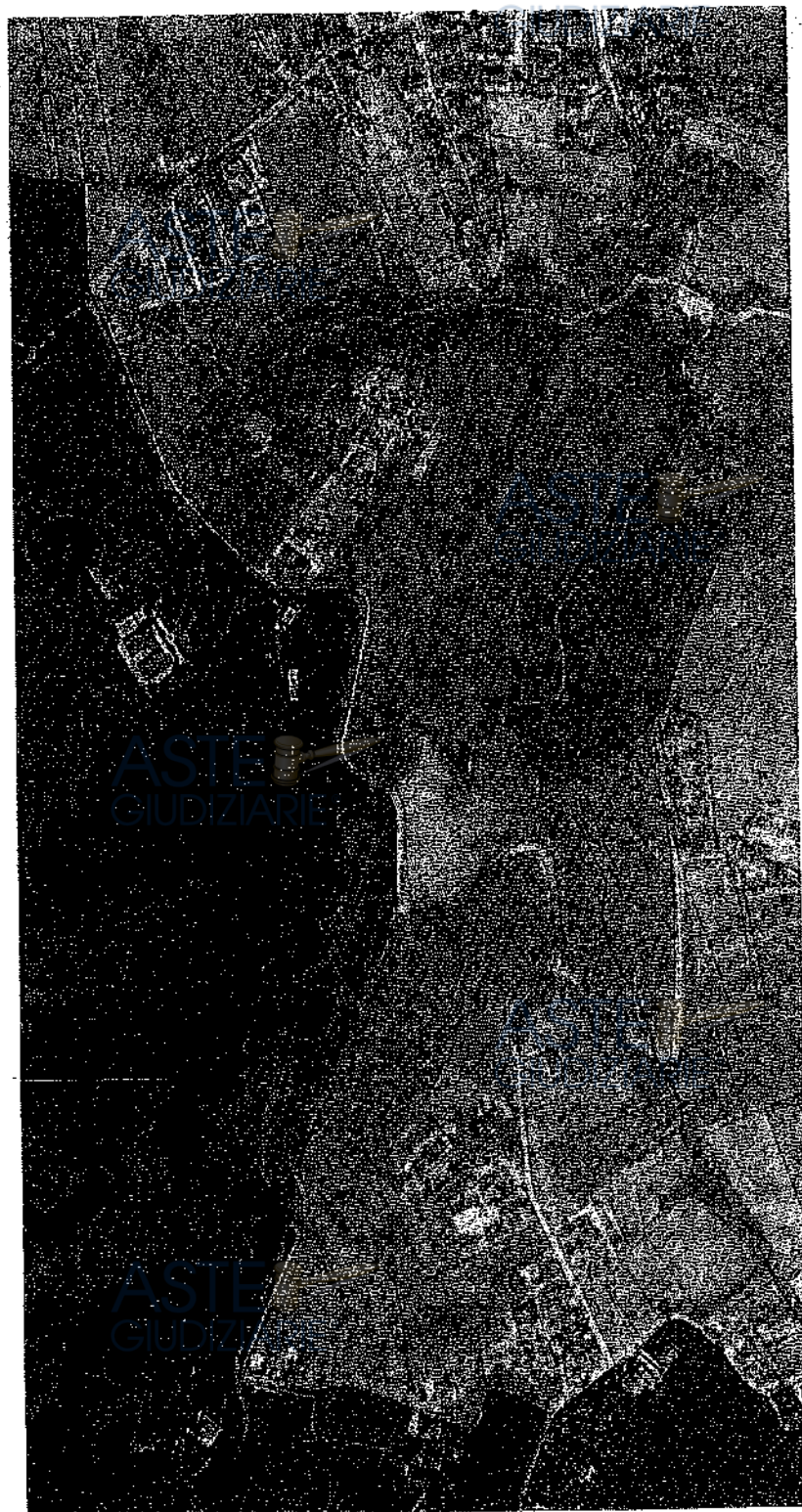


Figura 2 - Foto aerea con sovrapposizione degli stralci di estratti di mappa catastali con evidenziati i beni oggetto di causa in Comune di Alseno (catasto fabbricati: colore rosso; catasto terreni: colore verde)

• Foglio 39 - Mappale 3 (Hotel)

L'unità immobiliare è costituita da un fabbricato in corso di ristrutturazione destinato a hotel, con relativa area di pertinenza, ubicato in strada Fellegara-Mola, frazione Cortina, Alseno (PC).



Figura 3 - Foto aerea con evidenziata l'unità immobiliare in esame

L'edificio è composto da sei piani fuori terra e da un piano seminterrato.

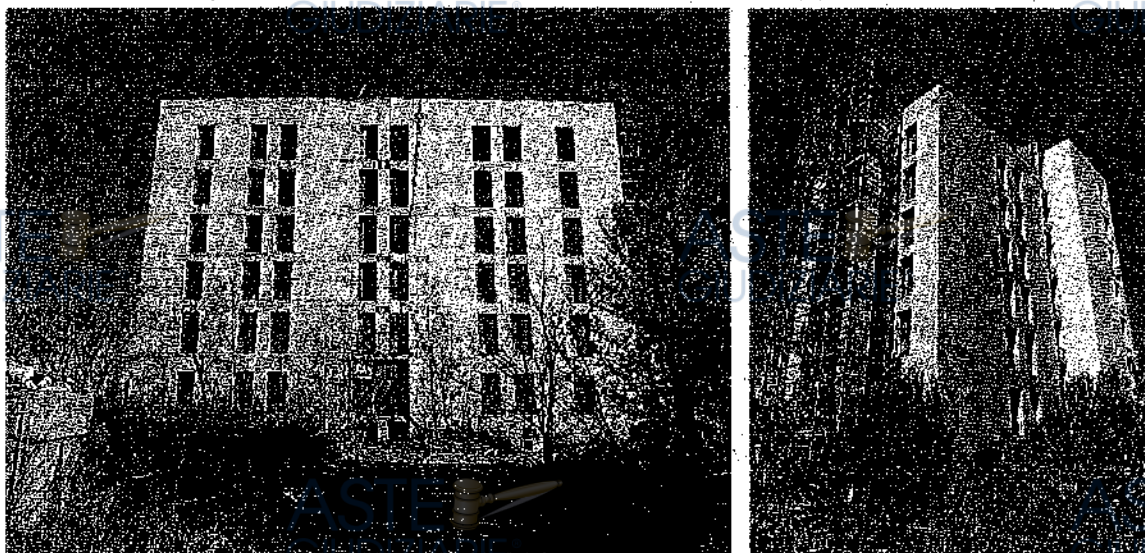
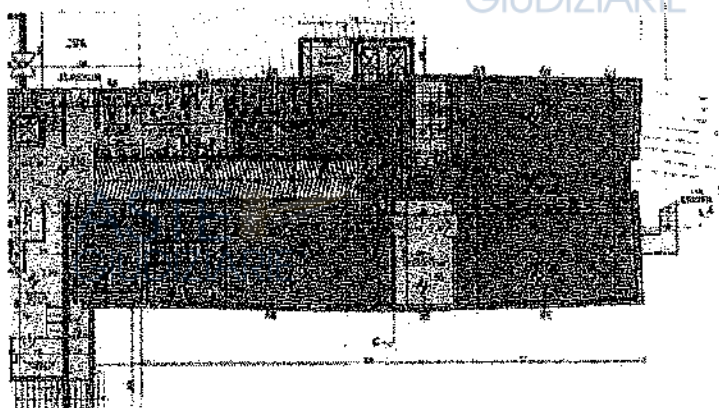


Figura 4 - Fotografie della facciata d'ingresso (lato sud) e posteriore (lato nord-est) del fabbricato

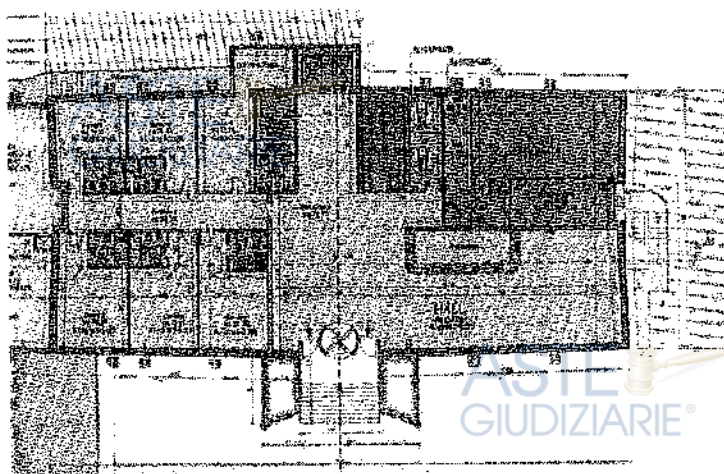
Il piano seminterrato è destinato ad accogliere sala ristorante, cucina, cantina, uffici, spogliatoi, servizi igienici e locali di servizio, oltre a vano scale e ascensori.





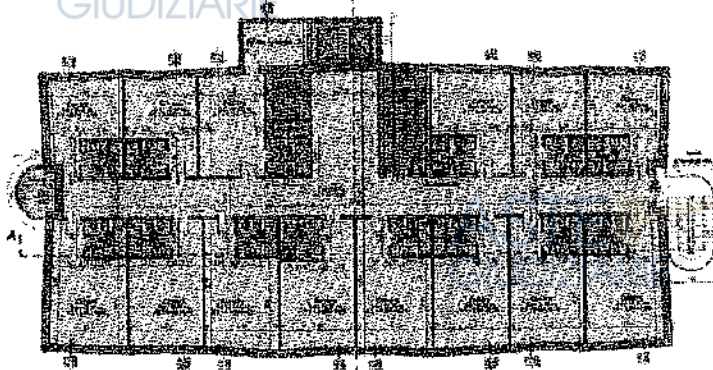
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



Il piano quinto è destinato ad accogliere n. 6 camere doppie e 4 suites, oltre a locale di servizio, vano scale e ascensori.

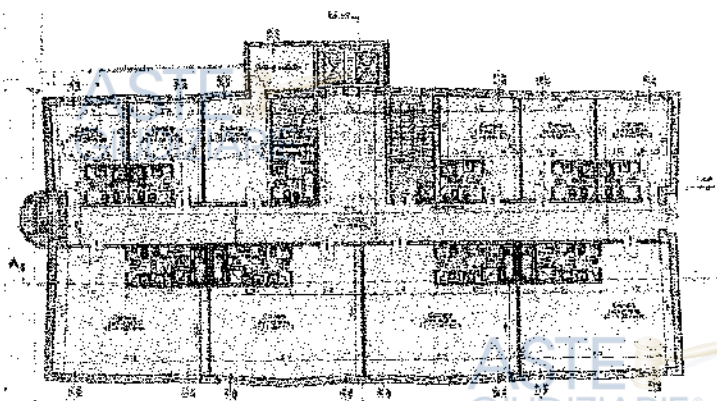


Figura 8 - Planimetria di progetto del piano terra/rialzato (Pratica Edilizia n. 1000/2009)

L'hotel è progettato pertanto per disporre di **72 camere doppie**, di cui 4 suites al quinto piano.

La copertura del fabbricato è piana e praticabile.

Si precisa che, come verrà evidenziato più avanti, i piani seminterrato e terra/rialzato si sviluppano estendendosi con continuità verso nord-ovest, venendo a costituire una porzione di edificio che occupa parte dell'unità immobiliare censita al foglio 39 mappale 2, già compresa nel compendio immobiliare (Figura 2 e Figura 3).

L'area di pertinenza è costituita principalmente da area verde, in parte occupata da alberi, arbusti e vegetazione spontanea, oltre che da porzioni pavimentate.

Nella parte meridionale è presente un viale d'ingresso, pavimentato in conglomerato bituminoso, che consente l'accesso all'hotel da strada Fellegara-Mola.

La porzione settentrionale, raggiungibile costeggiando l'area lungo il lato est, percorrendo strada Case Sogli, risulta anch'essa in parte a verde e in parte pavimentata. Nell'estremità settentrionale dell'area è presente la centrale termica a servizio dell'hotel.

Al momento del sopralluogo, l'edificio risultava incompleto e in fase di ristrutturazione (Figura 9 - si veda anche la documentazione fotografica allegata alla presente Relazione).



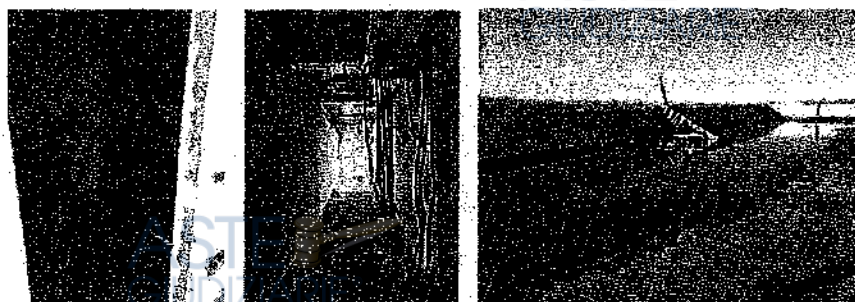


Figura 9 - Fotografie dell'interno del fabbricato

Sebbene le opere risultino in stato avanzato, l'edificio necessita di diverse opere di completamento, tra cui:

- completamento delle tramezzature (in cartongesso);
- realizzazione/completamento degli impianti igienico sanitari, elettrico e di riscaldamento;
- realizzazione/completamento dei pavimenti ai vari piani;
- realizzazione/completamento dei rivestimenti;
- realizzazione/completamento dei serramenti interni ed esterni;
- intonaci e tinteggiature;
- sistemazione e completamento della facciata;
- realizzazione dell'ingresso e sistemazione area esterna;
- realizzazione parcheggi, marciapiedi e illuminazione.

In modo particolare, si rilevavano segni di degrado dovuti all'abbandono, quali anche danneggiamenti e atti di vandalismo, oltre a tracce di umidità e infiltrazioni, in modo particolare nei locali dell'ultimo piano. La copertura piana del fabbricato, impermeabilizzata con guaine bituminose, presentava zone con evidenti ristagni d'acqua.

Da quanto è stato possibile verificare, si rilevano alcune differenze nelle dimensioni e distribuzioni dei vari locali, in particolare delle camere da letto ai vari piani.

Si precisa che l'immobile in oggetto (così come l'edificio ed esso connesso, che si estende sul confinante mappale 2, descritto più avanti), risulta ubicato di fronte all'ex complesso "Golf Club Castell'Arquato", i cui beni immobili (Club House, Dormy House, campi da golf e edifici accessori) risultano compresi nel compendio immobiliare (Figura 10).

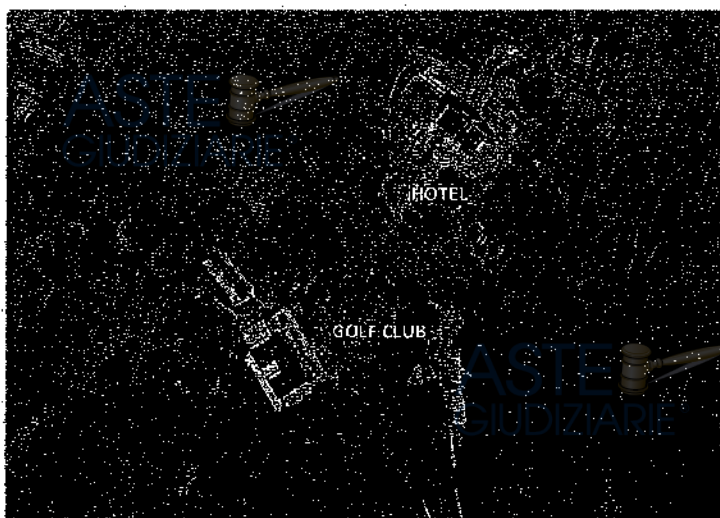


Figura 10 - Foto aerea con indicati l'hotel in asse e l'antistante golf club

La superficie lorda del fabbricato identificato con il mappale in esame (ossia senza la porzione insistente sul confinante mappale 2) risulta pari a circa **3.080 mq**, distribuita su n. 7 piani (seminterrato, rialzato, primo – quinto) ciascuno con una superficie lorda pari a circa 440 mq.

La superficie dell'intero mappale è pari a circa **7.010 mq**.

• Foglio 39 - Mappali 59, 71, 74, 80 (Terreni a campo da golf)

Le unità immobiliari, censite al catasto fabbricati, sono costituite da terreni adibiti a campo da golf, sui quali, da quanto è stato possibile accertare, non insistono edifici¹.

I beni sono ubicati nel margine sud-occidentale del foglio 39, immediatamente ad ovest della strada comunale dei Paolini (Figura 2). Le aree risultano tutte confinanti con i terreni censiti in Comune di Castell'Arquato al foglio 31, destinati a campo da golf e compresi nel compendio di stima (sebbene fisicamente separati da essi da un piccolo rio).

Al momento del sopralluogo, i terreni risultavano a giacitura irregolare, in parte inerbiti, e in parte a bosco, con arbusti e vegetazione spontanea.

I mappali sono attraversati da un vialetto, che corre lungo il rio che consente di raggiungere il laghetto presente in corrispondenza del mappale 74. La presenza di ponticelli per l'attraversamento del rio consente il collegamento con gli altri terreni adibiti a campo da golf censiti in Comune di Castell'Arquato e compresi nel compendio di causa (Figura 11).

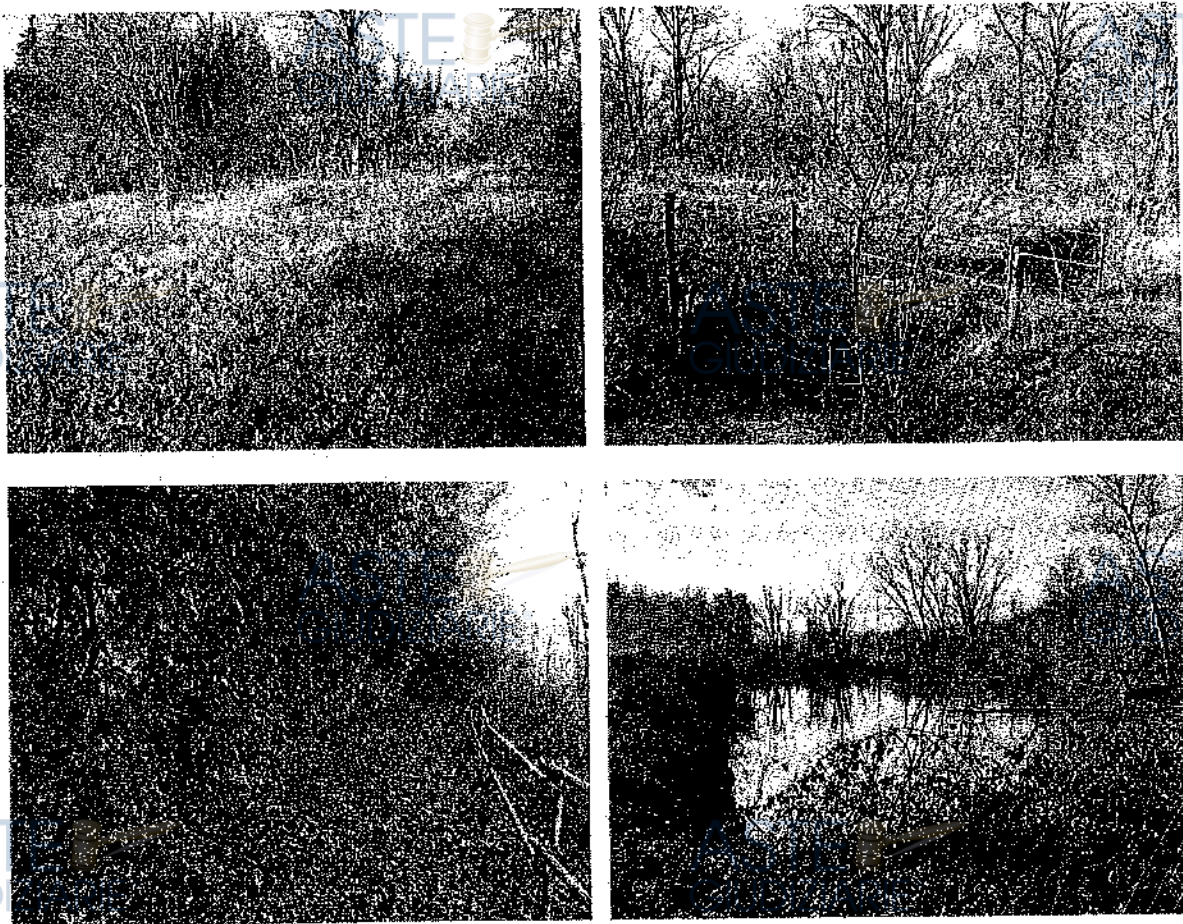


Figura 11 - Fotografie dei terreni in esame

¹ Come si vedrà, le unità immobiliari sono correttamente censite al Catasto Fabbricati in categoria "D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)" in quanto destinati a campi da golf.

I terreni in esame in Comune di Alseno, destinati a campo da golf, vengono riassunti in Tabella 1 con l'indicazione della relativa superficie catastale.

Tabella 1 - Elenco dei censiti in Comune di Alseno al foglio 39 adibiti a campi da golf

Comune	Foglio	Mappale	Superficie
ALSENO	39	59	2.530 mq
ALSENO	39	71	460 mq
ALSENO	39	74	7.730 mq
ALSENO	39	80	320 mq

Somma: 11.040 mq

La superficie catastale complessiva dei terreni adibiti a campi da golf compresi nel foglio 39 del Comune di Alseno risulta pari a 11.040 mq.

CATASTO TERRENI

Per ciascuna unità immobiliare vengono indicati in Tabella 2 lo stato dei luoghi, rilevato durante i sopralluoghi, e la principale giacitura del terreno. Nei casi in cui si sono rilevati aspetti particolari, questi vengono di seguito descritti con riferimento al numero della nota riportata in tabella.

Tabella 2 - Stato dei luoghi e giacitura dei terreni in esame

Foglio	Mappale	Qualità	Stato dei luoghi	Giacitura	Note
35	87	Vigneto	lago, bosco	piano	-
35	78	Vigneto	bosco	lieve pendio	-
35	553	Vigneto	lago, bosco	piano	-
35	556	Vigneto	campo, bosco	lieve pendio	-
35	557	Seminativo	agricolo	lieve pendio	-
35	558	Semin. Irrig.	agricolo	lieve pendio	-
35	559	Semin. Irrig.	agricolo	lieve pendio	-
35	560	Semin. Irrig.	agricolo	lieve pendio	-
35	561	Seminativo	agricolo, boscaglia	lieve pendio	-
35	562	Seminativo	agricolo	lieve pendio	-

Foglio	Mappale	Qualità	Stato dei luoghi	Giacitura	Note
39	2	SEMINATIVO	edificato	piano	1
39	4	Bosco Ceduo	lago, bosco	piano	-
39	6	Vigneto	bosco	lieve pendio	-
39	23	Seminativo	agricolo, boscaglia	lieve pendio	-
39	24	Seminativo	agricolo	lieve pendio	-
39	26	Seminativo	agricolo	lieve pendio	-
39	27	Seminativo	agricolo	lieve pendio	-
39	28	Seminativo	agricolo	lieve pendio	-
39	29	AA Prato AB Seminativo	agricolo	lieve pendio	-
39	46	Vigneto	bosco, porzione agricola	pendio, lieve pendio	-
39	47	Bosco Ceduo	bosco	pendio	-
39	48	AA Prato AB Seminativo	bosco, porzione agricola	pendio	-
39	50	Seminativo	bosco	pendio	-
39	51	Bosco Ceduo	bosco	pendio	-
39	52	Seminativo	bosco	pendio	-
39	53	Seminativo	bosco	pendio	-
39	54	Seminativo	agricolo	lieve pendio	-
39	55	Bosco Ceduo	bosco	pendio	-
39	185	Semin. Arbor.	boscaglia	piano	-
39	188	Seminativo	agricolo	lieve pendio	-
39	284	Seminativo	boscaglia, agricolo	lieve pendio	-
39	285	Semin. Irrig.	agricolo	lieve pendio	-
39	287	Seminativo	agricolo	lieve pendio	-
39	288	Semin. Arbor.	boscaglia	piano	2
39	289	Semin. Arbor.	lago, boscaglia	piano	-
39	290	Semin. Arbor.	bosco	lieve pendio	-
39	293	Area Rurale	boscaglia	piano	-
39	294	Seminativo	agricolo	lieve pendio	-
39	327	Seminativo	agricolo, boscaglia	lieve pendio	3

Note:

- Sebbene l'unità immobiliare risulti censita al Catasto Terreni del Comune di Alseno, su di essa insiste un fabbricato. A tale unità immobiliare verrà successivamente dedicato un paragrafo di dettaglio.
- All'interno di tale area risultano presenti fabbricati adibiti presumibilmente a centrale termica e a cabine elettriche a servizio dell'hotel (Figura 12).

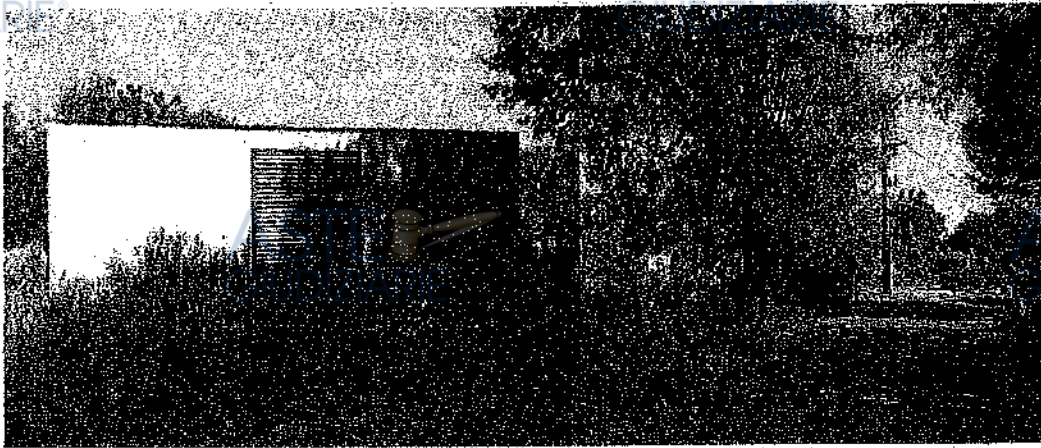


Figura 12 - Fotografia degli edifici presenti sul terreno in esame

3. In corrispondenza del confine nord-orientale del terreno, si è rilevata la presenza di un cantiere per il "Potenziamento dell'impianto di depurazione di Cortina di Alseno", la cui Committente risulta essere IRETI S.p.A.. Tale intervento risulta interessare anche parte del mappale in esame, con la realizzazione di manufatti in calcestruzzo e condotte all'interno dell'area (Figura 13).

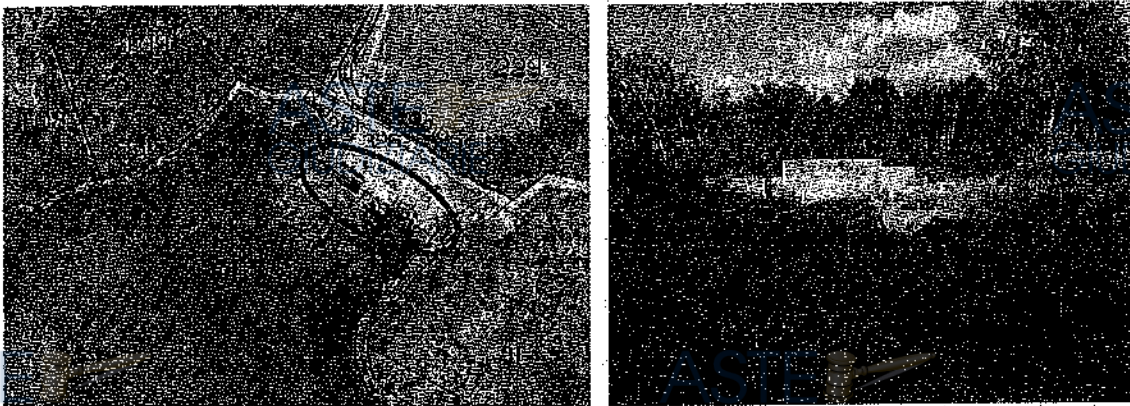


Figura 13 – Foto aerea sovrapposta all'estratto di mappa catastale, con evidenziati i manufatti in calcestruzzo già realizzati (sinistra); fotografia del cantiere in corso in corrispondenza della parte nord-orientale del terreno in esame (destra)

Maggiori dettagli verranno forniti in risposta al quesito sullo stato di occupazione dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

• Foglio 39 - Mappale 2 (Ampliamento Hotel)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Come già evidenziato, sebbene l'unità immobiliare risulti censita al Catasto Terreni del Comune di Alseno, su di essa insiste il fabbricato costituente l'ampliamento dell'edificio adibito a hotel censito al foglio 39 mappale 3, precedentemente descritto (Figura 14).



Figura 14 - Foto aerea con sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale ed evidenziata l'unità immobiliare in esame

L'edificio è composto da un piano fuori terra e da un piano seminterrato.

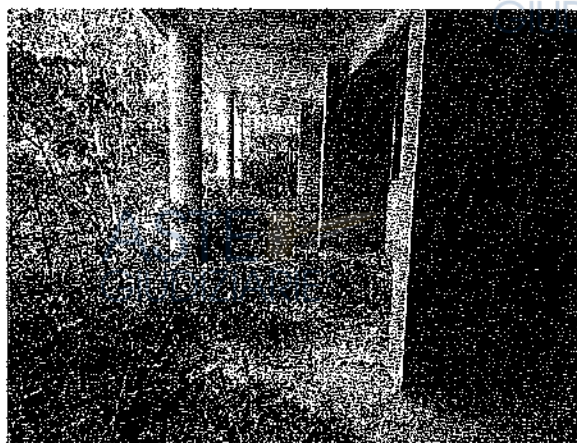
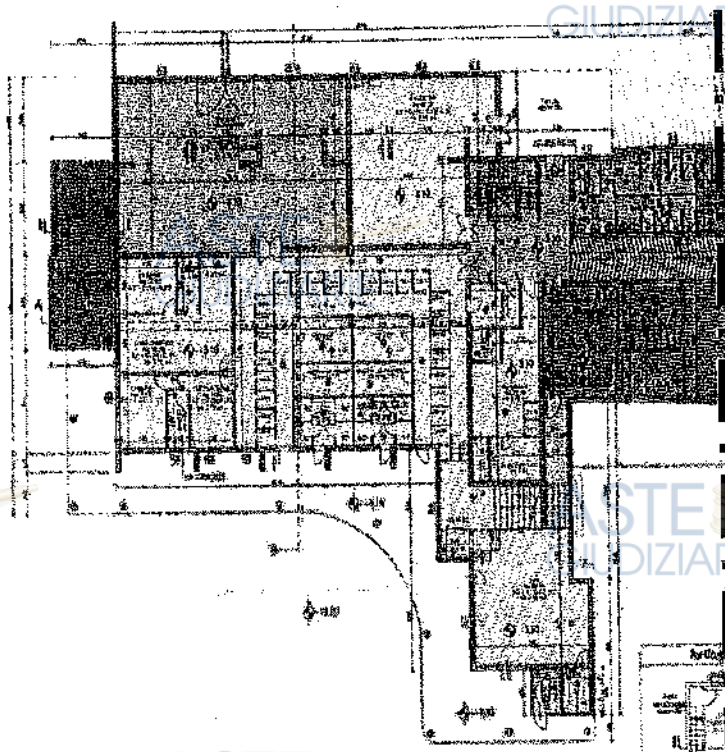


Figura 15 - Fotografie esterne del piano terra e seminterrato dell'edificio in esame

Il piano seminterrato è destinato ad accogliere palestra, spogliatoi, docce, servizi igienici, ripostiglio sala congressi, cantina, bar, locali di servizio, portico, oltre a vani scale e ascensore (Figura 16).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

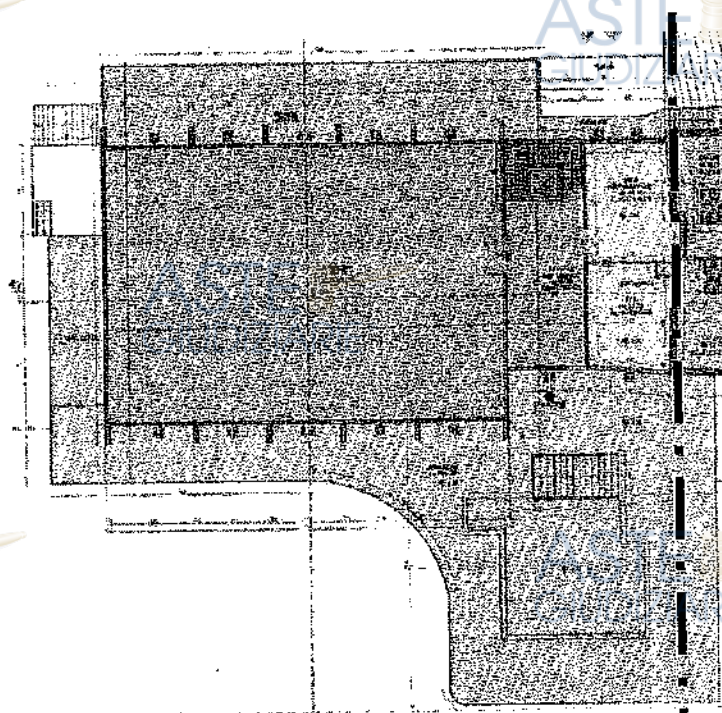


Altra U.I.
(Foglio 39 Mappale 3)

Figura 16 - Stralcio della planimetria di progetto del piano seminterrato (Pratica Edilizia n. 8353/2014) con indicata la linea approssimativa di separazione con l'unità immobiliare confinante

La porzione di fabbricato in esame si estende con continuità verso sud-est congiungendosi con il fabbricato adibito a hotel già descritto, censito al foglio 39 mappale 3.

Il piano terra/rialzato è destinato ad accogliere una sala congressi con relativa reception, bar con area preparazione, due ampie terrazze, oltre a vani scale e ascensore (Figura 17).



Altra U.I.
(Foglio 39 Mappale 3)

Figura 17 - Stralcio della planimetria di progetto del piano terra/rialzato (Pratica Edilizia n. 8353/2014) con indicata la linea approssimativa di separazione con l'unità immobiliare confinante

Anche questa porzione di fabbricato si estende con continuità verso sud-est congiungendosi con il fabbricato adibito a hotel già descritto, censito al foglio 39 mappale 3.

Al momento del sopralluogo, l'edificio risultava Incompleto e in fase di ristrutturazione (Figura 18 - si veda anche la documentazione fotografica allegata alla presente Relazione).

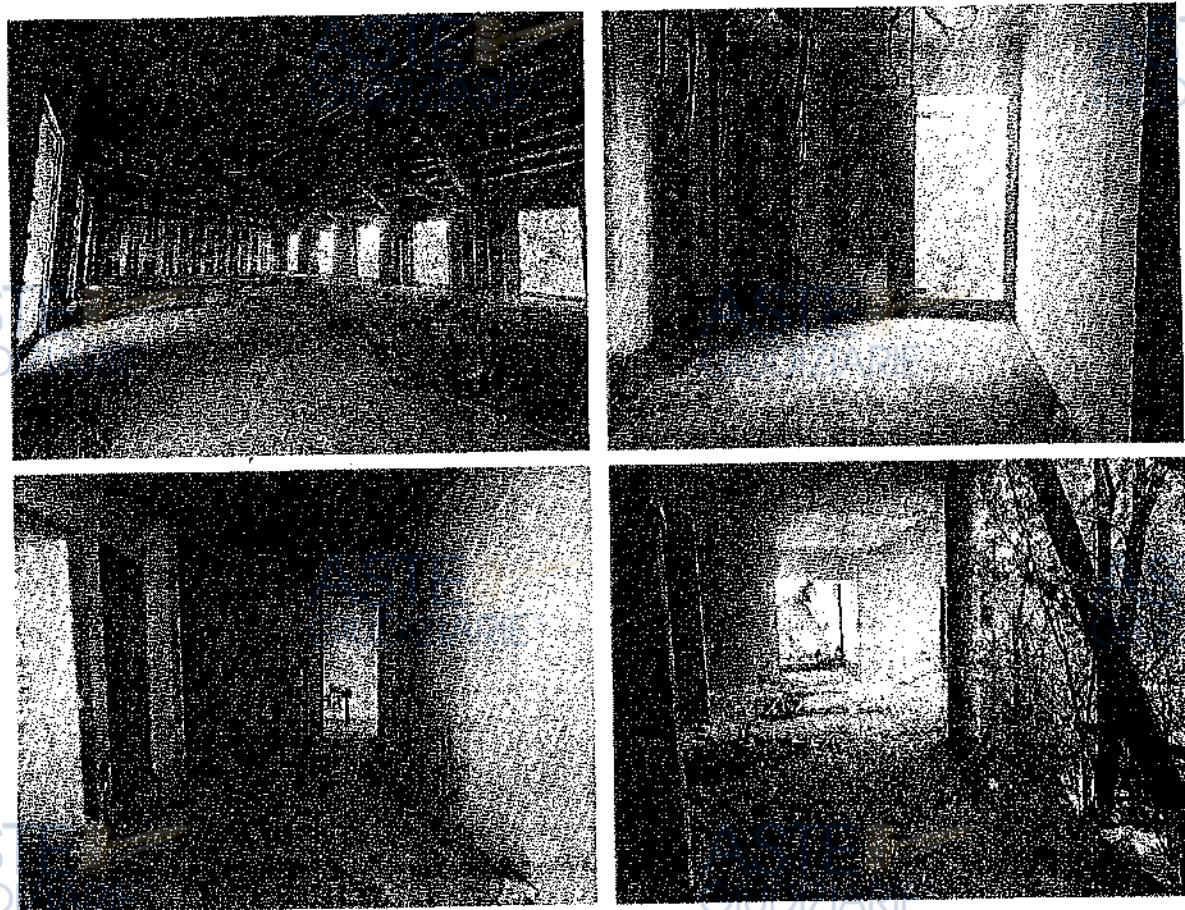


Figura 18 – Fotografie dell'interno del fabbricato (sopra: piano terra/alzato; sotto: piano seminterrato)

Analogamente al fabbricato adibito a hotel già descritto, sebbene le opere risultino in stato avanzato, l'edificio necessita di diverse opere di completamento, tra cui:

- completamento delle tramezzature (in cartongesso);
- realizzazione/completamento degli impianti igienico sanitari, elettrico e di riscaldamento;
- realizzazione/completamento dei pavimenti ai vari piani;
- realizzazione/completamento dei rivestimenti;
- realizzazione/completamento dei serramenti interni ed esterni;
- realizzazione intonaci e tinteggiature;
- sistemazione della facciata;
- realizzazione/sistemazione area esterna, comprensiva della piscina in progetto.

In modo particolare, si rilevavano segni di degrado dovuti all'abbandono, quali anche danneggiamenti e atti di vandalismo. Da quanto è stato possibile verificare, si rilevano alcune differenze nelle dimensioni e distribuzioni dei vari locali.

Come già evidenziato, si precisa che l'immobile in oggetto (così come l'hotel ed esso connesso, identificato con il mappale 3, già descritto), risulta ubicato di fronte all'ex complesso "Golf Club Castell'Arquato", i cui



beni immobili (Club House, Dormy House, campi da golf e edifici accessori) risultano compresi nel compendio immobiliare (Figura 10).

La superficie lorda del fabbricato insistente sul mappale in esame (ossia senza la porzione di fabbricato destinata a hotel identificata con il mappale 3) risulta pari a circa 1.280 mq, distribuita su n. 2 piani (seminterrato = 755 mq, rialzato = 525 mq).

La superficie dell'intero mappale è pari a circa 4.720 mq.

Considerando l'intera struttura ricettiva, composta dall'unità immobiliare identificata al mappale 3 unitamente alla porzione in esame (mappale 2), si ottiene pertanto una superficie lorda complessiva pari a $(3.080 \text{ mq} + 1.280 \text{ mq}) = \mathbf{4.360 \text{ mq}}$.

Più specificatamente, l'intero piano seminterrato (occupante i mappali 2 e 3) si estende per una superficie pari a circa 1.200 mq, mentre l'intero piano rialzato (occupante i mappali 2 e 3) occupa una superficie pari a circa 960 mq. I piani da 1 a 5, come visto, risultano invece compresi unicamente nel mappale 3, e occupano una superficie di circa 440 mq ciascuno, per un totale così di $(1.200 + 960 + 5 \times 440) = \mathbf{4.360 \text{ mq}}$.

Le unità immobiliari in esame risultano ampiamente distribuite sul territorio del Comune di Castell'Arquato. In particolare, si possono individuare due accorpamenti principali: quello ubicato più a nord-est (compreso all'interno dei fogli 30 e 31) e quello ubicato più a sud-ovest (compreso all'interno dei fogli 28, 29, 31 e 38). Nella parte centrale del foglio 31, risulta presente un ulteriore piccolo agglomerato composto da quattro unità immobiliari adiacenti, mentre il foglio 43 ospita unicamente due terreni isolati (Figura 19).

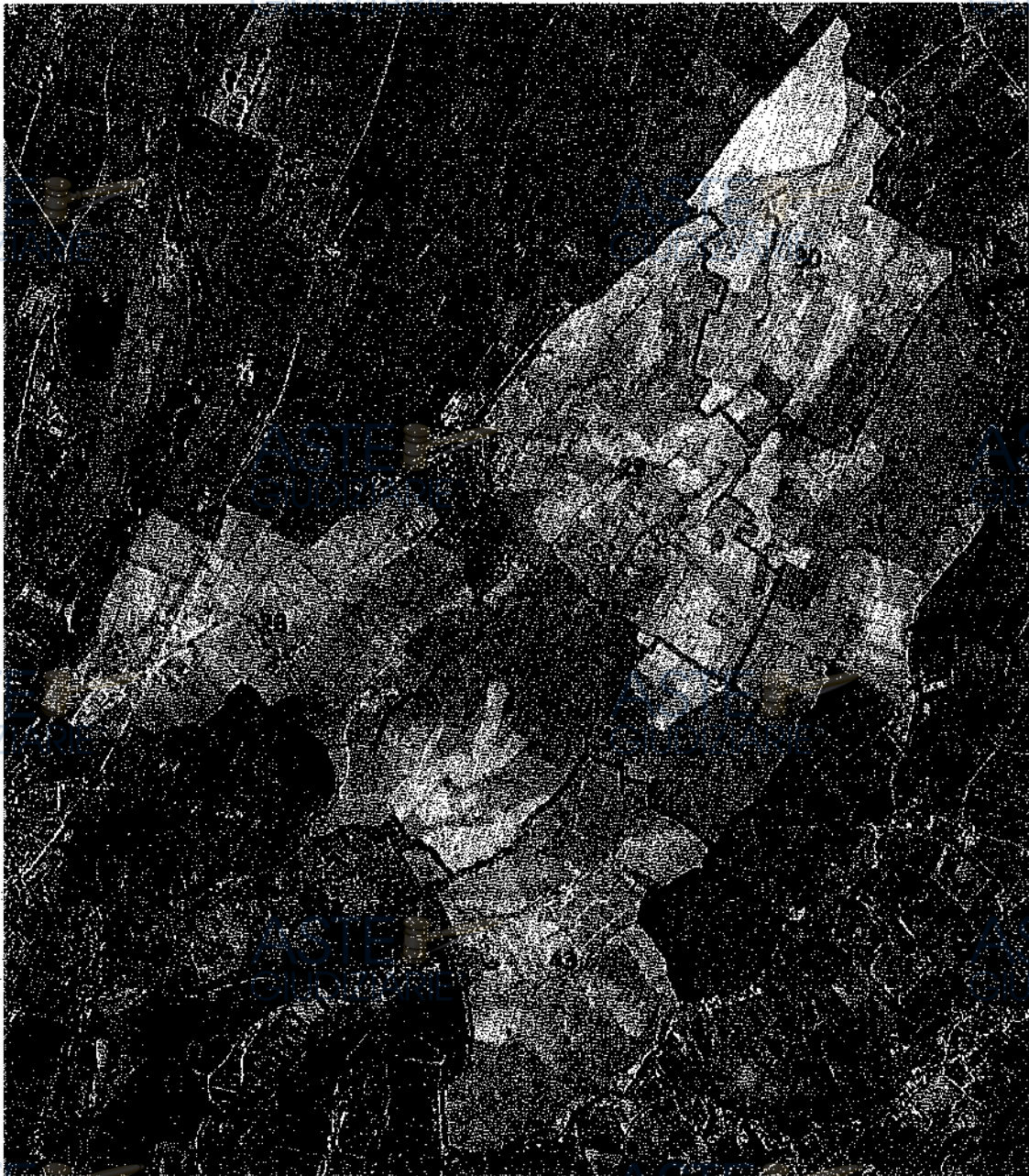


Figura 19 - Foto aerea con sovrapposizione degli estratti di mappa catastali con evidenziati i beni oggetto di causa in Comune di Castell'Arquato (catasto fabbricati: colore rosso; catasto terreni: colore verde)

Per maggiore chiarezza, verranno di seguito esaminate le diverse unità immobiliari, considerando i singoli fogli catastali separatamente.



FOGLIO 28

Le unità immobiliari comprese nel **Foglio 28** del Comune di Castell'Arquato vengono evidenziate in Figura 20.

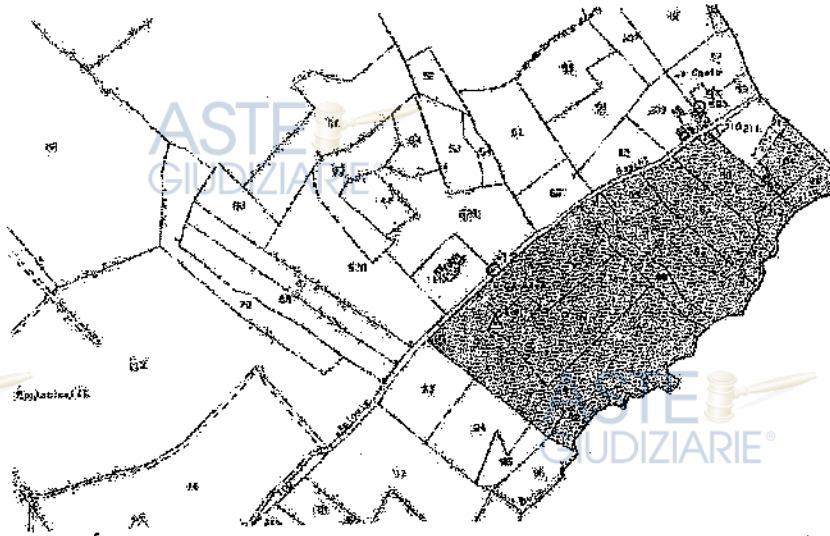


Figura 20 - Stralcio del foglio di mappa catastale in esame con evidenziate le unità immobiliari oggetto di causa

Gli immobili vengono di seguito sommariamente descritti.

CATASTO FABBRICATI

Non sono presenti unità immobiliari censite al catasto fabbricati per il foglio in esame.

CATASTO TERRENI

Per ciascuna unità immobiliare vengono indicati in Tabella 3 lo stato dei luoghi, rilevato durante i sopralluoghi, e la principale giacitura del terreno. Nei casi in cui si sono rilevati aspetti particolari, questi vengono di seguito descritti con riferimento al numero della nota riportata in tabella.

Tabella 3 - Stato dei luoghi e giacitura dei terreni in esame

Foglio	Mappale	Qualità	Stato dei luoghi	Giacitura	Note
28	79	AREA RURALE	boscaglia, prato lato strada	lieve pendio	-
28	80	SEMINATIVO	bosco, prato lato strada	declive	-
28	81	VIGNETO	bosco	declive	-
28	82	SEMINATIVO	bosco	declive	-
28	83	VIGNETO	bosco	declive	-
28	84	SEMINATIVO	bosco	declive	-
28	85	VIGNETO	boscaglia	declive	-
28	86	SEMINATIVO	bosco	declive	-
28	87	BOSCO CEDUO	bosco	declive	-
28	88	BOSCO CEDUO	bosco	declive	-
28	89	VIGNETO	bosco	declive	1
28	90	AREA FAB DM	bosco	lieve pendio	2
28	91	SEMINATIVO	bosco	declive	3
28	92	BOSCO CEDUO	bosco	declive	-
28	212	SEMINATIVO	bosco	declive	-
28	217	SEMINATIVO	bosco	declive	-

Note:

1. Presenza di cisterna interrata in calcestruzzo, presenza di sentiero;
2. Presenza di resti di laterizi sul terreno (ex fabbricato demolito);
3. Presenza recinzione con cancello lato strada.

FOGLIO 29

Le unità Immobiliari comprese nel Foglio 29 del Comune di Castell'Arquato vengono evidenziate in Figura 21.

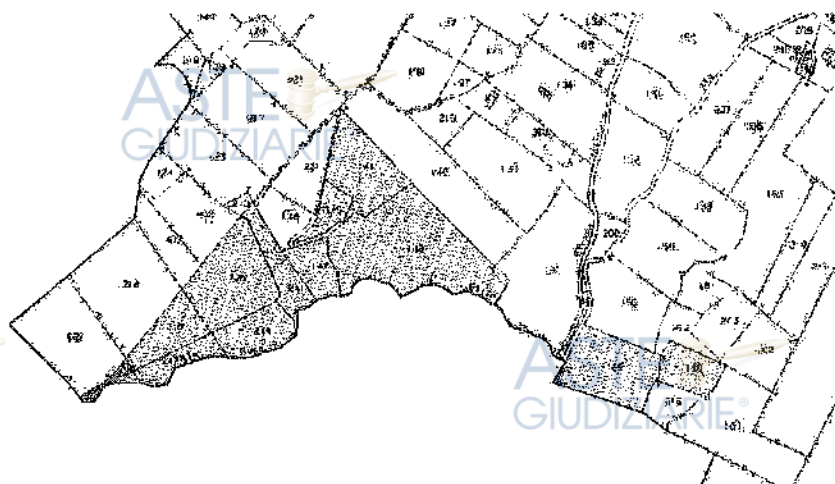


Figura 21 - Stralcio del foglio di mappa catastale in esame con evidenziate le unità immobiliari oggetto di causa

Gli immobili vengono di seguito sommariamente descritti.

CATASTO FABBRICATI

Non sono presenti unità immobiliari censite al catasto fabbricati per il foglio in esame.

CATASTO TERRENI

Per ciascuna unità immobiliare vengono indicati in Tabella 4 lo stato dei luoghi, rilevato durante i sopralluoghi, e la principale giacitura del terreno. Nei casi in cui si sono rilevati aspetti particolari, questi vengono di seguito descritti con riferimento al numero della nota riportata in tabella.

Tabella 4 - Stato dei luoghi e giacitura dei terreni in esame

Foglio	Mappale	Qualità	Stato dei luoghi	Giacitura	Note
29	125	BOSCO CEDUO	bosco	declive	-
29	126	SEMINATIVO	bosco	declive	-
29	144	SEMINATIVO	bosco	declive	-
29	145	VIGNETO	bosco	declive	-
29	147	BOSCO CEDUO	bosco	declive	-
29	148	SEMINATIVO	bosco	declive	-
29	165	SEMINATIVO	bosco	declive	-
29	166	BOSCO MISTO	bosco	declive	-
29	241	BOSCO CEDUO	bosco	declive	-
29	244	SEMINATIVO	bosco	declive	-
29	245	SEMINATIVO	bosco	declive	-
29	246	SEMINATIVO	bosco	declive	-
29	247	SEMINATIVO	bosco	declive	-
29	248	SEMINATIVO	bosco	declive	-

Note:
(nessuna)

FOGLIO 30

Le unità Immobiliari comprese nel Foglio 30 del Comune di Castell'Arquato vengono evidenziate in Figura 22.

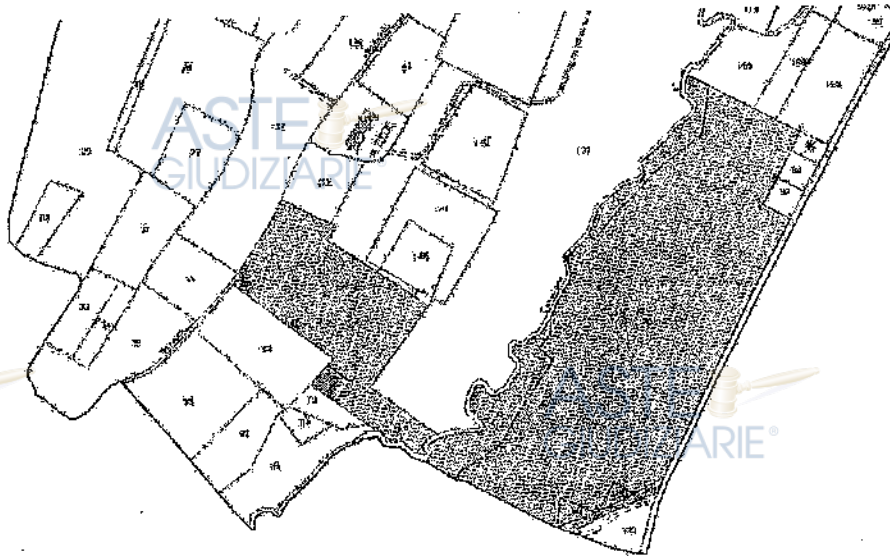


Figura 22 - Stralcio del foglio di mappa catastale in esame con evidenziate le unità immobiliari oggetto di causa

Gli immobili vengono di seguito sommariamente descritti.

CATASTO FABBRICATI

Non sono presenti unità Immobiliari censite al catasto fabbricati per il foglio in esame.

CATASTO TERRENI

Per ciascuna unità immobiliare vengono indicati in Tabella 5 lo stato dei luoghi, rilevato durante i sopralluoghi, e la principale giacitura del terreno. Nei casi in cui si sono rilevati aspetti particolari, questi vengono di seguito descritti con riferimento al numero della nota riportata in tabella.

Tabella 5 - Stato dei luoghi e giacitura dei terreni in esame

Foglio	Mappale	Qualità	Stato dei luoghi	Giacitura	Note
30	51	SEMINATIVO	agricolo	lieve pendio	1
30	69	BOSCO MISTO	bosco	declive	-
30	70	SEMINATIVO	campo da golf (prato, boscaglia)	piatta	2
30	71	BOSCO MISTO	bosco	declive	-
30	78	VIGNETO	boscaglia	declive	-
30	99	SEMINATIVO	prato	declive	-
30	100	SEMINATIVO	prato, boscaglia	lieve pendio	-
30	101	SEMINATIVO	bosco	lieve pendio	-
30	124	SEMINATIVO	bosco	declive	-

Note:

1. Tracce di laterizi in corrispondenza del piccolo fabbricato rappresentato nell'estratto di mappa catastale;
2. Recinzione con cancello adiacente a strada (lato nord-est); presenza di cartelli segnaletici golf.

• Foglio 30 - Mappali vari (Terreni a campo da golf)

Tra le unità immobiliari già elencate, si distinguono i seguenti mappali facenti parte dei terreni adibiti a campi da golf (Tabella 6).

Tabella 6 - Elenco dei censiti in Comune di Castell'Arquato al Foglio 30 adibiti a campi da golf

Comune	Foglio	Mappale	Superficie
CASTELL'ARQUATO	30	69	2.900 mq
CASTELL'ARQUATO	30	70	62.670 mq
CASTELL'ARQUATO	30	71	5.270 mq
CASTELL'ARQUATO	30	99	570 mq
CASTELL'ARQUATO	30	100	330 mq
CASTELL'ARQUATO	30	101	170 mq
CASTELL'ARQUATO	30	124	530 mq
Somma:			72.440 mq

Al momento del sopralluogo, i terreni risultavano in discreto stato di conservazione. L'andamento plano-altimetrico delle aree risultava inalterato, e la superficie inerbita o alberata. Si rilevavano comunque segni dovuti allo stato di abbandono delle aree, con la presenza di vegetazione spontanea e arbusti e, in alcune zone, di terra smossa ad opera dalla fauna selvatica (Figura 23).

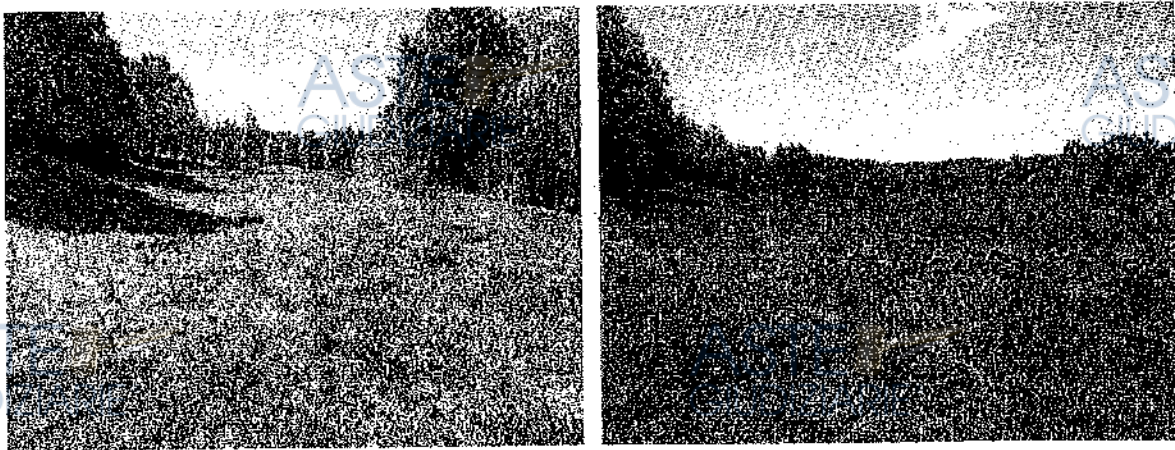


Figura 23 - Fotografie dei terreni in esame

La superficie catastale complessiva dei terreni adibiti a campi da golf compresi nel foglio 30 del Comune di Castell'Arquato, risulta pari a 72.440 mq.

FOGLIO 31

Le unità immobiliari comprese nel Foglio 31 del Comune di Castell'Arquato vengono evidenziate in Figura 24.

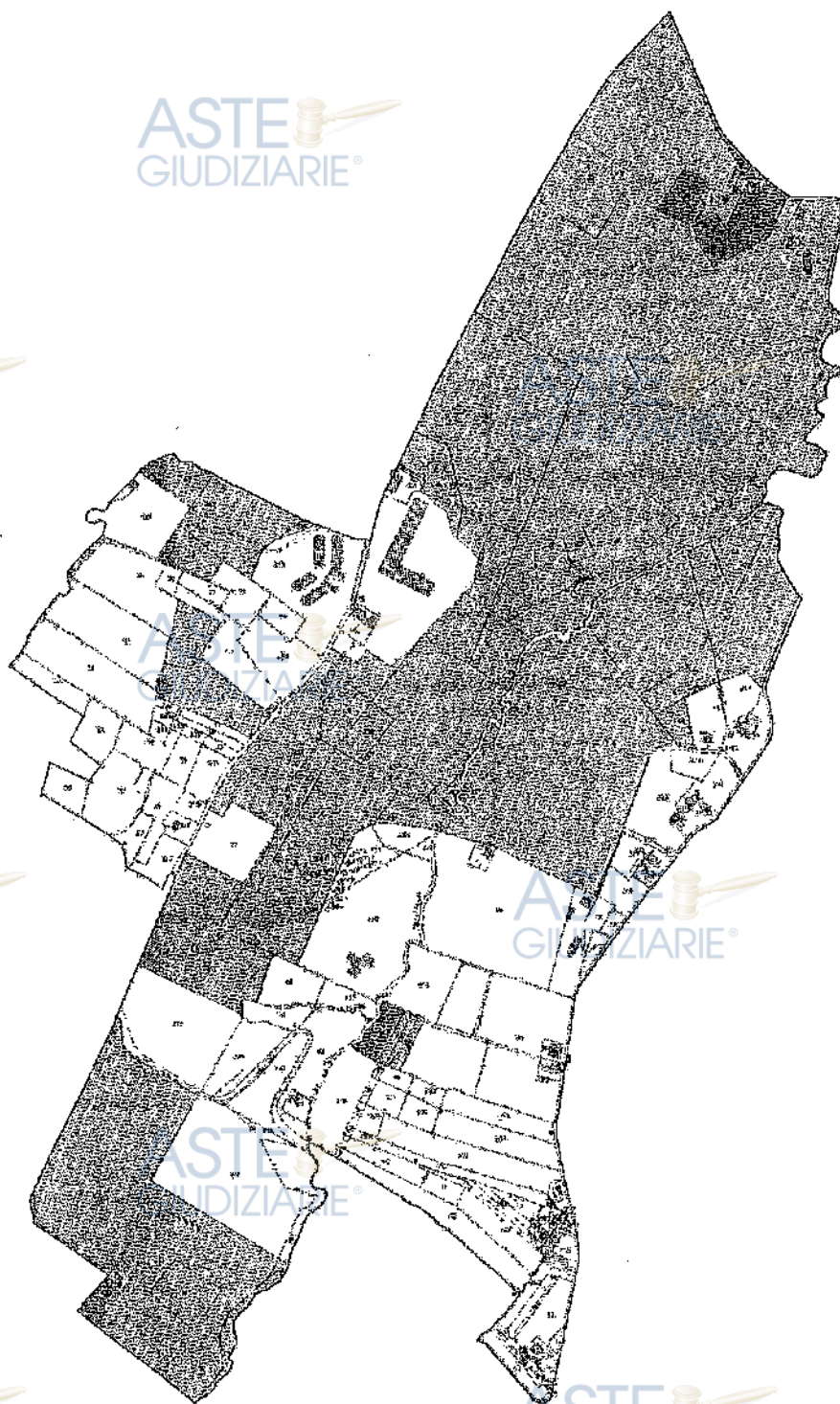


Figura 24 - Foglio di mappa catastale in esame con evidenziate le unità immobiliari oggetto di causa (catasto fabbricati: colore rosso; catasto terreni: colore verde)

Gli immobili vengono di seguito sommariamente descritti.

Le unità immobiliari censite al catasto fabbricati per il foglio in esame sono riassunte in Tabella 7.

Tabella 7 - Elenco delle unità immobiliari censite al catasto fabbricati del Comune di Castell'Arquato per il foglio in esame

Foglio	Mappale	Sub	Categoria
31	99	-	F/4
	185	-	
	186	-	
	204	-	
	205	-	
31	288	-	D/6
31	289	-	D/2
31	314	-	F/2

Ciascuna unità immobiliare viene di seguito descritta.

• Foglio 31 - Mappale 99 (Fonti termali)

L'unità immobiliare è costituita da alcune costruzioni un tempo ad uso delle ex "Terme di Bacedasco", oltre ad area di pertinenza.

Il mappale in esame si trova ubicato nella parte meridionale del foglio 31, e risulta prossimo a soli altri quattro terreni ricompresi nel compendio (Figura 25).

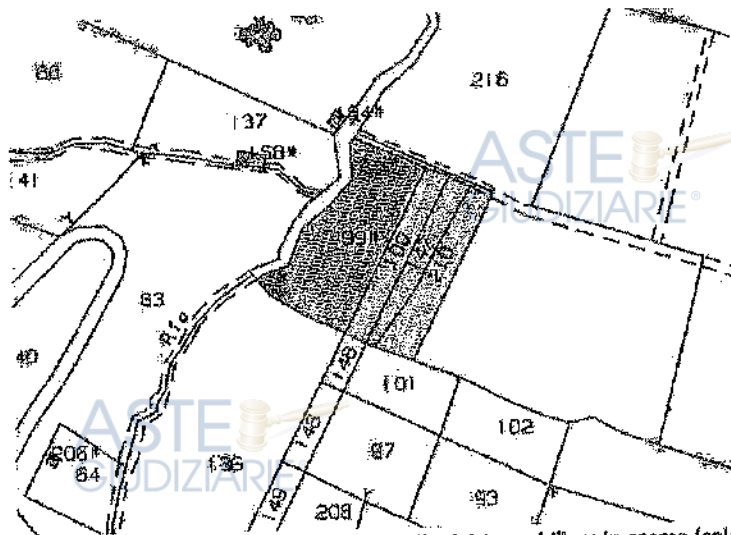


Figura 25 - Stralcio dell'estratto di mappa catastale con evidenziata l'unità immobiliare in esame (colore rosso) e gli altri terreni facenti parte del compendio, presenti nelle vicinanze (colore verde)

All'interno dell'area in esame si è rilevata la presenza di due fabbricati ad uso fonti termali, un edificio adibito a servizi igienici e un'ampia grotta raggiungibile attraversando un piccolo torrente tramite un ponte ad arco, oltre a strade e vialetti, il tutto originariamente ad uso dei clienti dell'ex stazione termale (Figura 26).

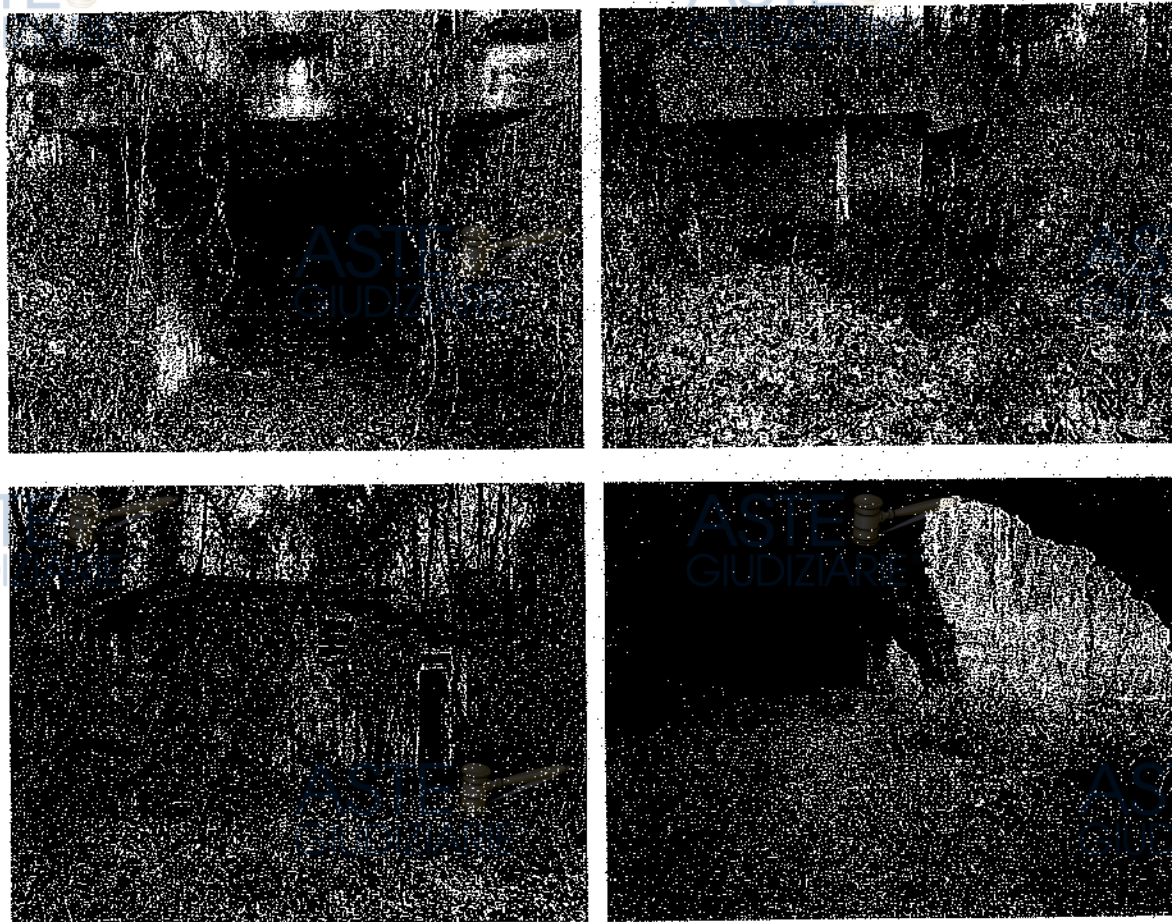


Figura 26 - Fotografie delle strutture presenti all'interno dell'unità immobiliare in esame

L'area è raggiungibile da strada del Martani / strada del Frati, percorrendo la strada comunale dei bagni di Bacedasco, quindi transitando lungo l'ex viale d'ingresso (ubicato su terreni non compresi nel compendio).

La superficie dell'intera area è pari a circa 2.380 mq.

• **Foglio 31 - Mappale 185 (Fabbricato monopiano)**

L'unità immobiliare è costituita da un fabbricato monopiano, composto da tre appartamenti, insistente all'interno del terreno censito al foglio 31 mappale 42, compreso anch'esso nel compendio oggetto di causa (Figura 27).



Figura 27 - Stralcio di estratto di mappa catastale comprendente l'unità immobiliare in esame

ASTE
GIUDIZIARIE

L'immobile si trova ubicato all'estremo nord-orientale del foglio 31 del Comune di Castell'Arquato, all'interno delle aree facenti parte del complesso sportivo destinato a Golf Club (Figura 28).

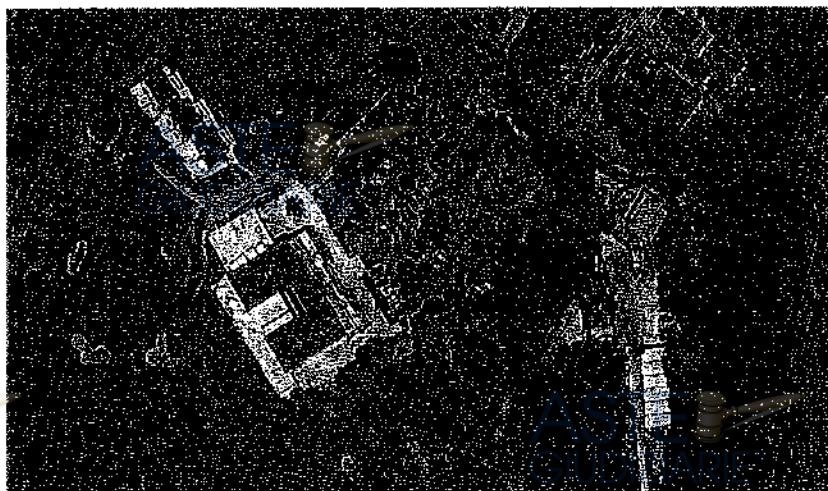
ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Figura 28 - Foto aerea con evidenziata l'unità immobiliare in esame

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano fuori terra ed è composto da tre appartamenti indipendenti (ciascuno dotato di soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno), oltre a tettoia sul lato est, e ripostiglio esterno (Figura 29).

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Figura 29 - Fotografie esterne ed interne dell'immobile in esame

La superficie lorda dell'immobile è pari a circa 130 mq.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

• Foglio 31 - Mappale 186 (Tettoia)

L'unità immobiliare si trova ubicata all'interno del terreno censito al foglio 3 mappale 337 (incluso nel compendio), in prossimità del confine con il mappale 42, pertanto all'interno delle aree facenti parte del complesso sportivo destinato a Golf Club (Figura 27).

Da un confronto tra l'estratto di mappa catastale e lo stato dei luoghi, si rileva che all'incirca in corrispondenza della posizione dell'immobile in oggetto, ora si trova una tettoia, realizzata artigianalmente, composta da tubolari d'acciaio, lastre ondulate e tell in plastica (Figura 30).



Figura 30 - Fotografia dello stato dei luoghi in corrispondenza dell'ubicazione dell'immobile in esame

La tettoia risulta collocata in prossimità (ma non in adiacenza) all'edificio identificabile con il mappale 333 (compreso nel compendio).

ASTE
GIUDIZIARIE®

• Foglio 31 - Mappale 204 (Nessun manufatto)

Da un confronto tra l'estratto di mappa catastale e lo stato dei luoghi, in corrispondenza della posizione dell'unità immobiliare in esame non si rileva la presenza di alcun manufatto (Figura 31).

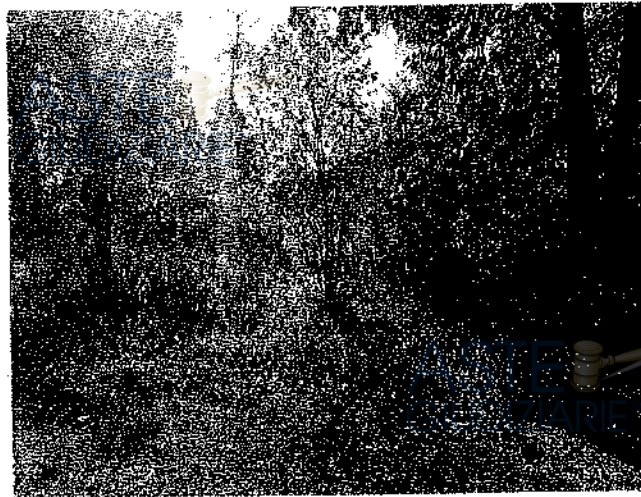


Figura 31 - Fotografia scattata in corrispondenza dell'ubicazione dell'unità immobiliare in esame

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio 31 - Mappale 205 (Nessun manufatto)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dall'analisi dell'estratto di mappa catastale, l'unità immobiliare si trova collocata all'interno del terreno censito al foglio 31 mappale 45, in prossimità del suo confine meridionale (Figura 32).

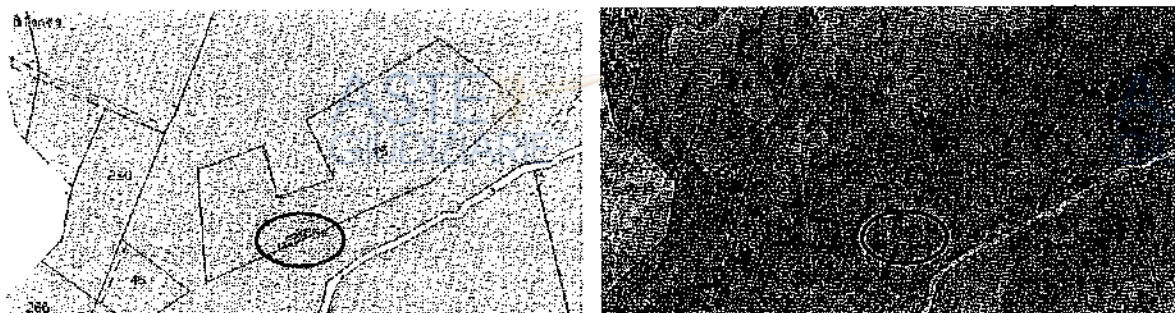


Figura 32 - Stralcio dell'estratto di mappa catastale e sovrapposizione con foto aerea, con indicata l'unità immobiliare in esame

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile risulta all'interno delle aree facenti parte del complesso sportivo destinato a Golf Club. Il fabbricato costituiva la vecchia stazione ferroviaria a servizio delle Terme. In corrispondenza dei luoghi, non si è rilevata la presenza di alcun fabbricato (Figura 33).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 33 - Fotografia scattata in corrispondenza dell'ubicazione dell'unità immobiliare in esame

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

• Foglio 31 - Mappale 288 (Club House)

L'unità immobiliare in esame è costituita da un fabbricato adibito a Club House, facente parte dell'ex complesso sportivo "Golf Club Castell'Arquato", unitamente alla relativa area di pertinenza (Figura 34).

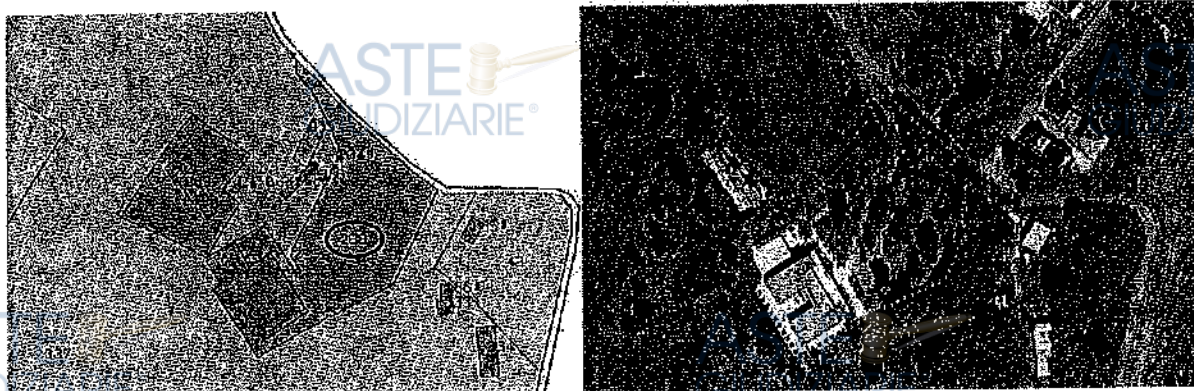


Figura 34 - Stralcio dell'estratto di mappa catastale e foto aerea con indicata l'unità immobiliare in esame

L'unità immobiliare si trova collocata di fronte alla struttura adibita a hotel, compresa nel compendio e già precedentemente descritta.

L'ingresso alla proprietà in esame avviene da strada Fellegara-Mola mediante un primo vialetto d'ingresso che, deviando dalla strada pubblica con una leggera salita, conduce al cancello principale d'ingresso, quindi all'ampio piazzale antistante la Club House, pavimentato in autobloccanti e adibito a parcheggio (Figura 35).



Figura 35 - Fotografia del piazzale d'ingresso antistante la Club House

L'edificio destinato a Club House si sviluppa su due piani fuori terra: **piano terra** e **primo piano**.

L'accesso principale all'edificio avviene dal piazzale, attraverso un ampio porticato su cui affacciano gli ingressi dei vari locali al piano terra, e che ospita lo scalone centrale che consente di raggiungere i locali al primo piano (Figura 36).

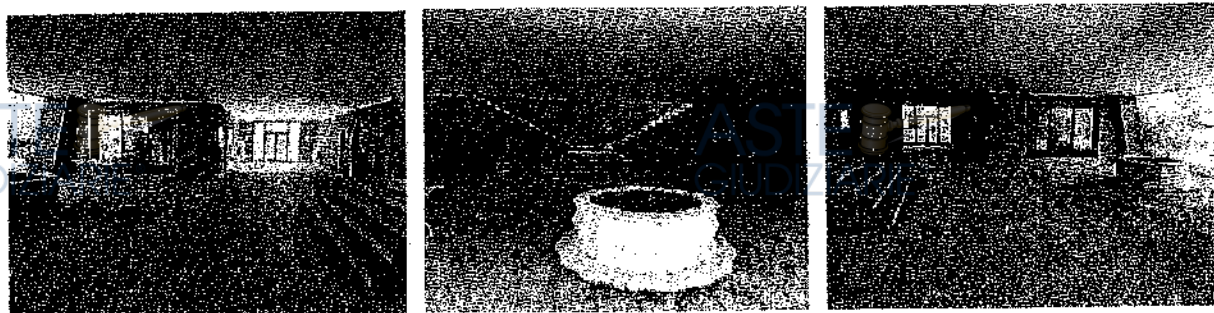


Figura 36 - Fotografie del portico d'ingresso al piano terra dell'edificio

Il piano terra dell'edificio comprende un ingresso porticato con corridoio, su cui affacciano un locale segreteria, con uffici e servizi igienici, una saletta riunioni con locali deposito e servizi igienici, spogliatoi uomini e spogliatoi donne separati, ciascuno dotato di servizi igienici e docce, il locale infermeria, vari locali deposito e la scala principale che conduce al primo piano (Figura 37).

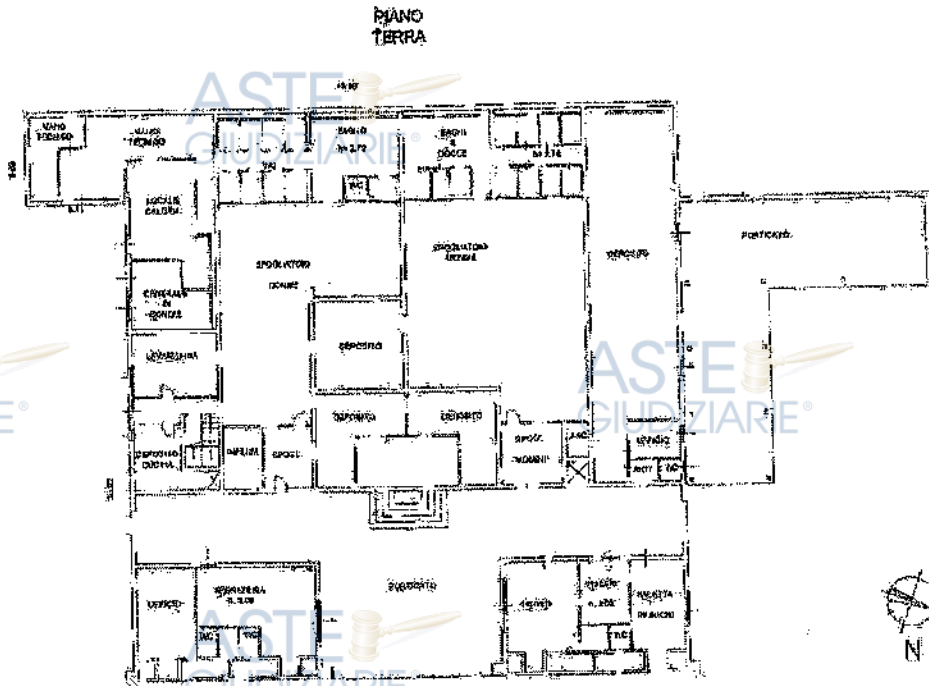


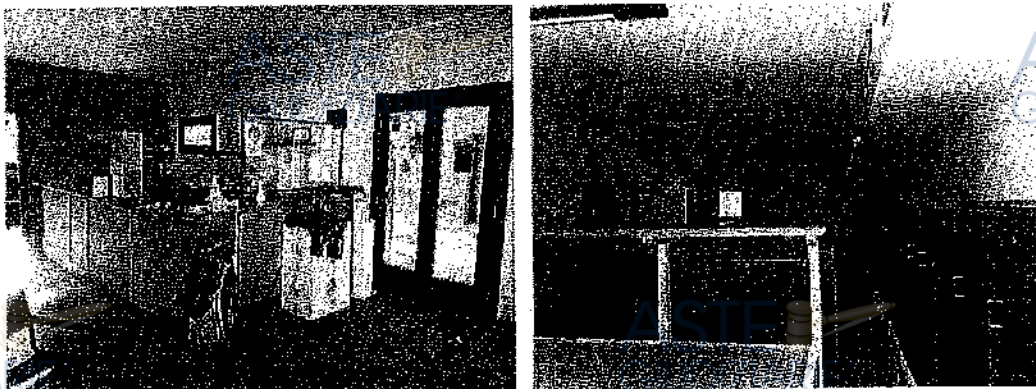
Figura 37 - Stralcio della planimetria catastale del piano terra dell'immobile in esame

Lungo il lato sud-ovest dell'edificio, si trovano il locale deposito cucina e il locale lavanderia, collegati al piano superiore mediante scala interna, oltre alla centrale di condizionamento, il locale caldaia e altri vani tecnici, tutti accessibili dall'esterno.

Lungo il lato nord-ovest è presente un ampio portico che consente l'accesso a un locale deposito dotato di relativo ufficio e servizi igienici e vano ascensore.

Al momento del sopralluogo, i locali apparivano in generale in buone condizioni, fatto salvo per la presenza di tracce di umidità nel soffitto, con distacco di tinteggiatura, nei locali adibiti a spogliatoio uomini.

Tutti i locali risultavano arredati e occupati da materiali vari, funzionali alle attività del golf club (Figura 38).



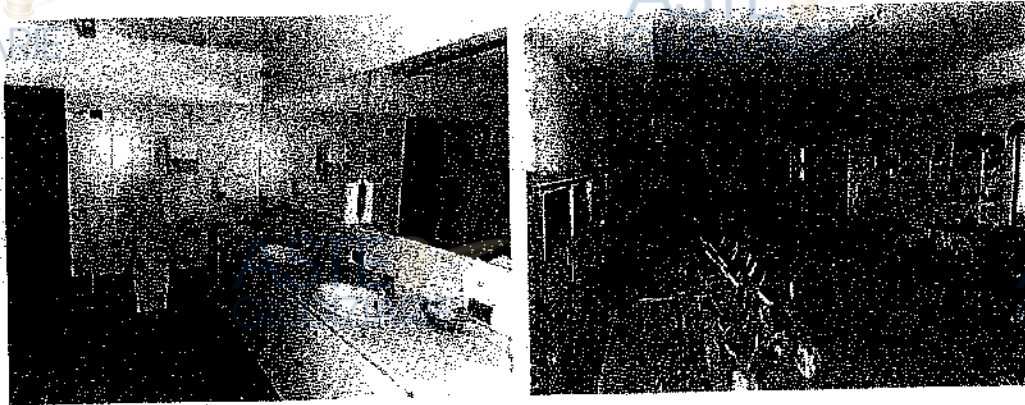


Figura 38 - Fotografie dei locali al piano terra dell'immobile in esame

Relativamente al portico sul lato nord, si segnala che il braccio parallelo al locale deposito in planimetria, risulta chiuso sui quattro lati, a costituire così un nuovo vano adibito a locale deposito, collegato al primo mediante aperture interne (Figura 39).

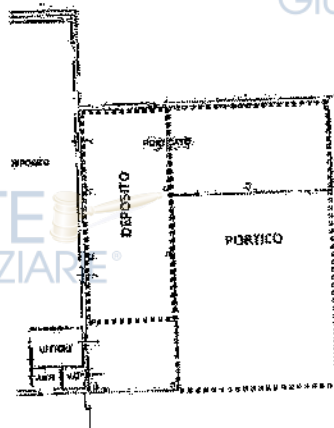


Figura 39 - Stralcio planimetrico con schematizzata la diversa configurazione del portico

La porzione di portico rimanente risulta invece estendersi verso est, fino a riempire l'intera rientranza originale. La modifica della copertura ha determinato anche un ampliamento della soprastante terrazza (Figura 40).

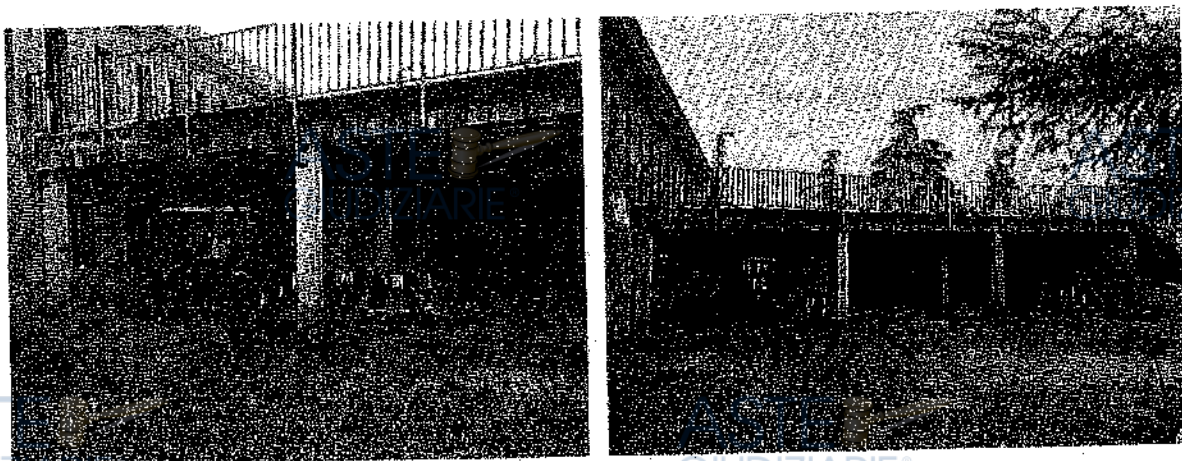


Figura 40 - Fotografia della diversa configurazione rilevata del portico

Si rilevano inoltre alcune incongruenze planimetriche. In particolare:

- ufficio zona sud-est: nuova apertura verso il corridoio del porticato, nuova apertura di collegamento con il locale segreteria, nuova finestra lato sud;
- lavanderia: presenza di tamponature con wc;
- deposito centrale tra spogliatoi: destinato a spogliatoio, con aperture di collegamento anche verso lo spogliatoio donne;
- spogliatoio uomini: presenza di muratura centrale;
- deposito nord-ovest: nuova apertura verso il corridoio del porticato, diversa collocazione della porta e delle finestre che conducevano al portico, ora chiuso.

Per maggiore completezza, si veda anche la Documentazione Fotografica allegata.

La superficie lorda del piano terra è pari a circa 1.520 mq.

Il primo piano dell'edificio comprende invece una tettoia di copertura del vano scale, Ingresso ristorante, sala ristorante, servizi igienici, cucina con vano scale interno e montavivande, un salone adibito a "locale di attesa e di passaggio", ingresso bar, ascensore, sala bar, retro bar, servizi igienici, sala giochi/lettura bambini, oltre a tre ampie terrazze scoperte, ubicate sui lati est, ovest e nord dell'edificio (quest'ultima soprastante al portico al piano terra di cui si è già trattato), oltre a vano scale principale collegato al porticato d'ingresso al piano terra (Figura 41).

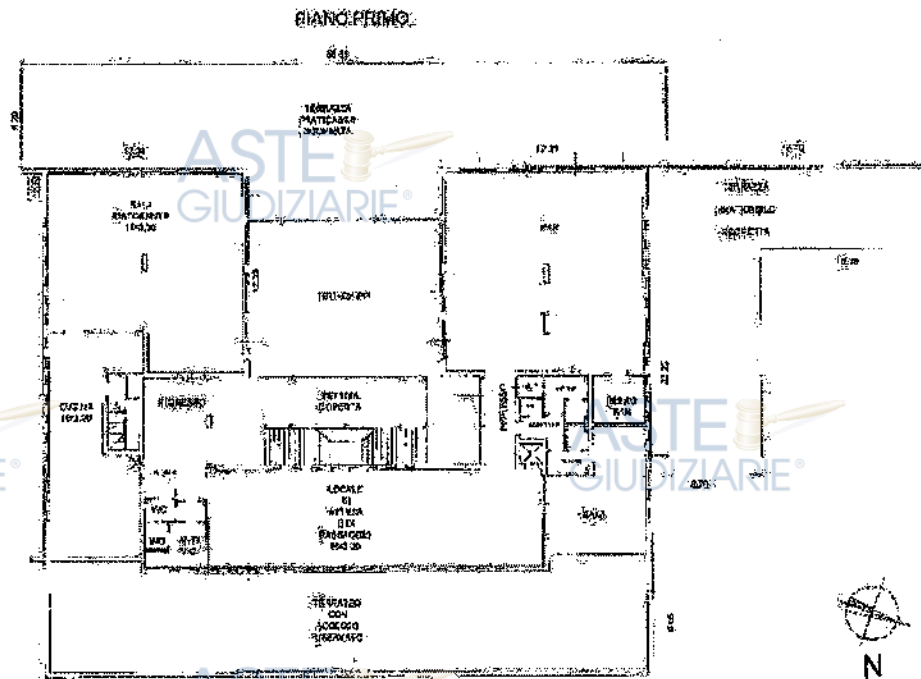


Figura 41 – Stralcio della planimetria catastale del primo piano dell'immobile in esame

Al momento del sopralluogo, i locali apparivano in generale in buone condizioni e risultavano arredati e occupati da materiali vari, funzionali alle attività di bar e ristorazione (per maggiore completezza, si veda anche la Documentazione Fotografica allegata).



Figura 42 - Fotografie del primo piano dell'immobile in esame

Stante la destinazione a Club House dell'immobile in esame, l'unità immobiliare è collegata, mediante vialetti e marciapiedi, con le strutture limitrofe, destinate a "dormy house" (alloggi), a "driving range" (struttura per allenamento e scuola di golf), a edifici tecnici e di servizio, nonché ai terreni adibiti a campo da golf con percorso a 18 buche (beni tutti compresi nel compendio oggetto di causa).

La superficie lorda del primo piano è pari a circa 1.480 mq.

La superficie la superficie lorda dell'intero fabbricato è pari a circa 3.000 mq., mentre la superficie dell'intero mappale è pari a circa 7.689 mq.

• Foglio 31 - Mappale 289 (Dormy House)

L'unità immobiliare in esame è costituita da un fabbricato adibito a Dormy House, facente parte dell'ex complesso sportivo "Golf Club Castell'Arquato", unitamente alla relativa area di pertinenza (Figura 43).

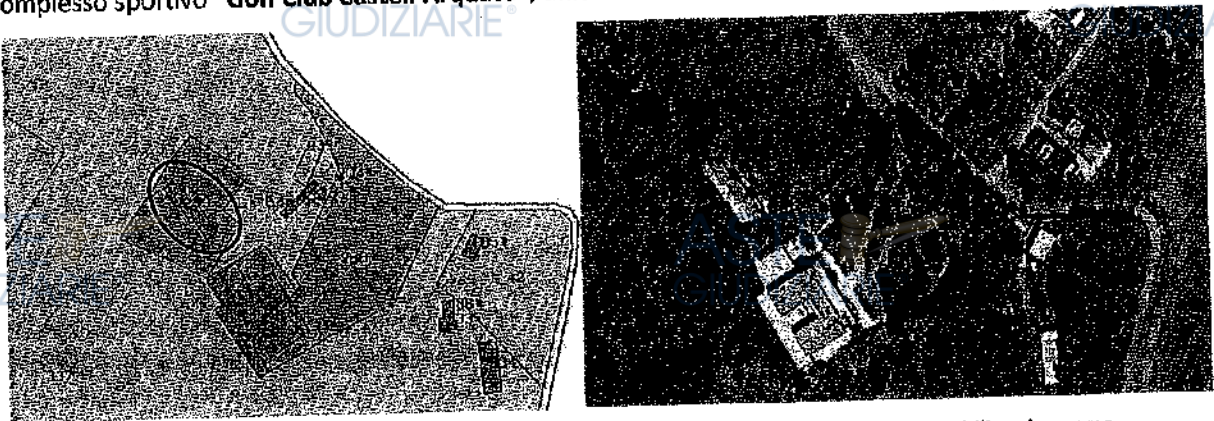


Figura 43 - Straiscio dell'estratto di mappa catastale e foto aerea con indicata l'unità immobiliare in esame

ASTE degli utenti del Golf Club
catastalmente al foglio

louse si sviluppa su due p
ord-est, trovano collocazio

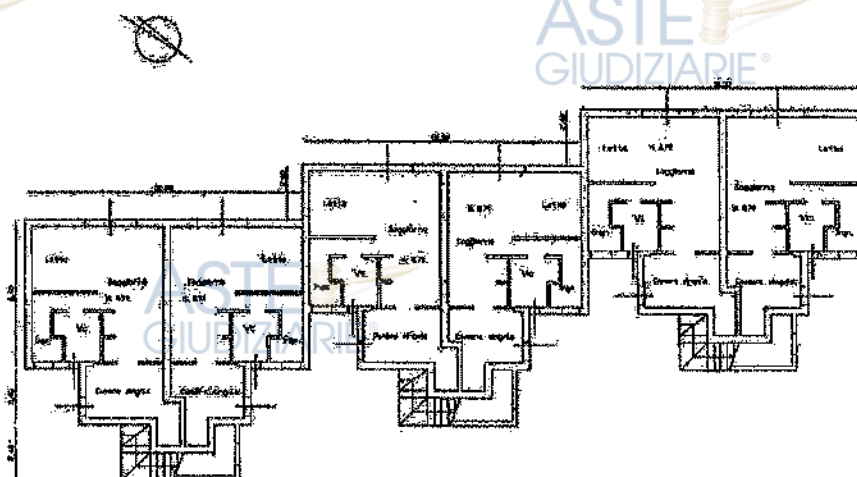
ASTE GIUDIZIARIE®
pianoterra

AST
GIUD

Figura 44 - Fotografia est

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ta di serratura, che affac-

ASTE GIUDIZIARIE®
L'ingresso a ciascu



Figura 46 - Fotografia di un ingresso al piano terra e delle aree pavimentate retrostanti gli alloggi al piano terra

Al momento del sopralluogo, i locali risultavano arredati e in buono stato di conservazione. Si rilevavano alcuni segni di degrado e umidità dovuti allo stato di abbandono degli immobili (Figura 47).

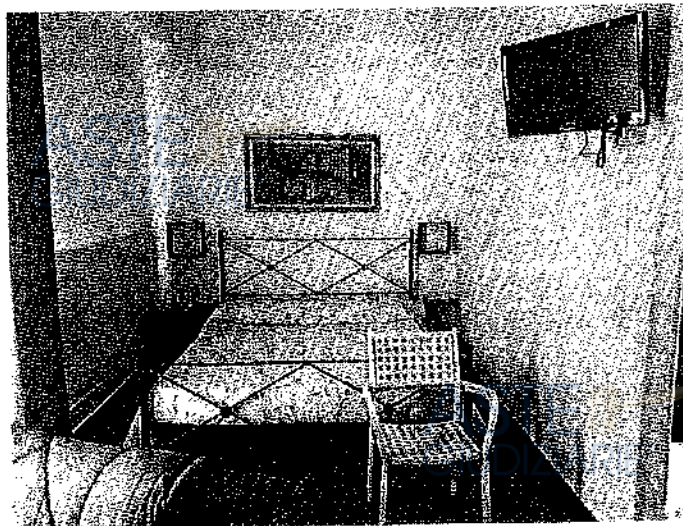


Figura 47 - Fotografia di alcuni vani interni al piano terra dell'immobile in esame

La superficie lorda del piano terra è pari a circa 325 mq.

Il primo piano dell'edificio comprende anch'esso sei alloggi (ognuno di superficie lorda pari a circa 32 mq), composti ciascuno da ingresso, disimpegno, servizi igienici (dotati di lavabo, bidet, wc e doccia), soggiorno con camera matrimoniale, oltre a terrazza (di superficie pari a circa 14 mq) a uso esclusivo ubicata sul retro (lato sud-ovest).

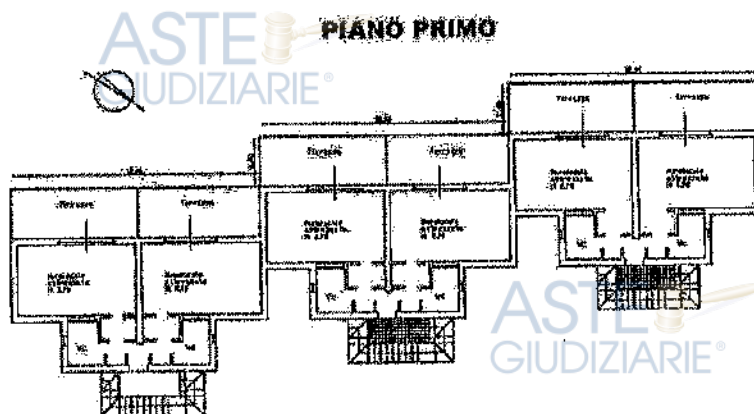


Figura 48 - Stralcio della planimetria catastale del primo piano dell'immobile in esame

Lungo la facciata principale, sono inoltre collocate le rampe di scale esterne che consentono di raggiungere il primo piano (Figura 49).



Figura 49 - Fotografia di una delle scale d'accesso al primo piano

Dal pianerottolo al primo piano si accede, mediante porta esterna dotata di serratura, a un mini-ingresso comune a ciascuna coppia di alloggi; quindi, è possibile entrare in ciascun appartamento utilizzando la porta dedicata, dotata anch'essa di serratura.

Al momento del sopralluogo, i locali risultavano arredati e in discreto stato di conservazione. Si rilevavano alcuni segni di degrado e umidità dovuti allo stato di abbandono degli immobili (Figura 50).



Figura 50 – Fotografia di alcuni vani interni al primo piano dell'immobile in esame

La superficie lorda del primo piano è pari a circa 325 mq.

La superficie lorda dell'intero fabbricato è pari a circa 650 mq.

• **Foglio 31 - Mappale 314 (Fabbricati rurali)**

L'unità immobiliare in esame è costituita da un fabbricato rurale con fabbricati annessi e relativa area di pertinenza (Figura 51).

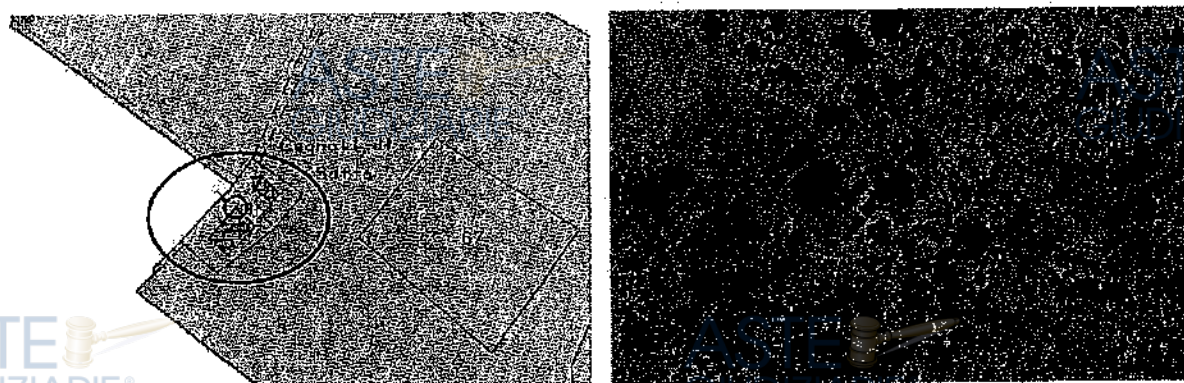


Figura 51 - Stralcio dell'estratto di mappa catastale e foto aerea con indicata l'unità immobiliare in esame

L'immobile si trova ubicato nella parte più meridionale del foglio 31 del Comune di Castell'Arquato, a confine con il foglio 38 dello stesso Comune, in località "Cagnoli di Sotto".

Il bene è accessibile da strada dei Martani percorrendo uno stradello che corre lungo il confine che separa il terreno censito al foglio 31 mappale 258 e quello censito al foglio 38 mappale 150 (entrambi compresi nel compendio). Nelle vicinanze dell'unità immobiliare in esame, si trovano altri fabbricati rurali, identificati al foglio 38 mappale 197, compresi nel compendio, che verranno descritti successivamente.

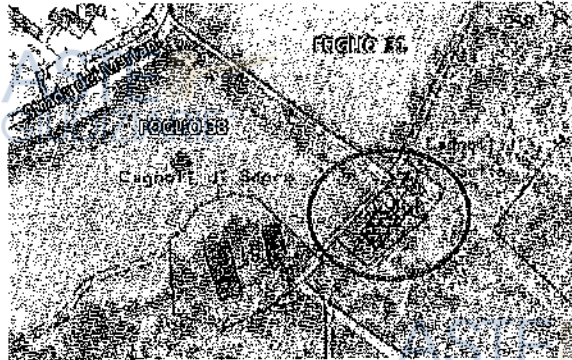


Figura 52 - Sovrapposizione tra estratti di mappa catastale e foto aerea, con indicata l'unità immobiliare in esame

Al momento del sopralluogo, l'intera area risultava coperta da arbusti e vegetazione spontanea, e il corpo principale del fabbricato risultava collabente. Sia la parte muraria che il tetto risultavano in parte crollati, anche a causa della caduta di alcune piante sul fabbricato (Figura 53).

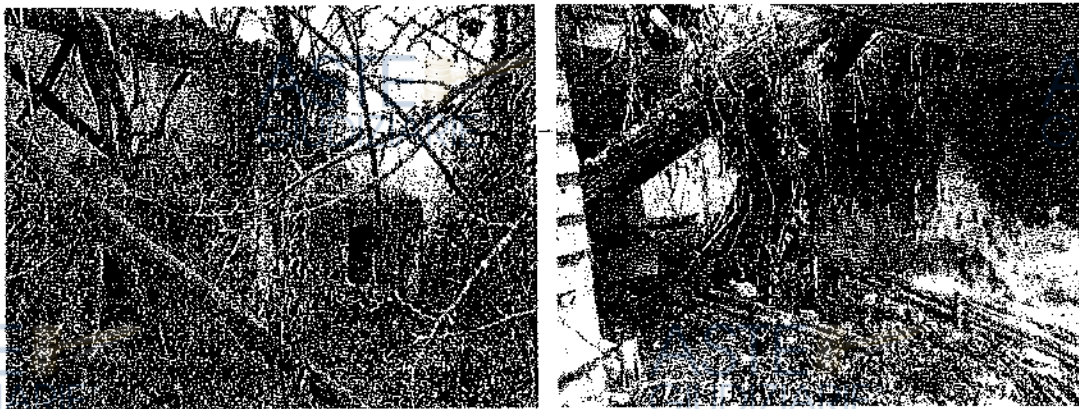


Figura 53 - Fotografie dell'immobile in esame

I fabbricati accessori, costituiti da un fienile e da un piccolo manufatto di servizio, collocati nelle vicinanze del corpo di fabbrica principale, risultavano anch'essi ricoperti dalla vegetazione e in stato di degrado (Figura 54).

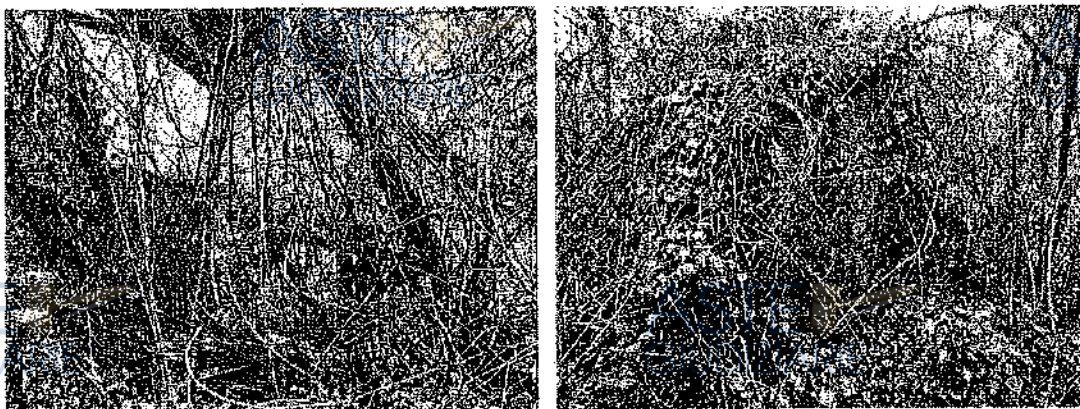


Figura 54 - Fotografie degli altri edifici nelle vicinanze del corpo di fabbrica principale dell'immobile in oggetto

La superficie dell'intero mappale è pari a circa 1.240 mq.

Per ciascuna unità immobiliare, vengono indicati in Tabella 8 lo stato dei luoghi, rilevato durante i sopralluoghi, e la principale giacitura del terreno. Nei casi in cui si sono rilevati aspetti particolari, questi vengono di seguito descritti con riferimento al numero della nota riportata in tabella.

Tabella 8 - Stato dei luoghi e giacitura dei terreni in esame

Foglio	Mappale	Qualità	Stato dei luoghi	Giacitura	Note
31	20	SEMINATIVO	bosco	declive	-
31	22	SEMINATIVO	bosco	piano	-
31	29	SEMINATIVO	bosco	lieve pendio	1
31	42	BOSCO CEDUO	prato / bosco	piano	2
31	43				3
31	44	INCOLT PROD.	bosco	declive	-
31	45	VIGNETO	bosco	declive	-
31	46	VIGNETO	campo da golf / bosco	misto	-
31	56	BOSCO MISTO	bosco	declive	-
31	66				4
31	67	VIGNETO	bosco	declive	-
31	69	SEMINATIVO	campo da golf / boscaglia	piano	-
31	70	SEMINATIVO	campo da golf	piano / lieve pendio	-
31	71	SEMINATIVO	campo da golf	piano / lieve pendio	-
31	72	VIGNETO	campo da golf	piano / lieve pendio	-
31	75	SEMINATIVO	campo da golf	misto	-
31	99	ENTE URBANO			5
31	185	ENTE URBANO			6
31	186	ENTE URBANO			7
31	204	ENTE URBANO			8
31	205	ENTE URBANO			9
31	100	SEMINATIVO	boscaglia	lieve pendio	-
31	119	VIGNETO	bosco	piano	-
31	122	SEMINATIVO	bosco	declive	-
31	128	SEMINATIVO	bosco	declive	-
31	131	SEMINATIVO	bosco	lieve pendio / declive	10
31	133	SEMINATIVO	campo da golf	lieve pendio	-
31	139	SEMINATIVO	prato	lieve pendio	-
31	144	SEMINATIVO	bosco	lieve pendio	-
31	145	VIGNETO	bosco	declive	-
31	147	SEMINATIVO	boscaglia	misto	-
31	156	VIGNETO	boscaglia	piano	-
31	164	SEMINATIVO	campo da golf	piano / lieve pendio	11
31	210	SEMINATIVO	bosco	lieve pendio	-
31	211	SEMINATIVO	boscaglia	lieve pendio	12

(segue)

Note:

1. Durante il sopralluogo, l'area è risultata inaccessibile a causa della fitta vegetazione;
2. Area che circonda il fabbricato censito al foglio 31 mappale 185. Nella porzione nord dell'area è presente un fabbricato adibito a cabina elettrica. L'area è attraversata dalla strada che conduce agli altri fabbricati a servizio del golf club presenti nelle vicinanze.
3. Soppresso. Ha generato il foglio 31 mappale 337;
4. Soppresso. Ha generato il foglio 31 mappale 314 al Catasto Fabbricati;
5. Censito al Catasto Fabbricati e già descritto nel relativo paragrafo;
6. Censito al Catasto Fabbricati e già descritto nel relativo paragrafo;
7. Censito al Catasto Fabbricati e già descritto nel relativo paragrafo;
8. Censito al Catasto Fabbricati e già descritto nel relativo paragrafo;
9. Censito al Catasto Fabbricati e già descritto nel relativo paragrafo;
10. Presenza di recinzione su confine mappale 271; presenza di sentieri e percorso mountain bike;
11. Presenza di piccolo manufatto contenente quadro elettrico;
12. Costituisce sottile triangolo di terreno compreso tra due altre proprietà.

(segue)

Foglio	Mappale	Qualità	Stato dei luoghi	Giactura	Note
31	212	SEMINATIVO	boscaglia	declive	-
31	226	SEMINATIVO	campo da golf / bosco	misto	-
31	230	VIGNETO	campo da golf	lieve pendio	-
31	235	SEMINATIVO	campo da golf	piano	-
31	236	SEMINATIVO	campo da golf	piano	-
31	244	SEMINATIVO	campo da golf / boscaglia	piano	-
31	245	SEMINATIVO	campo da golf / boscaglia	lieve pendio	-
31	247	SEMINATIVO	campo da golf	piano / lieve pendio	-
31	248	AREA RURALE	boscaglia	lieve pendio	-
31	250	VIGNETO	campo da golf / bosco	piano / lieve pendio	-
31	252	SEMINATIVO	campo da golf / bosco	misto	13
31	254	BOSCO MISTO	bosco	lieve pendio	-
31	258	SEMINATIVO	agricolo / bosco	lieve pendio	14
31	260	BOSCO MISTO	bosco / sentiero	declive	-
31	262	SEMINATIVO	campo da golf	piano / lieve pendio	-
31	264	AREA RURALE	boscaglia	lieve pendio	-
31	266	BOSCO CEDUO	campo da golf / bosco	lieve pendio	-
31	268	SEMINATIVO	bosco	lieve pendio	-
31	271	SEMINATIVO	bosco	lieve pendio	15
31	288	ENTE URBANO			16
31	289	ENTE URBANO			17
31	314	ENTE URBANO			18
31	332	SOPPRESSO			19
31	333	ENTE URBANO			20
31	334	ENTE URBANO			21
31	335	ENTE URBANO			22
31	336	ENTE URBANO			23
31	337	SEMINATIVO	campo da golf	piano / lieve pendio	24

Note:

13. I piccoli fabbricati rappresentati nell'estratto di mappa catastale, nella parte sud del mappale, non risultano presenti sul terreno;
14. Al momento del sopralluogo, la porzione rettangolare più occidentale risultava coltivata;
15. Presenza di recinzione metallica sul confine;
16. Censito al Catasto Fabbricati e già descritto nel relativo paragrafo;
17. Censito al Catasto Fabbricati e già descritto nel relativo paragrafo;
18. Censito al Catasto Fabbricati e già descritto nel relativo paragrafo;
19. Soppresso e unito al foglio 31 mappale 288;
20. Censito al Catasto Terreni come Ente Urbano ma non presente in Catasto Fabbricati (si veda la descrizione di dettaglio);
21. Censito al Catasto Terreni come Ente Urbano ma non presente in Catasto Fabbricati (si veda la descrizione di dettaglio);
22. Censito al Catasto Terreni come Ente Urbano ma non presente in Catasto Fabbricati (si veda la descrizione di dettaglio);
23. Censito al Catasto Terreni come Ente Urbano ma non presente in Catasto Fabbricati (si veda la descrizione di dettaglio);
24. Presenza di una tettoia e di una baracca da cantiere nella porzione nord-orientale del terreno, di fronte al mappale 334 (si veda la descrizione di dettaglio). Nei pressi dallo stradello che conduce verso sud, si segnala anche la presenza di un serbatoio fuori terra per GPL, oltre ad altro materiale di scarto.

Come evidenziato in Tabella 8, i terreni identificati in Catasto Terreni al foglio 31 mappali 333, 334, 335 e 336 risultano censiti come "Ente urbano" ma non risultano presenti in Catasto Fabbricati.

Relativamente al terreno censito al foglio 31 mappale 337, si è rilevata invece la presenza di fabbricati nella porzione nord-orientale.

Per tali unità immobiliari viene pertanto fornita di seguito una descrizione maggiormente dettagliata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

• Foglio 31 - Mappale 333 (Fabbricato monopiano)

L'unità immobiliare è costituita da un fabbricato monopiano adibito ad appartamento, insistente sul terreno censito al foglio 31 mappale 337, compreso anch'esso nel compendio oggetto di causa (Figura 55).



Figura 55 - Stralcio di estratto di mappa catastale con evidenziata l'unità immobiliare in esame

L'immobile si trova ubicato all'estremo nord-orientale del foglio 31 del Comune di Castell'Arquato, all'interno delle aree facenti parte del complesso sportivo destinato a Golf Club. In particolare, l'immobile è collocato in prossimità del mappale 186, già descritto in precedenza (Figura 56).

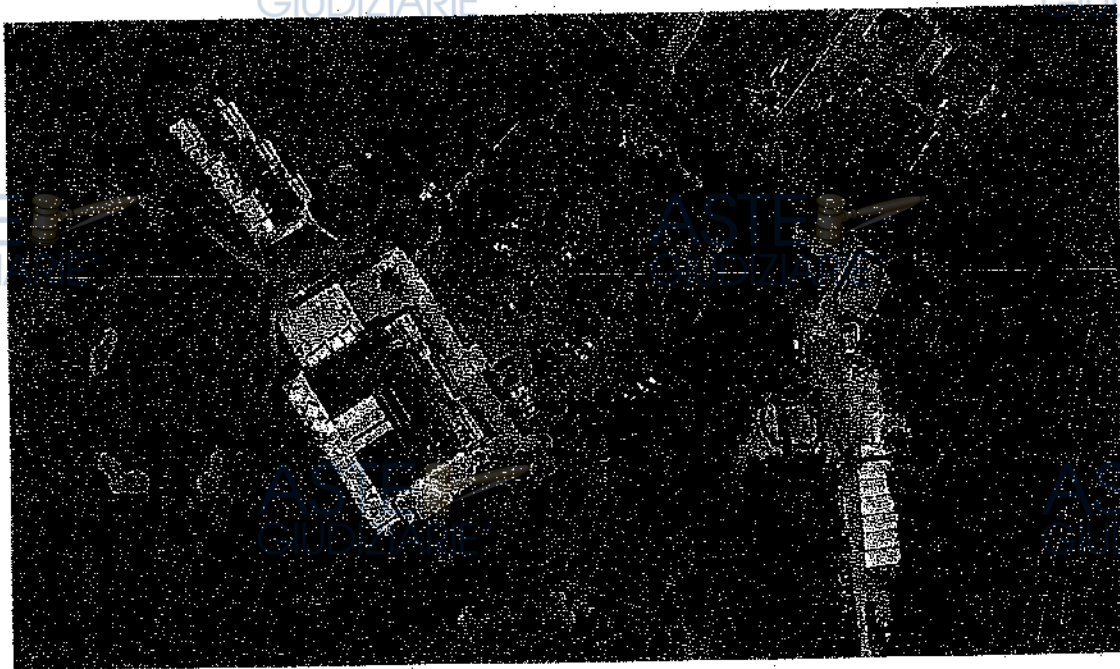


Figura 56 - Foto aerea con evidenziata l'unità immobiliare in esame

L'ingresso principale dell'immobile affaccia sulla strada che collega tra loro i vari edifici a servizio del Golf Club. Sul lato opposto dell'edificio è presente inoltre un ingresso secondario. Il fabbricato si sviluppa su un unico piano fuori terra ed è composto da soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale e bagno (Figura 57).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

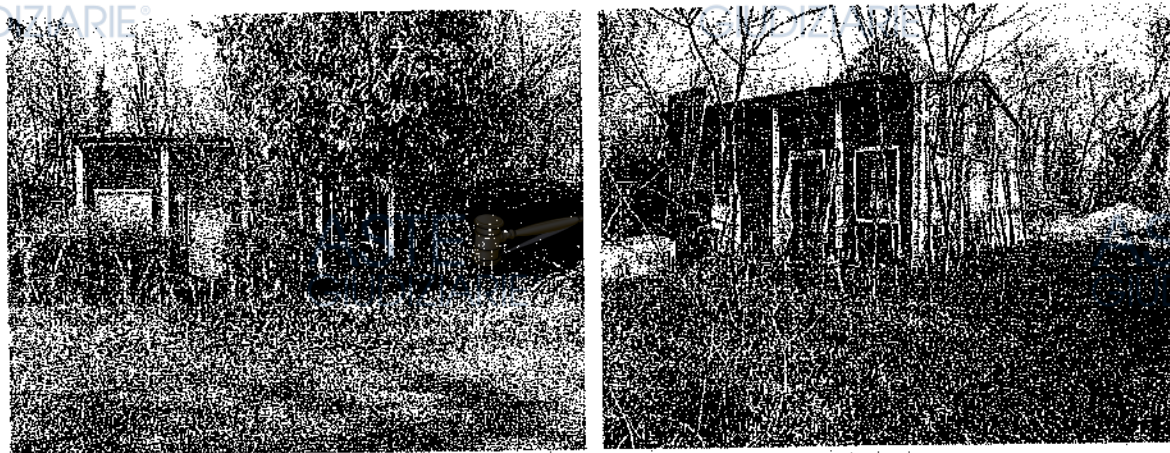


Figura 57 - Fotografie dell'immobile in esame

Al momento del sopralluogo, l'immobile appariva in discreto stato di conservazione e occupato parzialmente da materiale vario. Si rilevavano alcune tracce di umidità nei muri e nel soffitto, oltre a segni di degrado dovuti all'abbandono.

La superficie lorda del fabbricato è pari a circa 64 mq.

• **Foglio 31 - Mappale 334 (Capannone in acciaio)**

L'unità immobiliare è costituita da un fabbricato adibito a capannone in acciaio, insistente sul terreno censito al foglio 31 mappale **337**, compreso anch'esso nel compendio oggetto di causa (Figura 58).

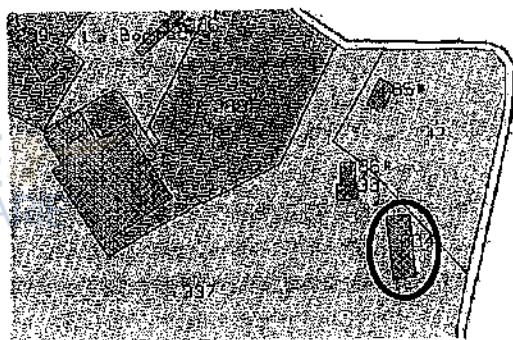
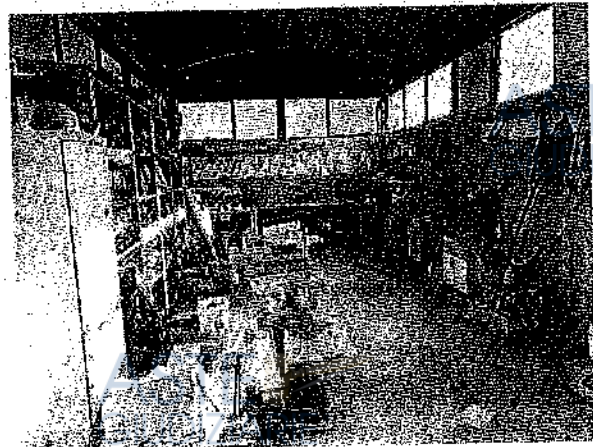


Figura 58 - Stralcio di estratto di mappa catastale con evidenziata l'unità immobiliare in esame

ASTE 
31 del Comune di Castell
Golf Club, il capannone

AST
GIUDI

TE
IZIARIE®

Il bene è ubicato
del parcheggio
ASTE GIUDIZIARIE®

bricato è pari a circa 2

ASTE GIUDIZIARIE®



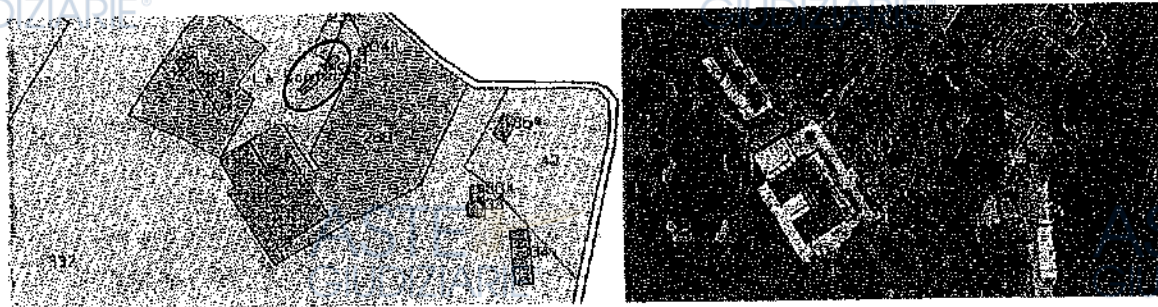


Figura 60 - Stralcio dell'estratto di mappa catastale e foto aerea con indicata l'unità immobiliare in esame

L'immobile è costituito da una tettola con struttura e copertura in legno, composta da sei moduli, separati tra loro da un setto in legno e aperti lungo il lato nord-ovest, oltre a un modulo (ubicato più a sud-ovest) chiuso su quattro lati (Figura 61).



Figura 61 - Fotografia dell'immobile in esame

Al momento del sopralluogo, l'immobile appariva in buono stato di conservazione.

La superficie lorda del fabbricato è pari a circa 180 mq.

• Foglio 31 - Mappale 336 (Nessun manufatto)

L'unità immobiliare in esame risulta ubicata all'interno del terreno censito al foglio 31 mappale 337, in prossimità del mappale 335. Da un confronto tra l'estratto di mappa catastale e lo stato dei luoghi, in corrispondenza della posizione non si rileva la presenza di alcun manufatto (Figura 62).

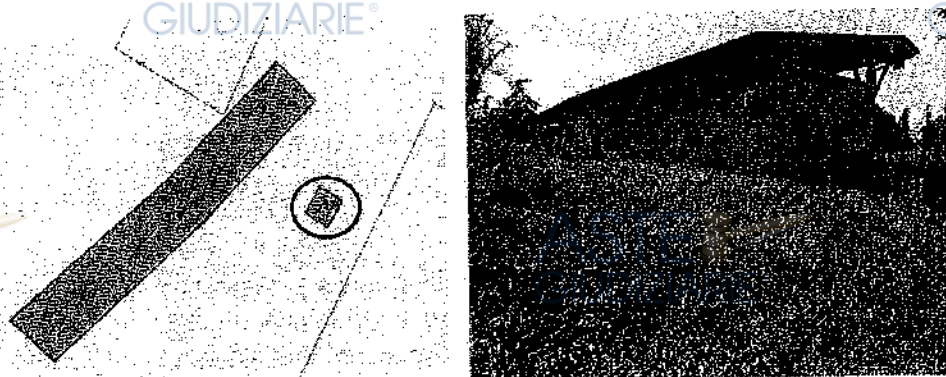


Figura 62 - Stralcio dell'estratto di mappa catastale con indicata l'unità immobiliare in esame e fotografia del luogo

• Foglio 31 - Mappale 337 (Terreno a campo da golf con tettoie e baracca)

L'unità immobiliare in esame è costituita da un terreno di grande estensione, principalmente adibito a campo da golf, facente parte dell'ex complesso sportivo "Golf Club Castell'Arquato" (Figura 63).

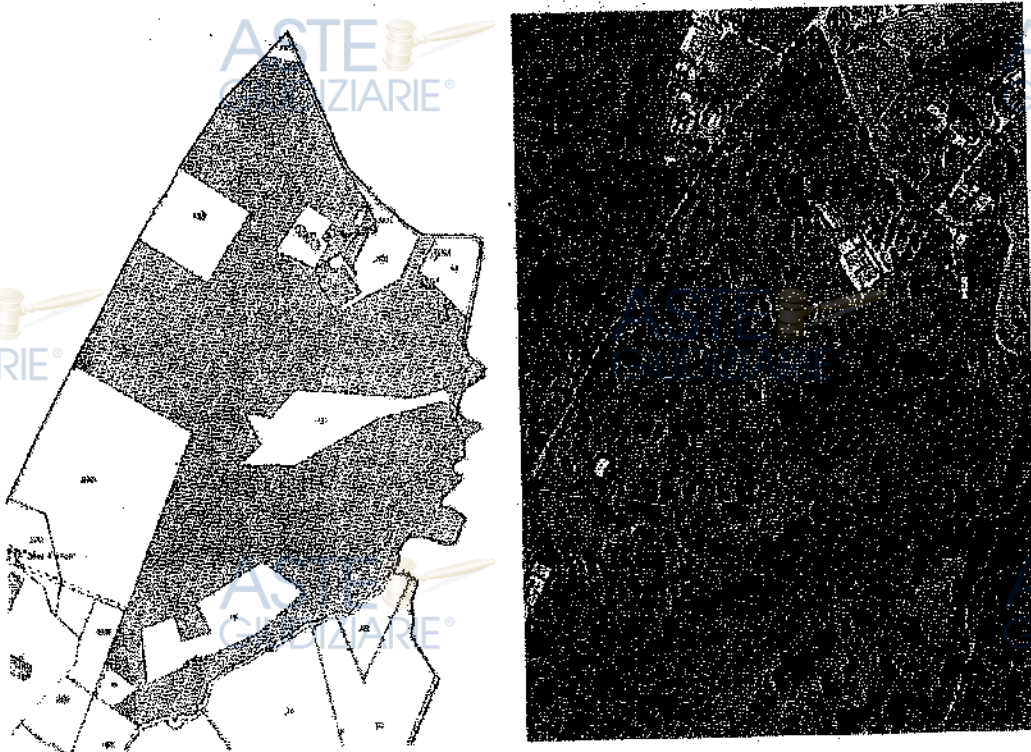


Figura 63 - Straicio dell'estratto di mappa catastale con evidenziato il terreno in esame e relativa foto aerea

Come già evidenziato, nella porzione più nord-orientale del terreno risultano presenti alcuni fabbricati, censiti in catasto terreni come "Ente Urbano" e identificati al foglio 31 mappali 333, 334, 335 e 336, già precedentemente descritti.

Oltre a tali immobili, sul terreno in esame si è rilevata la presenza di altri fabbricati.

In particolare, nella porzione nord-orientale dell'area, in prossimità con il confine del mappale 288, risultano presenti due tettoie in acciaio, con pannelli e tetto in lamiera (Figura 64).

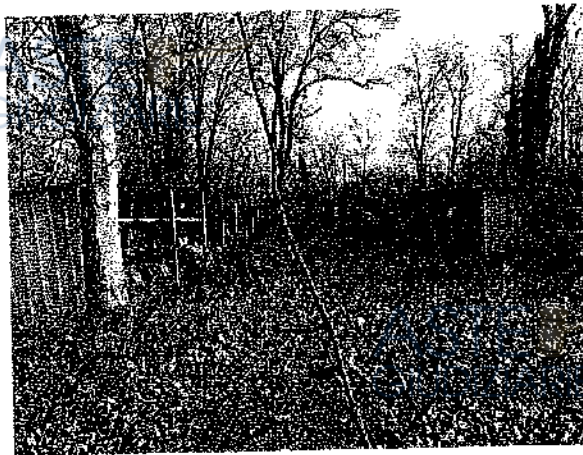


Figura 64 - Fotografia delle tettoie



Sempre nella porzione più nord-orientale dell'area, frontalmente al lato ovest del capannone identificato con il mappale 334, risultano presenti anche una tettoia composta da struttura in acciaio con copertura a lastre ondulate, e un monoblocco prefabbricato ad uso ufficio/ baracca da cantiere (Figura 65).

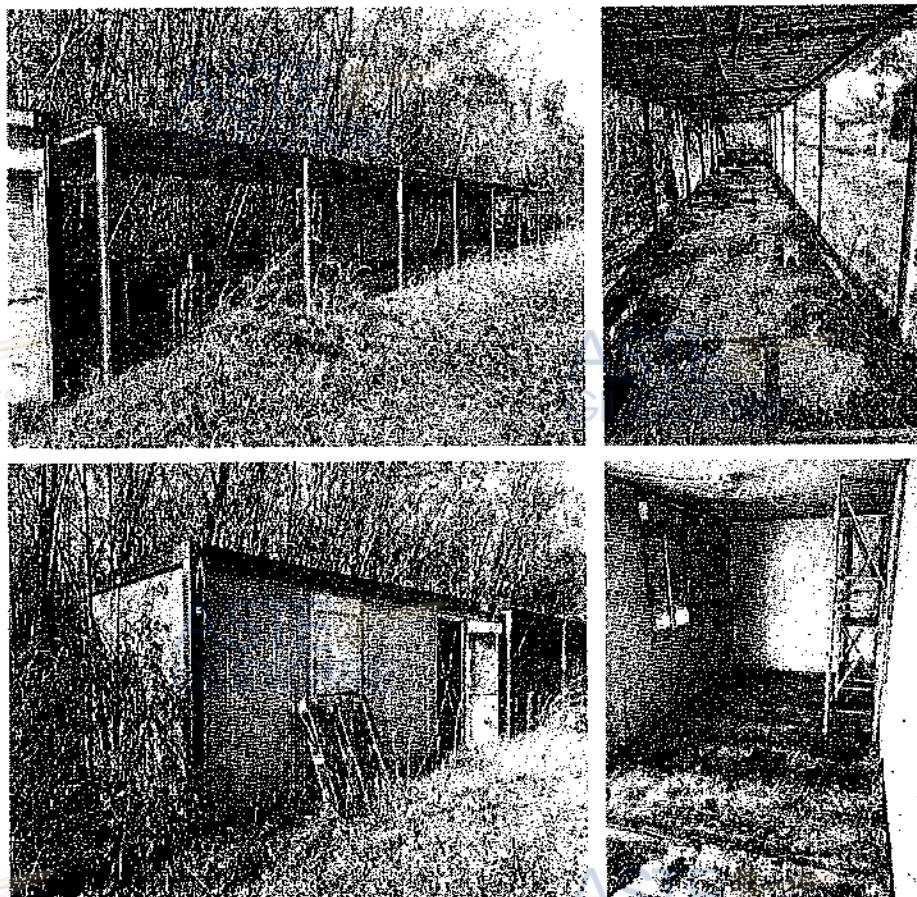


Figura 65 - Fotografie delle strutture in esame

Al momento del sopralluogo, le tettoie apparivano in discreto stato di conservazione e parzialmente occupate da mezzi per la cura del verde e da *golf cart*. L'edificio prefabbricato risultava invece in cattivo stato di conservazione, con pavimento danneggiato in più parti e coperto di grasso, e soffitto notevolmente deformato.

• Foglio 31 - Mappali vari (Terreni a campo da golf)

Tra le unità immobiliari già elencate, si distinguono i seguenti mappali facenti parte dei terreni adibiti a campi da golf (Tabella 9).

Tabella 9 - Elenco dei terreni censiti in Comune di Castell'Arquato al Foglio 31 adibiti a campi da golf

Comune	Foglio	Mappale	Superficie
CASTELL'ARQUATO	31	20	680 mq
CASTELL'ARQUATO	31	22	3.440 mq
CASTELL'ARQUATO	31	42	4.420 mq
CASTELL'ARQUATO	31	44	11.000 mq
CASTELL'ARQUATO	31	45	11.420 mq
CASTELL'ARQUATO	31	46	1.500 mq
CASTELL'ARQUATO	31	56	1.110 mq
CASTELL'ARQUATO	31	69	4.340 mq
CASTELL'ARQUATO	31	70	17.630 mq
CASTELL'ARQUATO	31	71	19.760 mq
CASTELL'ARQUATO	31	72	2.530 mq
CASTELL'ARQUATO	31	75	61.070 mq
CASTELL'ARQUATO	31	119	3.530 mq
CASTELL'ARQUATO	31	128	4.780 mq
CASTELL'ARQUATO	31	131	20.460 mq
CASTELL'ARQUATO	31	133	10.000 mq
CASTELL'ARQUATO	31	144	1.950 mq
CASTELL'ARQUATO	31	145	100 mq
CASTELL'ARQUATO	31	156	160 mq
CASTELL'ARQUATO	31	164	2.920 mq
CASTELL'ARQUATO	31	211	180 mq
CASTELL'ARQUATO	31	212	80 mq
CASTELL'ARQUATO	31	226	10.590 mq
CASTELL'ARQUATO	31	230	2.970 mq
CASTELL'ARQUATO	31	235	190 mq
CASTELL'ARQUATO	31	236	650 mq
CASTELL'ARQUATO	31	244	530 mq
CASTELL'ARQUATO	31	245	380 mq
CASTELL'ARQUATO	31	247	4.950 mq
CASTELL'ARQUATO	31	248	90 mq
CASTELL'ARQUATO	31	250	3.950 mq
CASTELL'ARQUATO	31	252	42.850 mq
CASTELL'ARQUATO	31	254	2.660 mq
CASTELL'ARQUATO	31	262	38.720 mq
CASTELL'ARQUATO	31	264	95 mq
CASTELL'ARQUATO	31	266	4.480 mq
CASTELL'ARQUATO	31	268	23.220 mq
CASTELL'ARQUATO	31	271	7.600 mq
CASTELL'ARQUATO	31	337	179.078 mq

Somma: 506.073 mq

Al momento del sopralluogo, i terreni risultavano in discreto stato di conservazione. L'andamento plano-altimetrico delle aree risultava inalterato, e la superficie inerbita o alberata. Si rilevavano comunque segni dovuti allo stato di abbandono delle aree, con la presenza di vegetazione spontanea e arbusti e, in alcune zone, di terra smossa ad opera della fauna selvatica (Figura 66).

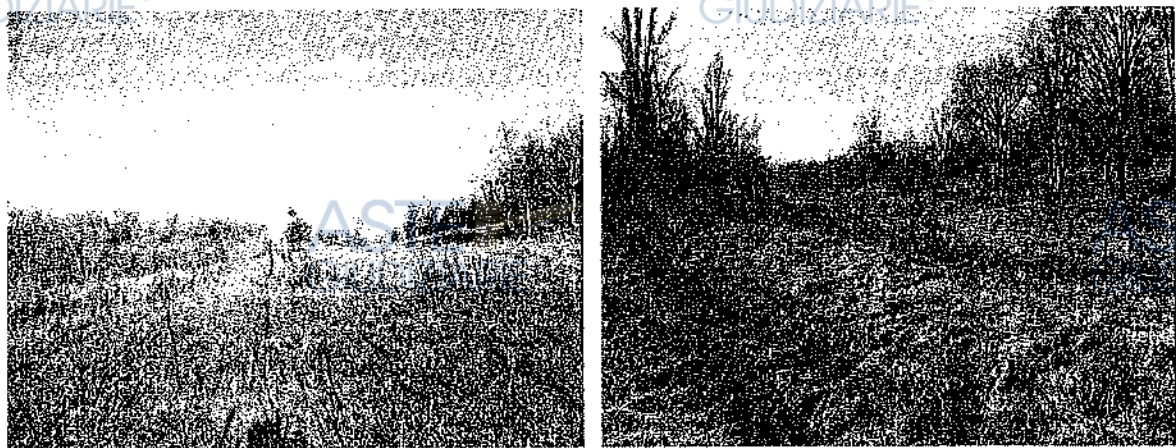


Figura 66 - Fotografie dei terreni in esame

La superficie catastale complessiva dei terreni adibiti a campi da golf compresi nel foglio 31 del Comune di Castell'Arquato, risulta pari a 506.073 mq.

Come verrà evidenziato oltre, i terreni in esame, unitamente a quelli censiti al foglio 39 del Comune di Alseno e al foglio 30 del Comune di Castell'Arquato, già esaminati e tutti adibiti a campo da golf, costituiscono nell'insieme un percorso a 18 buche di superficie pari a circa 59 ettari.

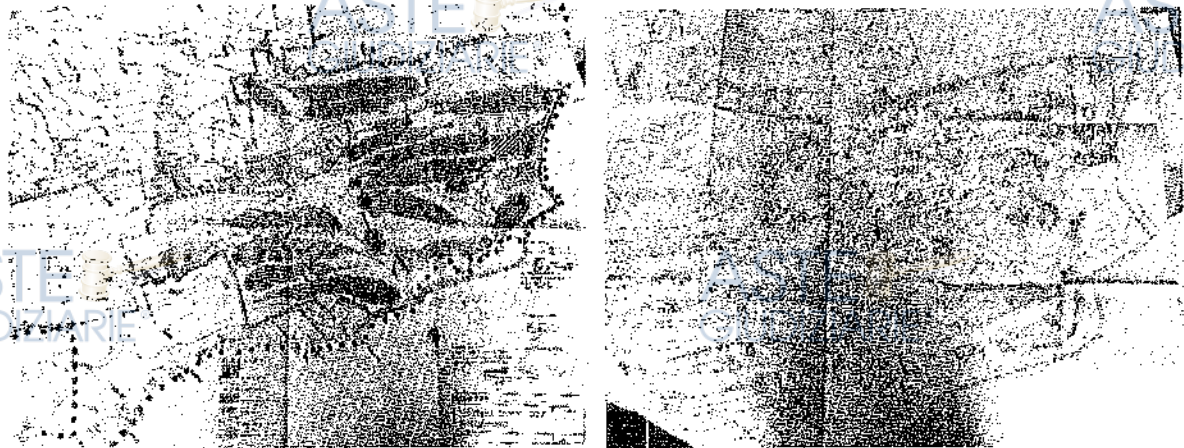


Figura 67 - Planimetrie di progetto del campo da golf a 18 buche (sinistra: C.E. 2762/1983; destra: C.E. 4135-A/1990)

Le caratteristiche tecniche del percorso a 18 buche originale sono riportate in Tabella 10.

Tabella 10 - Caratteristiche tecniche del percorso golf a 18 buche

Numero Buca	Distanza [m]		Par
	Uomini	Donne	
1	445	401	5
2	383	348	4
3	203	177	3
4	436	384	5
5	118	102	3
6	404	362	4
7	116	96	3
8	299	255	4
9	441	381	5

Somma 2.845 2.506 36

Numero Buca	Distanza [m]		Par
	Uomini	Donne	
10	325	278	4
11	171	131	3
12	475	430	5
13	436	385	4
14	458	397	5
15	366	325	4
16	454	375	5
17	209	189	3
18	313	275	4

Somma 3.207 2.785 37

Distanza Totale [m]		Par Totale
Uomini	Donne	
6.052	5.291	73

FOGLIO 38

Le unità immobiliari comprese nel **Foglio 38** del Comune di Castell'Arquato vengono evidenziate in (Figura 68).

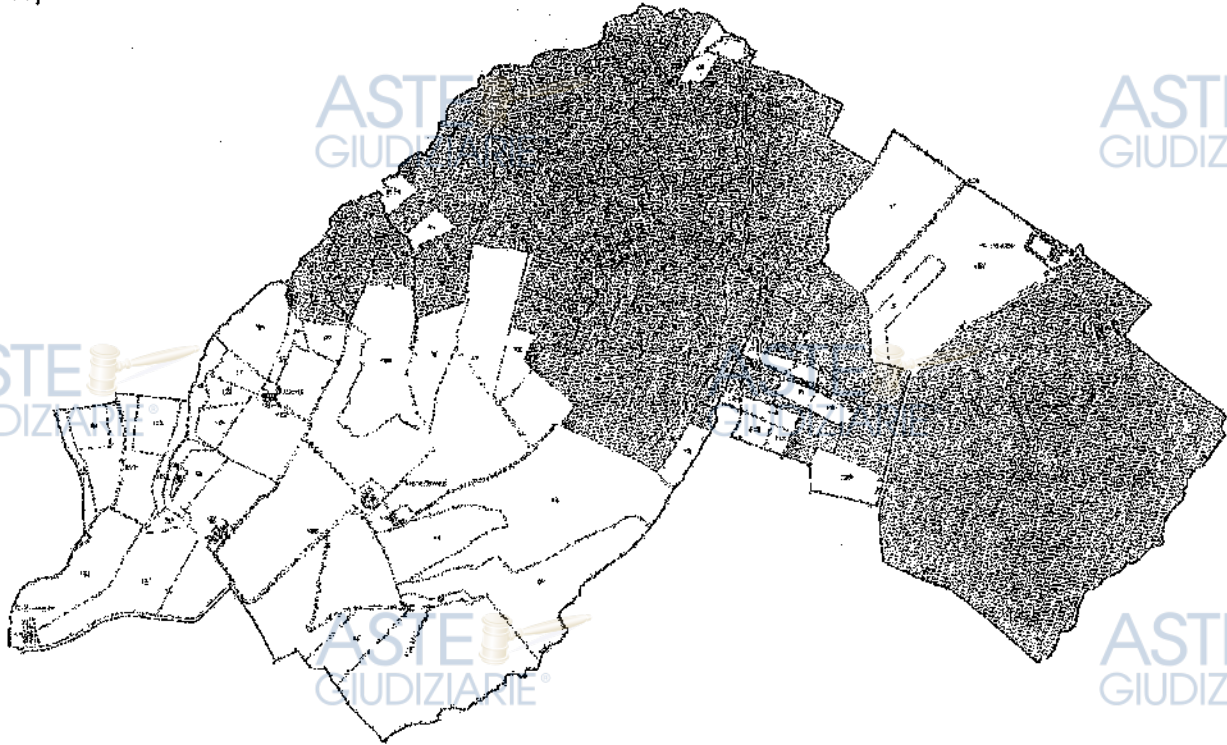


Figura 68 - Foglio di mappa catastale in esame con evidenziate le unità immobiliari oggetto di causa (catasto fabbricati: colore rosso; catasto terreni: colore verde)

Gli immobili vengono di seguito sommariamente descritti.

CATASTO FABBRICATI

Il foglio in esame comprende un'unica unità immobiliare, censita al catasto fabbricati e identificata con il mappale 197.

• **Foglio 38 - Mappale 197 (Fabbricati rurali)**

L'unità immobiliare è costituita da due fabbricati rurali attigui, oltre ad area di pertinenza.

Il mappale in esame si trova ubicato nella parte nord-orientale del foglio 38, in località "Cagnoli di Sopra" (Figura 69).

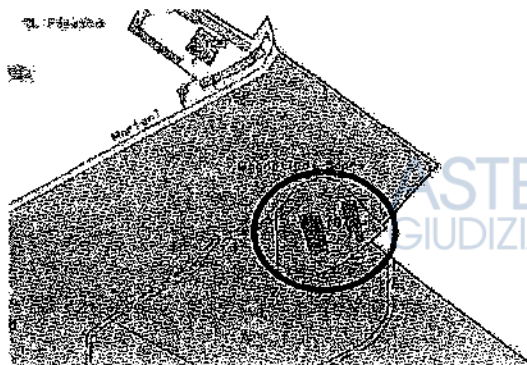


Figura 69 - Stralcio di estratto di mappa catastale con evidenziata l'unità immobiliare in esame

Nelle vicinanze dell'unità immobiliare in esame, sul foglio di mappa confinante, si trovano altri fabbricati rurali, identificati al foglio 31 mappale 314, compresi nel compendio e già precedentemente descritti (Figura 52).

Al momento del sopralluogo, l'intera area risultava coperta da arbusti e vegetazione spontanea, e i fabbricati risultavano collabenti. Sia le parti murarie che i tetti risultavano in buona parte crollati (Figura 70).

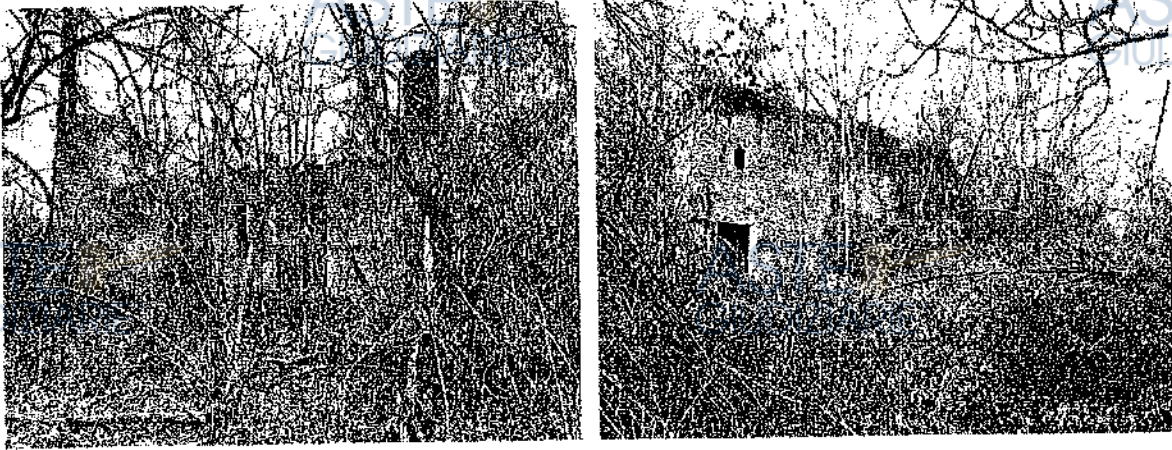


Figura 70 – Fotografia dell'unità immobiliare in esame

La superficie dell'intero mappale è pari a circa 2.910 mq.

CATASTO TERRENI

Per ciascuna unità immobiliare, vengono indicati in Tabella 11 lo stato dei luoghi, rilevato durante i sopralluoghi, e la principale giacitura del terreno. Nei casi in cui si sono rilevati aspetti particolari, questi vengono di seguito descritti con riferimento al numero della nota riportata in tabella.

Tabella 11 - Stato dei luoghi e giacitura dei terreni in esame

Foglio	Mappale	Qualità	Stato dei luoghi	Giacitura	Note
38	1	BOSCO MISTO	bosco	declive	-
38	2	SEMINATIVO	bosco	lieve pendio	-
38	3	BOSCO CADUO	bosco	declive	-
38	4	SEMINATIVO	bosco	piano	-
38	5	SEMINATIVO	bosco	declive	-
38	6	SEMINATIVO	bosco	declive	-
38	9	SEMINATIVO	bosco	lieve pendio	1
38	10	SEMINATIVO	bosco	lieve pendio	2
38	11	SEMINATIVO	bosco	lieve pendio	3
38	12	SEMIN ARBOR	bosco	misto	-
38	13	AREA FAB DM	bosco	piano	4
38	14	SEMINATIVO	bosco	piano	-
38	15	CAST PRUTTO	bosco	lieve pendio	-
38	16	SEMINATIVO	bosco	lieve pendio	-
38	17	AREA FAB DM	bosco	lieve pendio	5
38	18	SEMINATIVO	bosco	lieve pendio	-

(segue)

Note:

1. Durante il sopralluogo, l'area è risultata inaccessibile a causa della fitta vegetazione;
2. Durante il sopralluogo, l'area è risultata inaccessibile a causa della fitta vegetazione;
3. Durante il sopralluogo, l'area è risultata inaccessibile a causa della fitta vegetazione;
4. Sull'area, si è rilevata la presenza di fabbricato collabente in muratura;
5. Sull'area si è rilevata la presenza di laterizi a terra;

Foglio	Mappale	Qualità	Stato dei luoghi	Giacitura	Note
38	19	VIGNETO	bosco	lieve pendio	-
38	20	VIGNETO	bosco	lieve pendio	-
38	21	SEMINATIVO	bosco	lieve pendio	-
38	22	VIGNETO	bosco	lieve pendio	-
38	23	SEMINATIVO	bosco	lieve pendio	-
38	24	VIGNETO	bosco	lieve pendio	-
38	25	SEMINATIVO	bosco	lieve pendio	-
38	26	SEMINATIVO	bosco	lieve pendio	-
38	27	VIGNETO	bosco	misto	-
38	28	SEMIN-ARBOR	bosco	declive	-
38	29	SEMINATIVO	bosco	lieve pendio	-
38	30	CAST FRUTTO	bosco	declive	6
38	31	CAST FRUTTO	bosco	lieve pendio	7
38	32	VIGNETO	bosco	lieve pendio	-
38	33	SEMINATIVO	bosco	piano	-
38	34	SEMINATIVO	bosco	piano	-
38	35	SEMINATIVO	bosco	misto	-
38	36	VIGNETO	bosco	lieve pendio	-
38	37	VIGNETO	bosco	lieve pendio	-
38	38	SEMINATIVO	bosco	lieve pendio	-
38	39	SEMINATIVO	bosco	lieve pendio	-
38	40	CAST FRUTTO	bosco	declive	-
38	41	VIGNETO	bosco	lieve pendio	-
38	42	BOSCO CEDUO	bosco	declive	-
38	43	SEMINATIVO	bosco	declive	-
38	44	BOSCO CEDUO	bosco	declive	-
38	45	SEMINATIVO	bosco	declive	-
38	46	BOSCO CEDUO	bosco	declive	-
38	47	BOSCO CEDUO	bosco	declive	-
38	48	VIGNETO	bosco	lieve pendio	-
38	49	SEMINATIVO	bosco	misto	-
38	50	SEMINATIVO	bosco	lieve pendio	-
38	52	BOSCO MISTO	bosco	lieve pendio	8
38	54	BOSCO MISTO	bosco	declive	9
38	55	CAST FRUTTO	bosco	declive	10
38	56	CAST FRUTTO	bosco	declive	-
38	57	CAST FRUTTO	bosco	lieve pendio	-
38	58	BOSCO MISTO	bosco	declive	-
38	59	BOSCO MISTO	bosco	declive	-
38	60	BOSCO MISTO	bosco	declive	-
38	61	BOSCO MISTO	bosco	declive	-
38	62	BOSCO MISTO	bosco	misto	-
38	63	SEMINATIVO	bosco	piano	-

(segue)

Note:

6. Durante il sopralluogo, l'area è risultata inaccessibile a causa della fitta vegetazione;
 7. Durante il sopralluogo, l'area è risultata inaccessibile a causa della fitta vegetazione;
 8. Durante il sopralluogo, l'area è risultata inaccessibile a causa della fitta vegetazione;
 9. Durante il sopralluogo, l'area è risultata inaccessibile a causa della fitta vegetazione;
 10. Durante il sopralluogo, l'area è risultata inaccessibile a causa della fitta vegetazione;

Foglio	Mappale	Qualità	Stato dei luoghi	Giacitura	Note
38	64	BOSCO CEDUO	bosco	piano	-
38	66	CAST FRUTTO	bosco	declive	-
38	67	VIGNETO	bosco	declive	-
38	68	BOSCO MISTO	bosco	declive	-
38	69	VIGNETO	bosco	misto	11
38	70	BOSCO CEDUO	bosco	misto	-
38	71	SEMINATIVO	bosco	misto	-
38	72	SEMINATIVO	bosco	declive	-
38	73	AREA FAB.DM.	bosco	lieve pendio	12
38	74	VIGNETO	bosco	misto	13
38	75	BOSCO CEDUO	bosco	declive	-
38	76	SEMINATIVO	bosco	declive	-
38	77	SEMINATIVO	bosco	lieve pendio	-
38	78	BOSCO CEDUO	bosco	declive	-
38	80	BOSCO MISTO	bosco	declive	14
38	81	SEMINATIVO	bosco	declive	15
38	82	BOSCO CEDUO	bosco	declive	16
38	83	BOSCO CEDUO	bosco	declive	17
38	110	SEMINATIVO	bosco	piano	-
38	111	BOSCO CEDUO	bosco	declive	-
38	112	SEMINATIVO	bosco	declive	-
38	113	BOSCO CEDUO	bosco	lieve pendio	-
38	114	SEMINATIVO	bosco	lieve pendio	-
38	115	SEMINATIVO	bosco	lieve pendio	-
38	116	BOSCO CEDUO	bosco	misto	-
38	117	BOSCO CEDUO	bosco	misto	-
38	123	BOSCO CEDUO	prato / bosco	misto	18
38	124	BOSCO CEDUO	bosco	misto	-
38	125	BOSCO CEDUO	bosco	declive	19
38	126	SEMINATIVO	bosco	misto	-
38	128	SEMINATIVO	bosco	piano	20
38	129	SEMINATIVO	bosco	piano	-
38	130	SEMINATIVO	bosco	piano	-
38	132	BOSCO CEDUO	bosco	declive	-
38	133	BOSCO CEDUO	bosco	declive	-
38	135	BOSCO CEDUO	bosco	misto	21
38	136	BOSCO CEDUO	bosco	declive	-
38	137	BOSCO CEDUO	bosco	lieve pendio	-

(segue)

Note:

11. Sull'area, si è rilevata la presenza di una piccola vasca cilindrica in cemento;
12. Sull'area, si è rilevata la presenza di fabbricato collabente in muratura;
13. Sull'area, si è rilevata la presenza di una vasca cilindrica in cemento;
14. Durante il sopralluogo, l'area è risultata inaccessibile a causa della fitta vegetazione;
15. Durante il sopralluogo, l'area è risultata inaccessibile a causa della fitta vegetazione;
16. Durante il sopralluogo, l'area è risultata inaccessibile a causa della fitta vegetazione;
17. Durante il sopralluogo, l'area è risultata inaccessibile a causa della fitta vegetazione;
18. Nella porzione prossima alla strada vicinale, si è rilevata la presenza tavoli e panche, oltre a bidone della spazzatura, ad uso di escursionisti; il terreno è adiacente all'area che ospita la fonte di Santa Franca e la relativa cappella votiva (di altra proprietà);
19. Il terreno è adiacente all'area che ospita la fonte di Santa Franca e la relativa cappella votiva (di altra proprietà);
20. Il terreno è confinante con l'area che ospita la cappella di Santa Franca (di altra proprietà);
21. All'interno del bosco, si rileva la presenza di resti di una struttura artigianale in legno (tipo palafitta/casa sull'albero);

Foglio	Mappale	Qualità	Stato dei luoghi	Giactura	Note
38	138	SEMINATIVO	bosco	declive	-
38	141	SEMINATIVO	bosco	declive	-
38	143	SEMINATIVO	bosco	lieve pendio	-
38	144	BOSCO CEDUO	bosco	misto	22
38	147	SEMINATIVO	bosco	lieve pendio	-
38	148	SEMINATIVO	bosco	lieve pendio	-
38	149	SEMINATIVO	bosco	lieve pendio	-
38	150	SEMINATIVO	prato / bosco	lieve pendio	23
38	151				24
38	152	BOSCO CEDUO	bosco	declive	-
38	153	SEMINATIVO	bosco	piano	-
38	154	SEMINATIVO	bosco	misto	-
38	155	SEMINATIVO	bosco	piano	-
38	156	VIGNETO	bosco	declive	-
38	157	VIGNETO	bosco	lieve pendio	-
38	164	CAST FRUTTO	bosco	lieve pendio	25
38	165	CAST FRUTTO	bosco	declive	26
38	166	CAST FRUTTO	bosco	declive	27
38	171	BOSCO CEDUO	bosco	lieve pendio	-
38	172	VIGNETO	bosco	lieve pendio	-
38	173	BOSCO MISTO	bosco	declive	28
38	174	BOSCO MISTO	bosco	lieve pendio	29
38	175	BOSCO MISTO	bosco	lieve pendio	30
38	176	BOSCO MISTO	bosco	lieve pendio	31
38	177	SEMINATIVO	bosco	piano	32
38	180	BOSCO CEDUO	bosco	declive	33
38	197	ENTE URBANO			34

Note:

22. In prossimità della strada dei Martani si è rilevata la presenza di fabbricato impiantistico con indicazione "Azienda Consortile Servizi Val d'Arda" (si veda la Documentazione Fotografica); in prossimità dello stesso fabbricato, si trova l'accesso al sentiero che conduce ai percorsi pedonali e per mountain bike all'interno dei terreni oggetto di causa facenti parte del Bosco di Santa Franca;

23. Trattasi di terreno di ampia superficie che si sviluppa lungo il lato orientale della strada dei Martani; il terreno risulta in parte a prato e in parte a bosco; la porzione nord-orientale ospita al suo interno l'unità immobiliare censita al foglio 38 mappale 197, compresa nel compendio (fabbricati rurali collabenti);

24. Soppresso. Ha generato il foglio 38 mappale 197 al Catasto Fabbricati;

25. Durante il sopralluogo, l'area è risultata inaccessibile a causa della fitta vegetazione;

26. Durante il sopralluogo, l'area è risultata inaccessibile a causa della fitta vegetazione;

27. Durante il sopralluogo, l'area è risultata inaccessibile a causa della fitta vegetazione;

28. Durante il sopralluogo, l'area è risultata inaccessibile a causa della fitta vegetazione;

29. Durante il sopralluogo, l'area è risultata inaccessibile a causa della fitta vegetazione;

30. Durante il sopralluogo, l'area è risultata inaccessibile a causa della fitta vegetazione;

31. Durante il sopralluogo, l'area è risultata inaccessibile a causa della fitta vegetazione;

32. Durante il sopralluogo, l'area è risultata inaccessibile a causa della fitta vegetazione;

33. Durante il sopralluogo, l'area è risultata inaccessibile a causa della fitta vegetazione;

34. Censito al Catasto Fabbricati (ex mappale 151).

Si precisa che buona parte dei terreni in esame costituisce l'area boschiva nota come "Bosco di Santa Franca". Il bosco è percorso da sentieri, destinati a pedoni e a ciclisti in mountain bike, che vengono regolarmente utilizzati da famiglie, escursionisti e sportivi. Alcune aree riportano cartelli con l'indicazione dei diversi tracciati per mountain bike, ospitando anche, in alcuni casi, piccoli trampolini, salti e piattaforme realizzate in legno.

Maggiori dettagli vengono forniti in risposta ai quesiti sullo stato di occupazione e sulla regolarità urbanistica dei beni.

FOGLIO 43

Le unità immobiliari comprese nel Foglio 43 del Comune di Castell'Arquato vengono evidenziate in Figura 71.

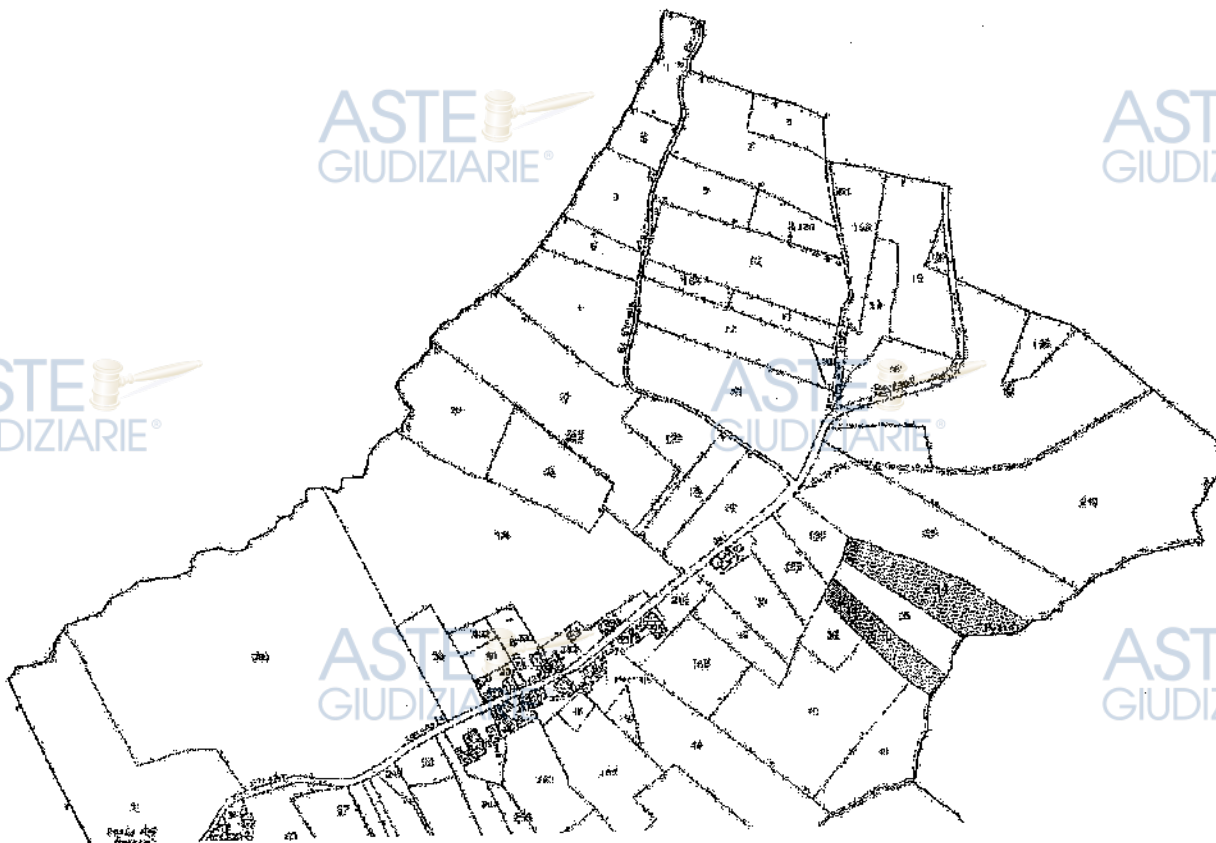


Figura 71 - Stralcio del foglio di mappa catastale in esame con evidenziate le unità immobiliari oggetto di causa

Gli immobili vengono di seguito sommariamente descritti.

CATASTO FABBRICATI

Il foglio in esame non comprende unità immobiliari censite al catasto fabbricati.

CATASTO TERRENI

Per ciascuna unità immobiliare vengono indicati in Tabella 12 lo stato dei luoghi, rilevato durante i sopralluoghi, e la principale giacitura del terreno. Nei casi in cui si sono rilevati aspetti particolari, questi vengono di seguito descritti con riferimento al numero della nota riportata in tabella.

Tabella 12 - Stato dei luoghi e giacitura dei terreni in esame

Foglio	Mappale	Qualità	Stato dei luoghi	Giacitura	Note
43	34	SEMINATIVO	bosco	declive	1
43	36	SEMINATIVO	prato / vigneto	declive	2

Note:

1. Durante il sopralluogo, si è rilevato che il terreno risultava in parte occupato da area coltivata che si estende dal terreno confinante (mappale 33), di altra proprietà.
2. Durante il sopralluogo, si è rilevato che il terreno risultava in parte a prato e in parte occupato da vigneto; si veda la successiva descrizione di dettaglio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

• Foglio 43 - Mappale 36

L'unità immobiliare è costituita da un terreno di conformazione rettangolare ubicato su un versante declive nella zona più nord-orientale del Foglio 43 (Figura 71).

Come già evidenziato nella nota precedente, durante il sopralluogo si è rilevato che il terreno risultava occupato, nella sua metà sud-occidentale, da un vigneto, che si sviluppava sui terreni confinanti (di altra proprietà) fino ad estendersi anche sul mappale in esame (Figura 72).

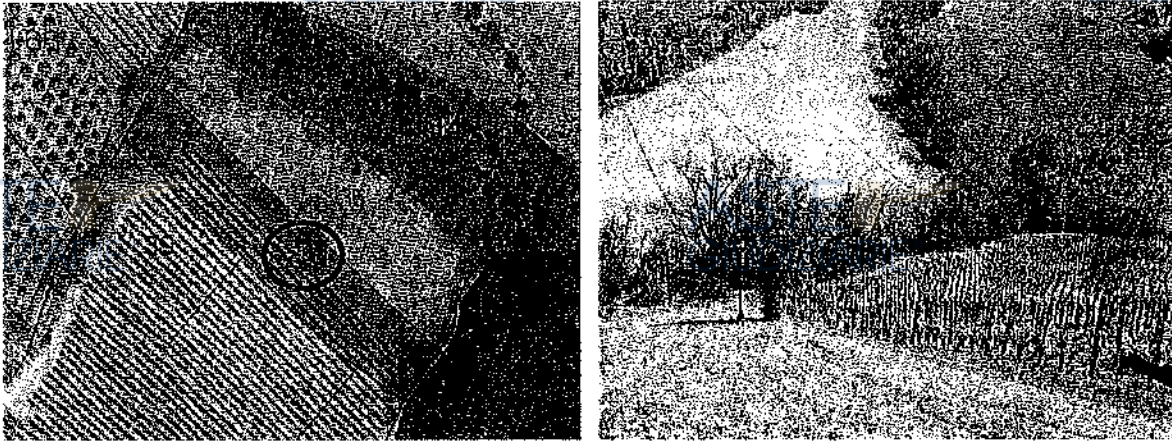


Figura 72 - Foto aerea sovrapposta all'estratto di mappa catastale con evidenziato il mappale in esame e fotografia del terreno

La metà nord-orientale risultava invece a prato (che al momento del sopralluogo, risultava sfaiciato), con la presenza di alcuni alberi a circa metà della lunghezza, e da vegetazione boschiva nell'estremo più sud-orientale (a valle, in adiacenza al Rio dell'Acqua Puzza).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®**COMUNE DI VERNASCA (PC)**ASTE
GIUDIZIARIE®

Le unità immobiliari in esame risultano comprese unicamente all'interno del foglio catastale 7. In particolare, alcuni terreni risultano ubicati nella parte centrale del foglio, mentre altri nella parte più settentrionale (Figura 73).

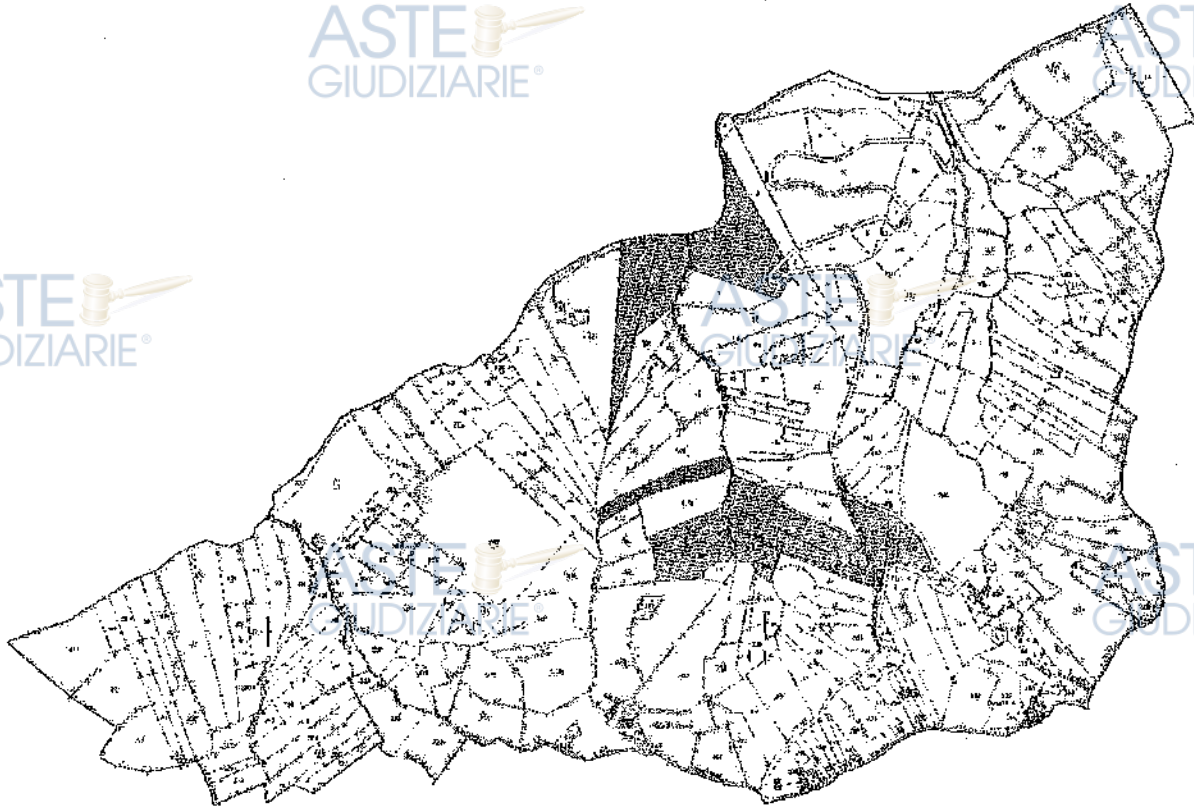
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 73 - Foglio di mappa catastale in esame con evidenziate le unità immobiliari oggetto di causa

Gli Immobili vengono di seguito sommariamente descritti.

CATASTO FABBRICATI

Non sono presenti unità immobiliari censite al catasto fabbricati per il foglio in esame.

CATASTO TERRENI

Per ciascuna unità immobiliare vengono indicati in Tabella 13 lo stato dei luoghi, rilevato durante i sopralluoghi, e la principale giacitura del terreno. Nel caso in cui si sono rilevati aspetti particolari, questi vengono di seguito descritti con riferimento al numero della nota riportata in tabella.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Tabella 13 - Stato dei luoghi e giacitura dei terreni in esame

Comune	Foglio	Mappale	Qualità	Stato dei luoghi	Giacitura	Note
VERNASCA	7	24	BOSCO MISTO	bosco	piano	-
VERNASCA	7	25	SEMINATIVO	bosco	lieve pendio	-
VERNASCA	7	38	SEMINATIVO	bosco / uliveto	declive	1
VERNASCA	7	39	SEMINATIVO	bosco	declive	2
VERNASCA	7	40	SEMINATIVO	bosco	lieve pendio	-
VERNASCA	7	130	SEMINATIVO	bosco	declive	-
VERNASCA	7	131	BOSCO CEDUO	bosco	declive	-
VERNASCA	7	132	SEMINATIVO	bosco	declive	-
VERNASCA	7	137	SEMINATIVO	bosco	declive	-
VERNASCA	7	138	SEMINATIVO	bosco	declive	-
VERNASCA	7	139	SEMIN ARBOR	bosco	declive	-
VERNASCA	7	146	SEMINATIVO	bosco	declive	-
VERNASCA	7	148	SEMINATIVO	bosco	declive	-
VERNASCA	7	149	SEMINATIVO	bosco	declive	-
VERNASCA	7	154	SEMINATIVO	bosco	declive	-
VERNASCA	7	157	SEMINATIVO	bosco	declive	-
VERNASCA	7	160	SEMINATIVO	bosco	declive	-
VERNASCA	7	166	SEMINATIVO	bosco	declive	-
VERNASCA	7	180	VIGNETO	bosco	declive	-
VERNASCA	7	248	SEMINATIVO	bosco	declive	-
VERNASCA	7	249	BOSCO CEDUO	bosco	declive	-
VERNASCA	7	270	BOSCO CEDUO	bosco	declive	-
VERNASCA	7	332	BOSCO CEDUO	bosco	declive	-
VERNASCA	7	342	SEMINATIVO	bosco	declive	-
VERNASCA	7	343	SEMINATIVO	bosco	declive	-
VERNASCA	7	344	BOSCO CEDUO	bosco	declive	-

Note:

1. Dalla sovrapposizione tra estratto di mappa catastale e foto aerea, oltre a verifiche effettuate sul posto, si rileva innanzitutto che la porzione più meridionale del mappale risulta in parte occupata da un uliveto che si estende dal terreno confinante (mappale 57), di altra proprietà (Figura 74). La porzione nord-orientale del mappale risulta invece parzialmente occupata da un campo coltivato che si estende dal terreno confinante (mappale 2), di altra proprietà. Il mappale risulta attraversato nella sua porzione più meridionale da un tornante della S.P. 56.

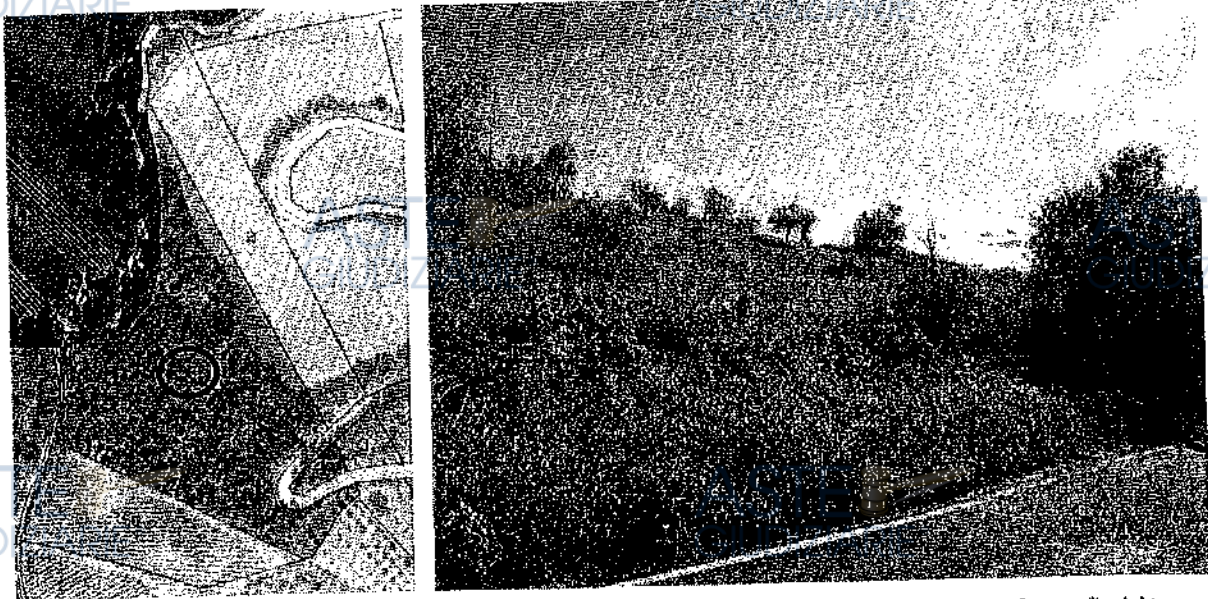


Figura 74 - Foto aerea sovrapposta all'estratto di mappa catastale con evidenziato il mappale in esame, e fotografia del terreno nella porzione sud (uliveto)

2. Il mappale si trova ubicato all'interno di un tornante della S.P. 56.

QUESITO 3

3. la precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 co. II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

Al momento del sopralluogo, tutti i fabbricati risultavano liberi da occupanti.

Per quanto concerne i terreni, lo stato di possesso viene di seguito precisato, con riferimento ai relativi Comuni di appartenenza.

COMUNI DI ALSENO E CASTELL'ARQUATO (PC)

Relativamente ai terreni in Comune di Alseno e in Comune di Castell'Arquato, come descritto in risposta al Quesito 2 e documentato fotograficamente, alcuni di questi risultavano coltivati.

Si segnala la presenza di un Contratto di Affitto di Fondo Rustico, stipulato in data 01.01.2021 (successiva, pertanto, alla data del pignoramento) tra [REDACTED] e [REDACTED] riguardante i beni riportati in Tabella 14 (si veda anche il contratto allegato alla presente Relazione):

Tabella 14 - Elenco dei beni oggetto di contratto di affitto di fondo rustico del 01.01.2020

Comune	Foglio	Mappale
ALSENO	35	67
ALSENO	35	78
ALSENO	35	89
ALSENO	35	100
ALSENO	35	111
ALSENO	35	122
ALSENO	35	133
ALSENO	35	144
ALSENO	35	155
ALSENO	35	166

Comune	Foglio	Mappale
ALSENO	39	4
ALSENO	39	6
ALSENO	39	23
ALSENO	39	26
ALSENO	39	27
ALSENO	39	29
ALSENO	39	46
ALSENO	39	47
ALSENO	39	48
ALSENO	39	50
ALSENO	39	51
ALSENO	39	52
ALSENO	39	53
ALSENO	39	54
ALSENO	39	55
ALSENO	39	185
ALSENO	39	188
ALSENO	39	284
ALSENO	39	285
ALSENO	39	287
ALSENO	39	288
ALSENO	39	289
ALSENO	39	290
ALSENO	39	291
ALSENO	39	294

Comune	Foglio	Mappale
CASTELL'ARQUATO	28	91

Comune	Foglio	Mappale
CASTELL'ARQUATO	29	126
CASTELL'ARQUATO	29	144
CASTELL'ARQUATO	29	148
CASTELL'ARQUATO	29	165

Comune	Foglio	Mappale
CASTELL'ARQUATO	30	51
CASTELL'ARQUATO	30	70

Comune	Foglio	Mappale
CASTELL'ARQUATO	31	226
CASTELL'ARQUATO	31	258

Comune	Foglio	Mappale
CASTELL'ARQUATO	38	4
CASTELL'ARQUATO	38	5
CASTELL'ARQUATO	38	6
CASTELL'ARQUATO	38	9
CASTELL'ARQUATO	38	10
CASTELL'ARQUATO	38	11
CASTELL'ARQUATO	38	16
CASTELL'ARQUATO	38	18
CASTELL'ARQUATO	38	33
CASTELL'ARQUATO	38	34
CASTELL'ARQUATO	38	35
CASTELL'ARQUATO	38	50
CASTELL'ARQUATO	38	63
CASTELL'ARQUATO	38	72
CASTELL'ARQUATO	38	81
CASTELL'ARQUATO	38	110
CASTELL'ARQUATO	38	112
CASTELL'ARQUATO	38	114
CASTELL'ARQUATO	38	115
CASTELL'ARQUATO	38	126
CASTELL'ARQUATO	38	143
CASTELL'ARQUATO	38	147
CASTELL'ARQUATO	38	149
CASTELL'ARQUATO	38	150
CASTELL'ARQUATO	38	153

Comune	Foglio	Mappale
CASTELL'ARQUATO	43	34
CASTELL'ARQUATO	43	36

Tutti i terreni oggetto del contratto di affitto fanno parte del compendio di causa. Per comodità di individuazione, i terreni in esame vengono evidenziati in colore giallo negli estratti di mappa da Figura 75 a Figura 82, mantenendo inalterate le colorazioni già assegnate alle unità immobiliari oggetto di causa non comprese nel contratto di affitto.



Figura 75 - Comune di Alseno - Foglio 35 - Stralcio dell'estratto di mappa catastale con evidenziati in colore giallo i terreni oggetto del contratto di affitto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

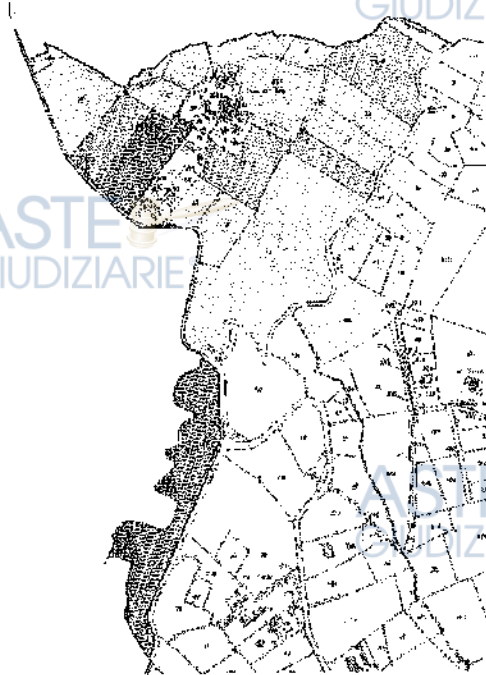


Figura 76 - Comune di Alseno - Foglio 39 - Stralcio dell'estratto di mappa catastale con evidenziati in colore giallo i terreni oggetto del contratto di affitto (in colori verde e rosso i terreni oggetto di causa esclusi dal contratto d'affitto)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 77 - Comune di Castell'Arquato - Foglio 28 - Stralcio dell'estratto di mappa catastale con evidenziati in colore giallo i terreni oggetto del contratto di affitto (in colore verde i terreni oggetto di causa esclusi dal contratto d'affitto)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

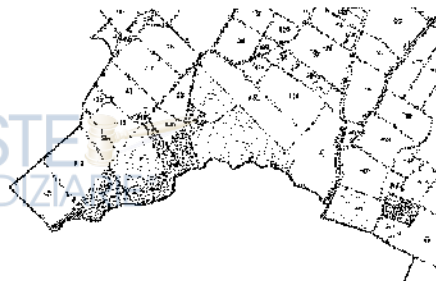


Figura 78 - Comune di Castell'Arquato - Foglio 29 - Stralcio dell'estratto di mappa catastale con evidenziati in colore giallo i terreni oggetto del contratto di affitto (in colore verde i terreni oggetto di causa esclusi dal contratto d'affitto)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 79 - Comune di Castell'Arquato - Foglio 30 - Stralcio dell'estratto di mappa catastale con evidenziati in colore giallo i terreni oggetto del contratto di affitto (in colore verde i terreni oggetto di causa esclusi dal contratto d'affitto)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 80 - Comune di Castell'Arquato - Foglio 31 - Stralcio dell'estratto di mappa catastale con evidenziati in colore giallo i terreni oggetto del contratto di affitto (in colori rosso e verde i terreni oggetto di causa esclusi dal contratto d'affitto)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



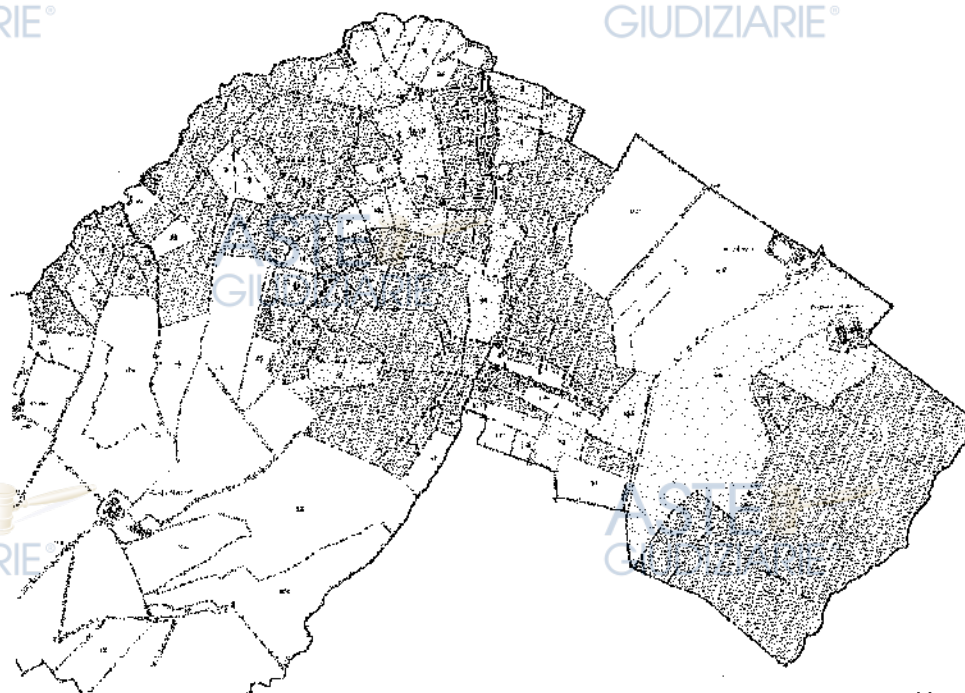


Figura 81 - Comune di Castell'Arquato - Foglio 38 - Stralcio dell'estratto di mappa catastale con evidenziati in colore giallo i terreni oggetto del contratto di affitto (in colori rosso e verde i terreni oggetto di causa esclusi dal contratto d'affitto)



Figura 82 - Comune di Castell'Arquato - Foglio 43 - Stralcio dell'estratto di mappa catastale con evidenziati in colore giallo i terreni oggetto del contratto di affitto

COMUNE DI CASTELL'ARQUATO (PC)

• Foglio 38 - Mappali vari (Bosco di Santa Franca)

Relativamente ai terreni del **Foglio 38** del Comune di Castell'Arquato, costituenti il **Bosco di Santa Franca**, come già evidenziato, si è rilevato che buona parte di essi risultano attraversati da sentieri pedonali e per mountain bike (con cartellonistica "**Bike Park Santa Franca**") e regolarmente utilizzati da famiglie, escursionisti e sportivi.

Dalle verifiche svolte insieme al Custode Giudiziario presso il Comune di Castell'Arquato, si rileva che, come da comunicazione dell'Ufficio Servizio LL.PP. - Urbanistica - Ambiente del 23.06.2025, prot. n. 5664, allegata alla presente Relazione:

*"[...] agli atti del Comune non risultano presentate richieste di autorizzazione alla costituzione del c.d. **Bike Park Santa Franca**.*

*Si evidenzia che nel 2013, il sig. [REDACTED] in qualità di Legale Rappresentante della società [REDACTED] assume nei confronti del Comune di Castell'Arquato, obbligo di costituzione di vincolo ad uso pubblico e ad uso esclusivo del Comune, con funzione di parco pubblico, relativamente all'area boschiva denominata "**Bosco di Santa Franca**".*

Si segnala che, l'area destinata a parco pubblico, nello specifico la sentieristica, viene mantenuta in ordine da volontari presenti sul territorio.

*Tale obbligo assunto nei confronti del Comune di Castell'Arquato, rientrava nelle dotazioni territoriali da cedere al Comune, a fronte delle previsioni di POC (Piano Operativo Comunale), assunte nella scheda normativa "Ambito Tematico AT_2" (Parco del Golf e Bosco di S. Franca).
Si segnala altresì che, in riferimento a tale scheda di POC, non sono pervenute manifestazioni di interesse al fine di dare attuazione alle previsioni del Piano."*

• Foglio 39 - Mappale 327

Come già evidenziato, in corrispondenza del confine nord-orientale del terreno, si è rilevata la presenza di un cantiere per il "Potenziamento dell'impianto di depurazione di Cortina di Alseno", la cui Committente risulta essere IRETI S.p.A.. Tale intervento risulta interessare anche parte del mappale in esame, con la realizzazione di manufatti in calcestruzzo e condotte all'interno dell'area (Figura 81).

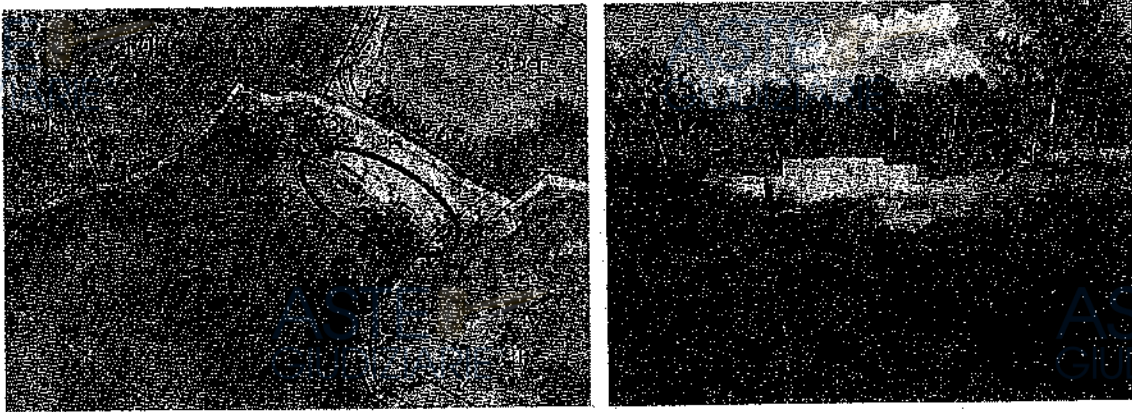


Figura 83 – Foto aerea sovrapposta all'estratto di mappa catastale, con evidenziati i manufatti in calcestruzzo già realizzati (sinistra); fotografia del cantiere in corso in corrispondenza della parte nord-orientale del terreno in esame (destra)

Da verifiche svolte presso il Comune di Alseno, si rileva che l'impianto risulta realizzato in forza della Determinazione n. 438 del Comune di Alseno, registrata in data 01.12.2020.

Dall'analisi della documentazione fornita dallo stesso Comune (allegata alla presente Relazione), si rileva innanzitutto che l'originale terreno censito al foglio 39 mappale 270 è stato frazionato¹, generando così il mappale 326 (attualmente intestato catastalmente al Comune di Alseno) e il mappale 327 (oggetto di causa).

Si precisa che, all'epoca del frazionamento, sia l'originale mappale 270, sia l'attuale mappale 327 risultavano esclusi dal pignoramento. Il mappale 327, infatti è stato incluso nel compendio a seguito dell'estensione di pignoramento con Atto di Pignoramento Immobiliare del 24.10.2024 (agli atti di causa).

L'area identificata con il mappale 326 sarebbe quindi stata acquisita allo scopo di realizzare l'impianto (Figura 82).

¹ La visura storica, allegata alla presente Relazione, riporta: *Frazionamento del 19/09/2019, Pratica n. PC0033383 in atti dal 19/09/2019, presentato il 19/09/2019 (n. 33383.1/2019).*

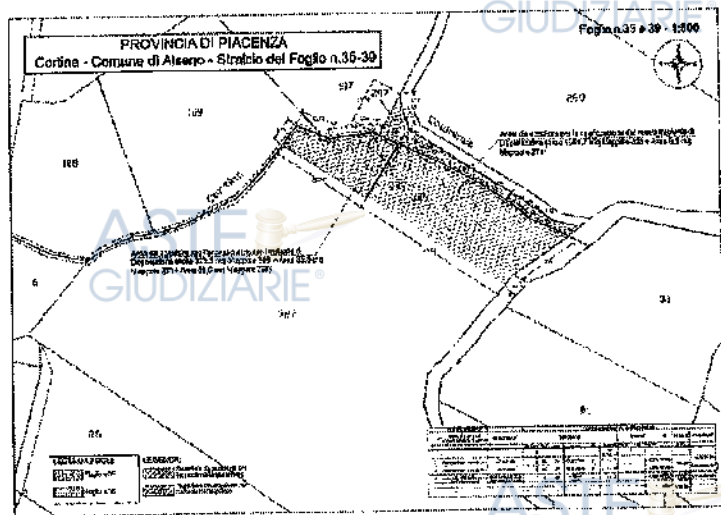


Figura 84 - Stralcio della tavola planimetrica del piano particellare di esproprio (Tavola B.19 -- file: B.19_Piano_part_esp.pdf)

Dall'analisi degli elaborati grafici di progetto, si rileva che l'impianto avrebbe dovuto occupare unicamente il mappale 326 (derivante dal frazionamento del mappale 270), oltre ad altre aree ad esso confinanti verso nord, ma non il mappale 327 (Figura 86).

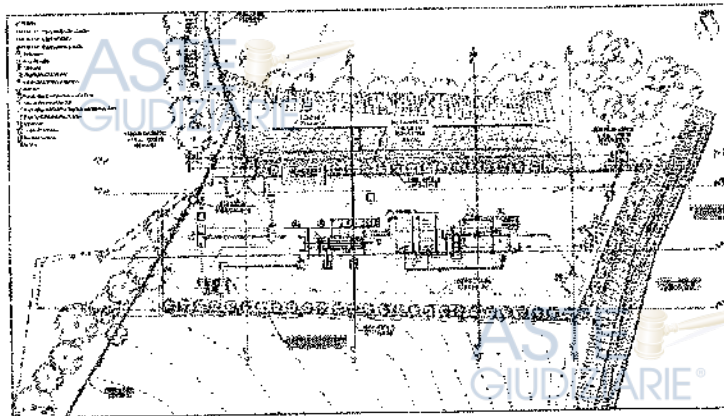


Figura 85 - Stralcio della "Planimetria di progetto e profilo idraulico" (Tavola B.05 -- file: B.05_Plan_Prj.pdf)

Da quanto è stato possibile appurare sul posto, e verificare anche mediante la sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale con le foto aeree, l'impianto risulterebbe invece posizionato in parte anche sul mappale 327, oggetto di causa (Figura 81).

QUESITO 4 e QUESITO 5

4. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, il quale dovrà essere allegato alla perizia;

5. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

COMUNE DI ALSENO (PC)

- C.F. Foglio 39 - Mappale 3 (Hotel)
- C.T. Foglio 39 - Mappale 2 (Ampliamento Hotel)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio originale a destinazione alberghiera è stato realizzato in forza della Licenza di Costruzione n. 67/1967 del 09 ottobre 1967 per costruzione di "*nuova fabbricato per uso alberghiero*". L'inizio dei lavori risulta attestata in data 25.01.1968, e la fine lavori in data 25.03.1971. Il Certificato di abitabilità risulta rilasciato in data 26.07.1971.

Successivamente, lo stesso edificio è stato oggetto di Licenza di Costruzione n. 73/1968 del 31 agosto 1968 per costruzione di n. 3 alberghi (aggiuntivi) e linea di negozi.

In seguito, i beni in esame sono stati oggetto di Permesso di Costruire n. 21/2008 del 21.08.2008 per "*Opere di ristrutturazione ed ampliamento dell'Hotel Cortina*". Il progetto comprende, oltre alla ristrutturazione dell'immobile esistente destinato ad albergo, anche la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica destinato a centro congressi, oltre a due piscine.

Successivamente, i beni sono stati oggetto di D.I.A. 4313/2008 per la realizzazione della recinzione lago.

Quindi, i beni sono stati oggetto di Variante al Permesso di Costruire n. 21/2007 mediante Permesso di Costruire in Variante n. 14/2009 del 03.06.2009 (Pratica n. 1000/2009).

Successivamente, i beni sono stati oggetto di Permesso di Costruire n. 3/2015 per opere di completamento, quindi sono stati oggetto di S.C.I.A. n. 1708/2016 per recinzione dell'area esterna all'hotel, di S.C.I.A. n. 7929/2016 per Opere di sistemazione esterne all'area Hotel Cortina e impianti tecnologici e di Parere per progetto di un locale bar all'ultimo piano dell'albergo (pratica n. 9091/2016).

Da quanto è stato possibile accertare durante i sopralluoghi, con riferimento alle ultime planimetrie di progetto depositate, si rilevano differenze nell'ubicazione e nelle dimensioni di vari locali ai diversi piani.

I lavori, ad oggi, non sono completati, pertanto la fine lavori e la dichiarazione di agibilità non risultano attestate.

I fabbricati si trovano in uno stato costruttivo tale da non consentire di richiedere il certificato di agibilità, pertanto la regolarità edilizia, allo stato attuale, non è richiesta.

Si rileva, infine, la presenza di Atto Unilaterale d'Obbligo del 09.10.2018 nei confronti del Comune di Alseno, a rogito notaio Giuseppe Rocca, rep. n. 55973, trascritto a Piacenza il 20.10.2008 al n. 16897/11028, (allegato alla presente Relazione).

REGOLARITÀ CATASTALE

I fabbricati non risultano ad oggi completati, pertanto la situazione catastale non risulta corrispondere allo stato dei luoghi.

In particolare, il mappale 3 risulta rappresentato, sia nelle planimetrie catastali, sia nell'estratto di mappa, ancora con riferimento alla situazione relativa al vecchio edificio alberghiero, antecedente alle opere di ristrutturazione.

Il mappale 2, invece, come già evidenziato in precedenza, risulta ad oggi ancora censito al Catasto Terreni; l'edificio costituente l'ampliamento dell'hotel non risulta, pertanto, inserito in mappa.

Allo stato attuale, l'accatastamento non risulta però necessario, poiché l'obbligo sussiste solo in caso di immobile ultimato e in stato tale da ottenere il rilascio del certificato di agibilità.

Rimane tuttavia la possibilità di accatastare l'immobile come "fabbricato in costruzione" con attribuzione della categoria catastale F3 (unità in corso di costruzione) o F4 (unità in corso di definizione), senza attribuzione di rendita catastale.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Allo stato attuale, non sussistono oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale.

Se i lavori verranno portati a compimento secondo quanto autorizzato, sarà possibile richiedere il Certificato di Agibilità e procedere all'accatastamento degli immobili.

- **C.T. Foglio 39 - Mappali 59, 71, 74, 80 (Terreni a campo da golf)**

REGOLARITÀ EDILIZIA

La verifica della regolarità edilizia non risulta necessaria per i terreni in esame.

REGOLARITÀ CATASTALE

I terreni risultano correttamente censiti in Catasto Fabbricati nella categoria "D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)".

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Allo stato attuale, non sussistono oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale.

• CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo scrivente ha acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Alseno, Prot. n. **0011062/2025** del **19.09.2025**, che si allega alla presente Relazione, e al quale si rimanda per la classificazione dei vari terreni in esame.

COMUNE DI CASTELL'ARQUATO (PC)

- Foglio 30 - Mappali vari (Terreni a campo da golf)
- Foglio 31 - Mappali vari (Terreni a campo da golf)

Come già evidenziato, le unità immobiliari riportate in tabella costituiscono terreni adibiti a campo da golf.

Tabella 15 - Elenco dei terreni censiti in Comune di Castell'Arquato adibiti a campo da golf

Comune	Foglio	Mappale	Comune	Foglio	Mappale
CASTELL'ARQUATO	30	69	CASTELL'ARQUATO	31	20
CASTELL'ARQUATO	30	70	CASTELL'ARQUATO	31	22
CASTELL'ARQUATO	30	71	CASTELL'ARQUATO	31	42
CASTELL'ARQUATO	30	99	CASTELL'ARQUATO	31	44
CASTELL'ARQUATO	30	100	CASTELL'ARQUATO	31	45
CASTELL'ARQUATO	30	101	CASTELL'ARQUATO	31	46
CASTELL'ARQUATO	30	124	CASTELL'ARQUATO	31	56
			CASTELL'ARQUATO	31	69
			CASTELL'ARQUATO	31	70
			CASTELL'ARQUATO	31	71
			CASTELL'ARQUATO	31	72
			CASTELL'ARQUATO	31	75
			CASTELL'ARQUATO	31	119
			CASTELL'ARQUATO	31	128
			CASTELL'ARQUATO	31	131
			CASTELL'ARQUATO	31	133
			CASTELL'ARQUATO	31	144
			CASTELL'ARQUATO	31	145
			CASTELL'ARQUATO	31	156
			CASTELL'ARQUATO	31	164
			CASTELL'ARQUATO	31	211
			CASTELL'ARQUATO	31	212
			CASTELL'ARQUATO	31	226
			CASTELL'ARQUATO	31	230
			CASTELL'ARQUATO	31	235
			CASTELL'ARQUATO	31	236
			CASTELL'ARQUATO	31	244
			CASTELL'ARQUATO	31	245
			CASTELL'ARQUATO	31	247
			CASTELL'ARQUATO	31	248
			CASTELL'ARQUATO	31	250
			CASTELL'ARQUATO	31	252
			CASTELL'ARQUATO	31	254
			CASTELL'ARQUATO	31	262
			CASTELL'ARQUATO	31	264
			CASTELL'ARQUATO	31	266
			CASTELL'ARQUATO	31	268
			CASTELL'ARQUATO	31	271
			CASTELL'ARQUATO	31	337

REGOLARITÀ EDILIZIA

I terreni a campo da golf sono stati realizzati in forza della Concessione Edilizia n. 2762 del 16.03.1983, prot. n. 5182, per "Lavori per la costruzione di campo da golf 18 buche".

Successivamente i terreni sono stati oggetto di Concessione Edilizia n. 4135/A del 31.12.1990, prot. n. 5380 e succ., per "Completamento lavori alla Conc. Ed. n° 2762 del 16.03.1983, relativa a costruzione campo da golf a 18 buche".

ASTE GIUDIZIARIE®
75 del 25.07.1991, prot. n.

er "Variante

ero risultare di lucro)".

GIUDIZIARIE®

**Agenzia del Te
istanze accetta
di spese tecnic**

la modalità di present
i per la regolarizzazione
GIUDIZIARIE®

- tempo ad uso
terminali, un

ASTE GIUDIZIARIE

tempo ad uso
terminali, un

ASTE GIUDIZIARIE

furee (Figura 86).



ASTE GIUDIZIARIE

L'edificio destinato a servizi igienici risulta invece rappresentato nella tavola n. 18 - "Planimetria allegata alla tabella stato patrimoniale" (elemento n. 11) dello stesso progetto, ed evidenziato, insieme ad altri fabbricati, con campitura di colore giallo, corrispondente in legenda alle "superfici da demolire". Nella stessa planimetria viene anche individuata la grotta (elemento n. 13) identificata come "conoide" (Figura 87).

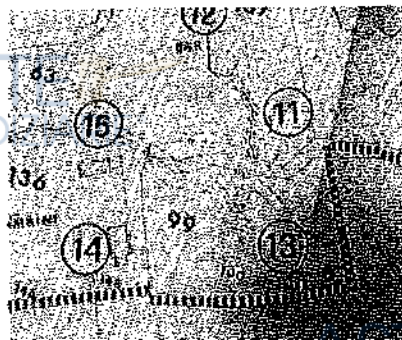


Figura 87 - Stralcio della tavola n. 18 - "Planimetria allegata alla tabella stato patrimoniale" con individuati i servizi igienici (n. 11) e la grotta (n. 13 "conoide"). Il colore giallo corrisponde in legenda a "superfici da demolire"

La difformità relativa alla non avvenuta demolizione dei servizi igienici può essere sanata provvedendo all'abbattimento dell'edificio destinato a servizi igienici.

REGOLARITÀ CATASTALE

I fabbricati, ad oggi, non risultano individuati in mappa. L'unico edificio che richiederebbe l'accatastamento è quello destinato a servizi igienici. L'inserimento non è però necessario in quanto, come visto, il fabbricato necessita di essere demolito ai fini della regolarità edilizia.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Gli oneri di regolarizzazione consistono nelle spese necessarie per la demolizione e smaltimento della struttura adibita a servizi igienici, che vengono stimate pari a € 1.000,00.

• Foglio 31 - Mappale 185 (Fabbricato monopiano con appartamenti)

Come evidenziato precedentemente, l'unità immobiliare è costituita da un fabbricato monopiano, composto da tre appartamenti, insistente sul terreno censito al foglio 31 mappale 42, compreso anch'esso nel compendio oggetto di causa (Figura 27).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dei fabbricati è stata realizzata in data antecedente al 1° settembre 1967. Successivamente, non risultano pratiche edilizie.

Il fabbricato risulta rappresentato nella tavola n. 18 - "Planimetria allegata alla tabella stato patrimoniale" del "Progetto di Costruzione di Edificio Termale in località "Bacedasco Terme"" del 30.08.1982 come edificio originariamente adibito a stazione per il treno di collegamento con gli impianti termali. La sagoma del fabbricato risulta evidenziata nella stessa planimetria con campitura di colore giallo, corrispondente in legenda alle "superfici da demolire".

Il fabbricato risulta pertanto, ad oggi, non conforme e necessita di essere demolito.

REGOLARITÀ CATASTALE

Il fabbricato risulta individuato in mappa, ma censito come "F/4 - Unità in corso di definizione". La planimetria catastale non risulta disponibile. Anche tenuto conto della necessità di demolire il fabbricato ai fini della regolarità edilizia, si rende necessario provvedere all'aggiornamento catastale.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Gli oneri di regolarizzazione edilizia consistono nelle spese necessarie per la demolizione e smaltimento del fabbricato, stimate pari a € 1.500,00.

Gli oneri di regolarizzazione catastale consistono nelle spese necessarie per l'aggiornamento catastale.

Tale operazione può essere svolta comprendendo, oltre all'unità immobiliare in esame, anche le altre unità limitrofe, identificate con i mappali **186, 333 e 334**, per le quali, come si vedrà, sarà necessario provvedere in modo analogo. I costi complessivi per l'aggiornamento catastale delle unità considerate (185, 186, 333 e 334), comprensivi di spese tecniche, vengono stimati pari a € 3.000,00.

L'ammontare totale delle spese per la regolarizzazione edilizia e catastale risulta pari a (€ 1.500,00 + € 3.000,00) = € 4.500,00

• Foglio 31 - Mappale 186 (Tettoia)

Come evidenziato precedentemente, dal confronto tra l'estratto di mappa catastale e lo stato dei luoghi, si rileva che all'incirca in corrispondenza della posizione dell'immobile in oggetto, ora si trova una tettoia, realizzata artigianalmente, composta da tubolari d'acciaio, lastre ondulate e teli (Figura 30).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Servizio Lavori Pubblici - Urbanistica e Ambiente del Comune di Castell'Arquato, non è stato possibile individuare alcuna autorizzazione relativa alla costruzione del bene.

Il fabbricato risulta pertanto, ad oggi, non conforme e necessita di essere demolito.

REGOLARITÀ CATASTALE

In mappa risulta rappresentato un fabbricato la cui sagoma non corrisponde a quella della tettoia in esame. Il bene risulta inoltre censito come "F/4 - Unità in corso di definizione". La planimetria catastale non risulta disponibile. Anche tenuto conto della necessità di demolire il fabbricato ai fini della regolarità edilizia, si rende necessario provvedere all'aggiornamento catastale.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Gli oneri di regolarizzazione edilizia consistono nelle spese necessarie per la demolizione e smaltimento della tettoia, stimate pari a € 500,00.

Gli oneri per la regolarizzazione catastale sono già stati computati per il mappale 185, considerando un unico aggiornamento comprendente le unità immobiliari identificate con i mappali **185, 186, 333 e 334**.

• Foglio 31 - Mappale 204 (Nessun manufatto)

Da un confronto tra l'estratto di mappa catastale e lo stato dei luoghi, non si rileva la presenza di alcun manufatto in corrispondenza della posizione dell'unità immobiliare in esame.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La verifica della regolarità edilizia del bene non risulta necessaria.

REGOLARITÀ CATASTALE

In mappa viene erroneamente rappresentato un manufatto che risulta inesistente.



ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Gli oneri di regolarizzazione catastale consistono nelle spese necessarie per l'aggiornamento catastale.

Tale operazione può essere svolta comprendendo, oltre all'unità immobiliare in esame, anche le altre unità limitrofe, identificate con i mappali 335 e 336, per le quali, come si vedrà, sarà necessario provvedere in modo analogo. I costi complessivi per l'aggiornamento catastale delle unità considerate (204, 335 e 336), comprensivi di spese tecniche, vengono stimati pari a € 3.000,00.

▪ **Foglio 31 - Mappale 205 (Nessun manufatto)**

Dall'analisi dell'estratto di mappa catastale, l'unità immobiliare si trova collocata all'interno del terreno censito al foglio 31 mappale 45, in prossimità del suo confine meridionale (Figura 32). L'edificio risultava un tempo adibito a stazione ferroviaria per il piccolo treno a servizio delle terme.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato risulta rappresentato nella tavola n. 18 - "*Planimetria allegata alla tabella stato patrimoniale*" del "*Progetto di Costruzione di Edificio Termale in località "Bacedasco Terme"*" del 30.08.1982, ed evidenziato con campitura di colore giallo, corrispondente in legenda alle "*superfici da demolire*".

Da quanto è stato possibile accertare sul posto, il fabbricato risulta regolarmente demolito e non più esistente.

REGOLARITÀ CATASTALE

In mappa risulta erroneamente ancora rappresentato il fabbricato, che, come evidenziato, non risulta più esistente.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Gli oneri di regolarizzazione consistono nelle spese necessarie per l'aggiornamento catastale, stimate pari a € 500,00.

▪ **Foglio 31 - Mappale 288 (Club House)**

Come evidenziato precedentemente, l'unità immobiliare in esame è costituita da un fabbricato adibito a Club House facente parte dell'ex complesso sportivo "*Golf Club Castell'Arquato*", unitamente alla relativa area di pertinenza (Figura 34).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 2789 del 28.09.1983, prot. n. 1005, per "*Demolizione e ricostruzione ex novo dei rustici delle Borlacche*".

Successivamente, lo stesso edificio è stato oggetto di Concessione Edilizia n. 4135/B del 31.12.1990, prot. n. 5380 e succ., per "*Completamento lavori alla Conc. Ed. n° 2789 del 28.09.1983, relativa a costruzione di Club House e Dormy House*".

In seguito, il bene è stato oggetto di Concessione Edilizia n. 4545 del 18.06.1993, prot. n. 3188, per "*Variante in corso d'opera alla conc. ed. n° 4135/B del 31.12.1990 (ex 2789 del 28.09.1983) relativamente a completamento dei lavori della Club House e Dormy House*".

L'Autorizzazione di Agibilità risulta attestata in data 19.06.1993, prot. n. 4022.

Dal confronto tra le planimetrie di progetto e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità.

Piano Terra

Relativamente al portico sul lato nord, si segnala che il braccio parallelo al locale deposito in planimetria, risulta chiuso sui quattro lati, a costituire così un nuovo vano adibito a locale deposito, collegato al primo mediante aperture interne (Figura 89).

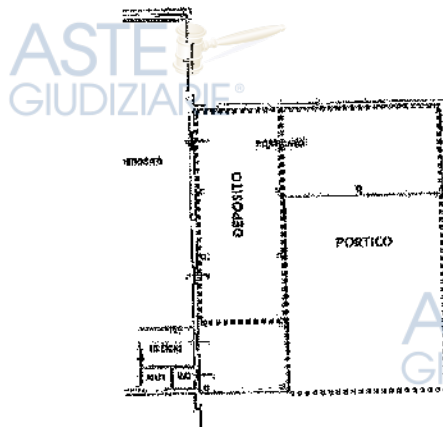


Figura 88 - Stralcio planimetrico con schematizzata la diversa configurazione del portico

La porzione di portico rimanente risulta invece estendersi verso est, fino a riempire l'intera rientranza originale. La modifica della copertura ha determinato anche un ampliamento della soprastante terrazza (Figura 89).

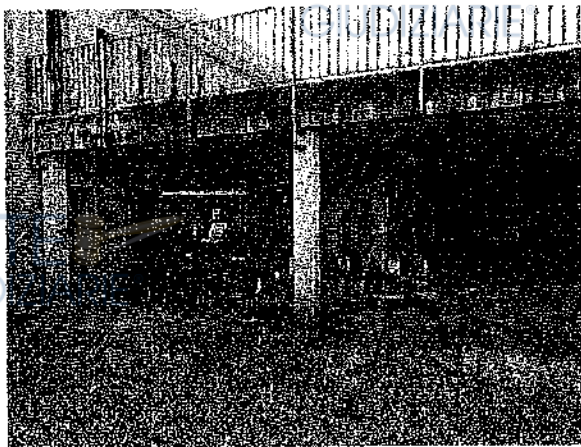


Figura 89 - Fotografia della diversa configurazione rilevata del portico

Si rilevano inoltre alcune incongruenze planimetriche. In particolare:

- ufficio zona sud-est: nuova apertura verso il corridoio del porticato, nuova apertura di collegamento con il locale segreteria, nuova finestra lato sud;
- lavanderia: presenza di tamponature con wc;
- deposito centrale spogliatoio donne: destinato a spogliatoio con aperture verso lo spogliatoio donne;
- spogliatoio uomini: presenza di muratura centrale;
- deposito nord-ovest: nuova apertura verso il corridoio del porticato, diversa collocazione della porta e delle finestre che conducevano al portico, ora chiuso.

Per maggiore completezza, si veda anche la Documentazione Fotografica allegata.

ASTE
GIUDIZIARIE®**Primo Piano**

Non si rilevano particolari difformità, fatta salva la diversa conformazione della terrazza scoperta, ubicata sul lato nord dell'edificio, soprastante al portico di diversa configurazione al piano terra di cui si è già trattato.

REGOLARITÀ CATASTALE

Dal confronto con le planimetrie catastali, si rilevano le stesse difformità evidenziate per la regolarità urbanistica.

Inoltre, come già evidenziato, si precisa che, oltre all'unità immobiliare in esame censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Castell'Arquato, foglio 31 mappale 288**, categoria D/6, con rendita € 28.606,00, intestata a "██" (inclusa nel compendio di causa), si è rilevata la presenza anche del bene censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Castell'Arquato, foglio 31 mappale 288 sub 1** intestato a "██████████" D/6 con rendita € 68.839,35 (rendita quindi differente, e notevolmente superiore, rispetto a quella dell'altra unità). Per il sub 1 non risulta abbinata alcuna planimetria catastale, né è disponibile l'elaborato planimetrico.

Dalle verifiche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, si è appreso che l'incongruenza deriva da una errata "bonifica di identificativo catastale" svolta d'ufficio dalla stessa Agenzia del Territorio. La costituzione del mappale 288 sub 1 al **Catasto Fabbricati** ha determinato anche l'incorporazione nel mappale di molteplici terreni, tutti, ad oggi, ancora censiti al **Catasto Terreni** (e non al Catasto Fabbricati), e tutti facenti parte del compendio oggetto di causa (si veda la visura catastale storica allegata). L'incongruenza è risolvibile mediante il deposito presso l'Agenzia del Territorio di un'istanza di soppressione di unità immobiliare duplicata concernente il solo sub 1.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Servizio Lavori Pubblici - Urbanistica e Ambiente del Comune di Castell'Arquato, tenuto conto della classificazione dell'edificio a destinazione specialistica e dei volumi realizzabili ai fini di ampliamento, è emerso che le difformità rilevate risultano sanabili mediante il deposito di una S.C.I.A. in sanatoria.

Gli oneri di regolarizzazione edilizia consistono in una oblazione pari a € 10.328,00, oltre a spese tecniche e diritti di segreteria, così per un totale stimato pari a € 13.000,00.

Gli oneri di regolarizzazione catastale consistono nelle spese necessarie per il deposito di Tipo Mappale e di una denuncia di Variazione Catastale (oltre all'istanza di soppressione di unità immobiliare duplicata) presso la competente Agenzia del Territorio, i cui costi, comprensivi di spese tecniche, vengono stimati pari a € 5.000,00.

L'ammontare totale delle spese per la regolarizzazione edilizia e catastale risulta pari a (€ 13.000,00 + € 5.000,00) = € 18.000,00.

• **Foglio 31 - Mappale 289 (Dormy House)**

Come evidenziato precedentemente, l'unità immobiliare in esame è costituita da un fabbricato adibito a Dormy House facente parte dell'ex complesso sportivo "Golf Club Castell'Arquato", unitamente alla relativa area di pertinenza (Figura 43).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 2789 del 28.09.1983, prot. n. 1005, per "Demolizione e ricostruzione ex novo dei rustici delle Borlacche".

Successivamente, lo stesso edificio è stato oggetto di Concessione Edilizia n. 4135/B del 31.12.1990, prot. n. 5380 e succ., per "Completamento lavori alla Conc. Ed. n° 2789 del 28.09.1983, relativa a costruzione di Club House e Dormy House".

In seguito, il bene è stato oggetto di Concessione Edilizia n. 4545 del 18.06.1993, prot. n. 3188, per "Variante in corso d'opera alla conc. ed. n° 4135/B del 31.12.1990 (ex 2789 del 28.09.1983) relativamente a completamento dei lavori della Club House e Dormy House".

L'Autorizzazione di Agibilità non risulta attestata (quella emessa in data 19.06.1993, prot. n. 4022 risulta parziale e relativa unicamente alla Club House).

Le planimetrie di progetto corrispondono allo stato dei luoghi.

REGOLARITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Le difformità rilevate risultano sanabili con l'ottenimento dell'agibilità mediante il deposito di S.C.E.A..

Gli oneri di regolarizzazione edilizia consistono nel pagamento dei diritti di segreteria pari a € 53,00, oltre a spese tecniche, così per un totale stimato pari a € 1.000,00.

Non sono previsti oneri per la regolarizzazione catastale.

• Foglio 31 - Mappale 314 (Fabbricato rurali)

Come evidenziato precedentemente, l'unità immobiliare in esame è costituita da un fabbricato rurale con fabbricati annessi e relativa area di pertinenza (Figura 51).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla tipologia costruttiva che caratterizza i fabbricati, si rileva che la loro costruzione è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente, non risultano pratiche edilizie.

Come già fatto osservare, i fabbricati risultano collabenti.

REGOLARITÀ CATASTALE

I fabbricati risultano rappresentati in mappa e correttamente censiti in categoria "F/2 - Unità collabenti".

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Non sono previsti oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale.

• Foglio 31 - Mappale 333 (Fabbricato monopiano)

L'unità immobiliare è costituita da un fabbricato monopiano adibito ad appartamento, insistente sul terreno censito al foglio 31 mappale 337, compreso anch'esso nel compendio oggetto di causa (Figura 55).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dei fabbricati è stata realizzata in data antecedente al 1° settembre 1967. Successivamente, non risultano pratiche edilizie.

Il fabbricato risulta rappresentato nella tavola n. 18 - "Planimetria allegata alla tabella stato patrimoniale" del "Progetto di Costruzione di Edificio Termale in località "Bacedasco Terme" del 30.08.1982 come edificio

originariamente a servizio della vicina stazione per il treno di collegamento con gli impianti termali. La sagoma del fabbricato risulta evidenziata nella stessa planimetria con campitura di colore giallo, corrispondente in legenda alle "superfici da demolire".

Il fabbricato risulta pertanto, ad oggi, non conforme e necessita di essere demolito.

REGOLARITÀ CATASTALE

Il fabbricato risulta individuato in mappa, ma censito come "F/4 - Unità in corso di definizione". La planimetria catastale non risulta disponibile. A seguito della demolizione prevista ai fini della regolarità edilizia, si renderà necessario provvedere all'aggiornamento catastale.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Gli oneri di regolarizzazione edilizia consistono nelle spese necessarie per la demolizione dell'edificio, stimate pari a € 1.500,00.

Gli oneri per la regolarizzazione catastale sono già stati computati per il mappale 185, considerando un unico aggiornamento comprendente le unità immobiliari identificate con i mappali 185, 186, 333 e 334.

• Foglio 31 - Mappale 334 (Capannone in acciaio)

L'unità immobiliare è costituita da un fabbricato adibito a capannone in acciaio, insistente sul terreno censito al foglio 31 mappale 337, compreso anch'esso nel compendio oggetto di causa (Figura 58).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Servizio Lavori Pubblici - Urbanistica e Ambiente del Comune di Castell'Arquato, non è stato possibile individuare alcuna autorizzazione relativa alla costruzione del bene.

Il fabbricato risulta pertanto, ad oggi, non conforme e, a causa dei limiti volumetrici di edificabilità dell'ambito tematico di appartenenza, necessita di essere demolito.

REGOLARITÀ CATASTALE

Il fabbricato risulta individuato in mappa, e censito al Catasto Terreni come "Ente urbano". Il fabbricato non risulta però censito al Catasto Fabbricati. A seguito della demolizione prevista ai fini della regolarità edilizia, si renderà necessario provvedere all'aggiornamento catastale.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Gli oneri di regolarizzazione edilizia consistono nelle spese necessarie per la demolizione dell'edificio, stimate pari a € 6.000,00.

Gli oneri per la regolarizzazione catastale sono già stati computati per il mappale 185, considerando un unico aggiornamento comprendente le unità immobiliari identificate con i mappali 185, 186, 333 e 334.

• Foglio 31 - Mappale 335 (Tettoia Campo Pratica Golf)

L'unità immobiliare è costituita da una tettoia a servizio del campo pratica ("driving range") del Golf Club, insistente sul terreno censito al foglio 31 mappale 337, compreso anch'esso nel compendio oggetto di causa (Figura 60).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 4275 del 25.07.1991, prot. n. 3823, per "Variante alla Conc. Ed. n° 4135/A del 31.12.1990 (realizzazione Campo da Golf) relativamente ad esecuzione di "Copertura Tee Campo Pratica" e reti protezione".

Dal confronto tra le tavole di progetto e lo stato dei luoghi, si rilevano discrepanze nelle dimensioni e nel numero del box, che risultano, in ambo i casi, inferiori.

REGOLARITÀ CATASTALE

Il fabbricato risulta individuato in mappa, e censito al Catasto Terreni come "Ente urbano", sebbene con dimensioni e ubicazione errate. Il fabbricato non risulta censito al Catasto Fabbricati.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Le difformità rilevate risultano sanabili mediante il deposito di una S.C.I.A. in sanatoria.

Gli oneri di regolarizzazione edilizia consistono in una oblazione pari a € 5.164,00, oltre a spese tecniche e diritti di segreteria, così per un totale stimato pari a € 7.000,00.

Gli oneri per la regolarizzazione catastale sono già stati computati per il mappale 204, considerando un unico aggiornamento comprendente le unità immobiliari identificate con i mappali 204, 335 e 336.

• Foglio 31 - Mappale 336 (Nessun manufatto)

Come evidenziato precedentemente, dal confronto tra l'estratto di mappa catastale e lo stato dei luoghi, non si rileva la presenza di alcun manufatto in corrispondenza della posizione dell'unità immobiliare in esame, ubicata sul terreno al foglio 31 mappale 337, in prossimità del mappale 335 (Figura 62).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La regolarità edilizia non risulta necessaria.

REGOLARITÀ CATASTALE

Il fabbricato risulta individuato in mappa, e censito al Catasto Terreni come "Ente urbano". Il manufatto non risulta però esistente.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Non sono previsti oneri per la regolarizzazione edilizia.

Gli oneri di regolarizzazione catastale consistono nelle spese necessarie per l'aggiornamento catastale.

Tali oneri sono già stati computati per il mappale 204, considerando un unico aggiornamento comprendente le unità immobiliari identificate con i mappali 204, 335 e 336.

• Foglio 31 - Mappale 337 (Terreno compreso nel campo da golf)

L'unità immobiliare è costituita da un terreno di grande estensione, principalmente adibito a campo da golf, facente parte dell'ex complesso sportivo "Golf Club Castell'Arquato" (Figura 63).

Come evidenziato precedentemente, nella porzione più nord-orientale del terreno risultano presenti alcuni fabbricati, censiti in catasto terreni come "Ente Urbano" e identificati al foglio 31 mappali 333, 334, 335 e 336, già precedentemente analizzati.

Oltre a tali immobili, sul terreno in esame si è rilevata la presenza di altri fabbricati.

In particolare, nella porzione nord-orientale dell'area, in prossimità con il confine del mappale 288, risultano presenti due tettoie in acciaio, con pannelli e tetto in lamiera (Figura 64).

Sempre nella porzione più nord-orientale dell'area, frontalmente al lato ovest del capannone identificato con il mappale 334, risultano presenti anche una tettoia con struttura in acciaio con copertura a lastre ondulate, e un edificio monoblocco prefabbricato ad uso ufficio/ baracca da cantiere (Figura 65).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Servizio Lavori Pubblici - Urbanistica e Ambiente del Comune di Castell'Arquato, non è stato possibile individuare alcuna autorizzazione relativa alla costruzione dei beni.

I fabbricati risultano pertanto non conformi e necessitano di essere demoliti.

REGOLARITÀ CATASTALE

I fabbricati non risultano censiti. A causa della necessità di provvedere alla loro demolizione ai fini della regolarità edilizia, non risultano necessario provvedere al loro accatastamento.

Relativamente al terreno in esame, così come tutti gli altri terreni destinati a campo da golf (Inclusi nei Foglio 30 e Foglio 31 del Comune di Castell'Arquato), esso necessita di essere censito al Catasto Fabbricati nella categoria "D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)".

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Le difformità rilevate risultano sanabili mediante la demolizione le strutture.

I costi previsti per la regolarizzazione edilizia comprendenti la demolizione e smaltimento dei fabbricati vengono stimati pari a € 1.500,00.

Gli oneri per la regolarità catastale sono già stati stimati nel paragrafo relativo ai terreni destinati a campo da golf.

• Foglio 38 - Mappale 197 (Fabbricati rurali)

Come evidenziato precedentemente, l'unità immobiliare è costituita da due fabbricati rurali attigui, oltre ad area di pertinenza (Figura 69).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla tipologia costruttiva che caratterizza i fabbricati, si può affermare che la loro costruzione è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente, non risultano pratiche edilizie.

Come già fatto osservare, i fabbricati risultano collabenti.

REGOLARITÀ CATASTALE

I fabbricati risultano rappresentati in mappa e correttamente censiti in categoria "F/2 - Unità collabenti".

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Non sono previsti oneri di regolarizzazione edilizia e catastale.

• Foglio 38 - Mappali vari (Bosco di Santa Franca)

Come evidenziato precedentemente, buona parte dei terreni oggetto di causa inclusi nel foglio 38, costituisce l'area boschiva nota come "Bosco di Santa Franca".

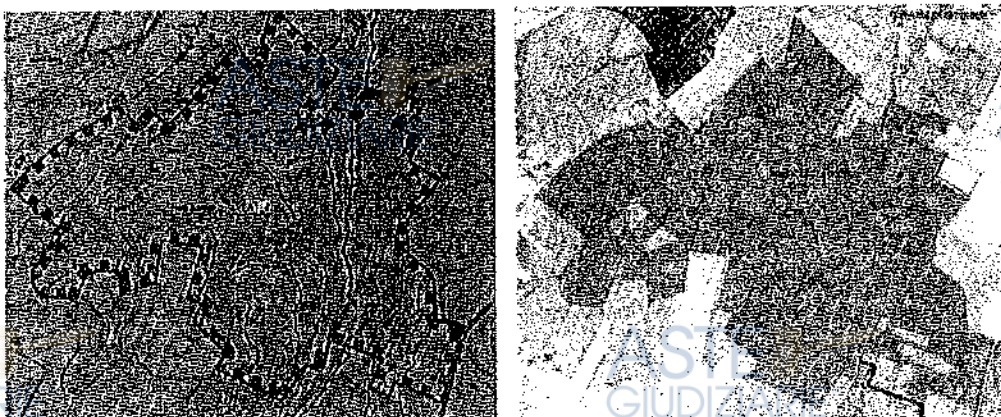


Figura 90 - Stralcio planimetrico della tavola di "Individuazione interventi su PSC (Tavole PSC4 "Usi e Modalità") - Ambito Tematico AT2 (Parco del Golf e Bosco di S. Franca)" (sinistra) e sovrapposizione tra estratti di mappa catastali e foto aerea con evidenziati i terreni oggetti di causa (destra)

Il bosco è percorso da sentieri, destinati a pedoni e a ciclisti in mountain bike, che vengono regolarmente utilizzati da famiglie, escursionisti e sportivi. Alcune aree riportano cartelli con l'indicazione dei diversi tracciati per mountain bike, ospitando anche, in alcuni casi, piccoli trampolini, salti e piattaforme realizzate in legno (con l'indicazione "Bike Park Santa Franca").

Come già precisato, dalle verifiche svolte insieme al Custode Giudiziario presso il Comune di Castell'Arquato, si rileva che, come da comunicazione dell'Ufficio Servizio LL.PP. - Urbanistica - Ambiente del 23.06.2025, prot. n. 5664, allegata alla presente Relazione:

"[...] agli atti del Comune non risultano presentate richieste di autorizzazione alla costituzione del c.d. Bike Park Santa Franca.

Si evidenzia che nel 2013, il [redacted] in qualità di Legale Rappresentante della società [redacted] assume nei confronti del Comune di Castell'Arquato, obbligo di costituzione di vincolo ad uso pubblico e ad uso esclusivo del Comune, con funzione di parco pubblico, relativamente all'area boschiva denominata "Bosco di Santa Franca".

Si segnala che, l'area destinata a parco pubblico, nello specifico la sentieristica, viene mantenuta in ordine da volontari presenti sul territorio.

Tale obbligo assunto nei confronti del Comune di Castell'Arquato, rientrava nelle dotazioni territoriali da cedere al Comune, a fronte delle previsioni di POC (Piano Operativo Comunale), assunte nella scheda normativa "Ambito Tematico AT_2" (Parco del Golf e Bosco di S. Franca).

Si segnala altresì che, in riferimento a tale scheda di POC non sono pervenute manifestazioni di interesse al fine di dare attuazione alle previsioni del Piano."

Si allega alla presente Relazione l'Atto Unilaterale d'Obbligo del 07.02.2013 nei confronti del Comune di Castell'Arquato, a rogito notaio Francesca Volkhart, rep. n. 23.282, racc. 9.281, trascritto a Prato il 07.02.2013 al n. 1513.



• CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



Lo scrivente ha acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Castell'Arquato, Prot. n. 9014 del 04.10.2025, che si allega alla presente Relazione, e al quale si rimanda per la classificazione dei vari terreni in esame.

Si precisa che, come riportato sul documento, *"a decorrere dal 1° gennaio 2022 le aree classificate come: "Ambito tematico di riqualificazione del sistema termale - AT_2 (Parco del Golf e Bosco di S. Franca) - Variante 2013 II° POC", risultano ope legis equipollente alle aree non pianificate, disciplinate (in ordine agli interventi edilizi comunque ammessi fino alla approvazione del PUG) dall'articolo 8, commi 3 e 4, della legge regionale edilizia - LR 30.07.2013, n. 15, in quanto, dalla medesima data, a norma degli articoli 3 e 4 della LR n. 24 del 2017, hanno cessato di aver efficacia (tutte) le previsioni di piano che attribuivano alle medesime aree potestà edificatorie subordinate a piano attuativo."*



COMUNE DI VERNASCA (PC)**REGOLARITÀ EDILIZIA**

Non risultano beni per i quali sia richiesta la verifica della regolarità edilizia.

REGOLARITÀ CATASTALE

I terreni risultano catastalmente individuati in maniera corretta.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Non sono previsti oneri di regolarizzazione edilizia e catastale.

• CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo scrivente ha acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Vernasca, Prot. n. 5191/2025 del 01.09.2025, che si allega alla presente Relazione.

Come riportato nel Certificato, i sottoelencati terreni sono classificati e normati nelle vigenti N.T.A. del P.R.G. ai seguenti articoli:

Art. 52 – “Zone agricole normali”

Foglio 7 mappali 25 parte – 38 parte – 40 parte – 130 – 131 – 132 – 137 parte – 138 parte – 139 parte – 146 parte – 148 parte – 149 parte – 157 parte – 160 parte – 180 parte – 248 parte – 249 parte – 342 parte – 343 parte;

Art. 55 – “Zone boscate”

Foglio 7 mappali 137 parte – 138 parte – 139 parte – 146 parte – 148 parte – 149 parte – 180 parte – 248 parte – 249 parte – 342 parte – 343 parte;

Art. 57 – “Zone destinate alla viabilità”

Foglio 7 mappali 38 parte – 39 – 146 parte – 149 parte – 154 – 157 parte – 160 parte – 166 – 270 – 332 – 343 parte – 344;

Art. 67 – “Zone d’acqua”

Foglio 7 mappali 24 – 25 parte – 38 parte – 40 parte.

QUESITO 6

6. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Il bene non fa parte di un Condominio, pertanto l'informazione non risulta necessaria.

QUESITO 7

7. la valutazione estimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e di manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10% – in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;

La valutazione estimativa dei beni viene condotta, salvo ove diversamente indicato, secondo il criterio del più probabile valore di mercato, mediante metodo sintetico per valori tipici unitari, per comparazione con altri immobili simili per tipologia, posizione e stato complessivo di conservazione. Le ricerche di mercato sono state svolte con riferimento a compravendite di beni consimili, valori dell'osservatorio immobiliare di Piacenza e Provincia pubblicati da F.I.A.I.P., banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, banca dati immobiliare (B.D.I.) della Banca di Piacenza, listini dei valori immobiliari dei terreni agricoli rilevati da EXEO, offerte di immobili in vendita presso agenzie riconosciute sul territorio e online.

In generale, la valutazione estimativa del valore dei lotti viene svolta tenendo conto:

- dell'ubicazione dei beni nel territorio;
- della collocazione dei beni rispetto alla rete viaria principale;
- dell'ubicazione dei beni nel Comune di appartenenza;
- delle caratteristiche di accesso alla proprietà;
- della destinazione d'uso dei beni;
- della suscettività di utilizzo dei beni;
- dell'appetibilità dei beni sul mercato.

Specificatamente per i terreni, la valutazione estimativa del valore dei lotti viene svolta tenendo conto anche:

- della superficie;
- della giacitura;
- della destinazione/qualità colturale del bene;
- dell'effettiva destinazione rilevata;
- dello stato di utilizzo e di conservazione;
- della vicinanza con altri terreni compresi nel lotto;
- della classificazione urbanistica;
- della presenza di eventuali fabbricati.

Specificatamente per i fabbricati, la valutazione estimativa del valore dei lotti viene svolta tenendo conto anche:

- dell'epoca di costruzione degli immobili;
- dello stato di conservazione degli immobili;
- della destinazione d'uso degli immobili;
- della distribuzione degli ambienti interni;
- del livello di finiture interne;
- delle tipologie e delle caratteristiche degli impianti a servizio degli immobili;



- dell'ubicazione dei vani ai vari piani del fabbricati;
- della presenza di aree e/o locali di pertinenza;
- delle caratteristiche delle aree e/o dei locali di pertinenza.



ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO 1** (Struttura alberghiera e terreni limitrofi in Comune di Alseno)ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto è costituito dai fabbricati costituenti la struttura alberghiera in Comune di Alseno, comprensiva dell'ampliamento annesso all'hotel, unitamente ad alcuni terreni limitrofi (Figura 91).

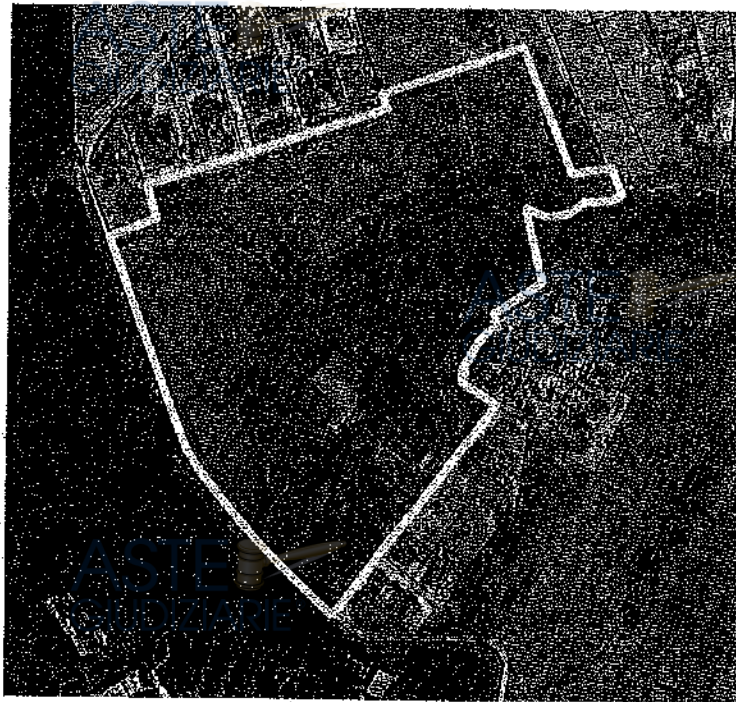
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 91 - Planimetria con evidenziati i beni costituenti il lotto in esame

Si è ritenuto di comprendere nel lotto, oltre ai terreni sui quali insistono già fabbricati e/o pertinenze della struttura alberghiera (centro congressi, centrale termica, cabina elettrica), anche alcuni mappali confinanti, suscettivi ad essere utilizzati come aree a servizio della struttura ricettiva, stante la loro potenzialità edificatoria o urbanizzabile (si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente Relazione).

Le unità immobiliari che compongono il lotto in esame sono le seguenti:

CATASTO FABBRICATI**Comune di Alseno (PC)**

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Cat.
ALSENO	39	3		D/2	-		

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE® Pag. 104 di 131ASTE
GIUDIZIARIE®

CATASTO TERRENI**Comune di Alseno (PC)**

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie	
			ha	are ca
35	67	Vigneto	-	16 40
35	78	Vigneto	-	03 60
35	555	Vigneto	-	13 64
35	556	Vigneto	-	19 35
35	557	Seminativo	-	04 33
35	558	Semin. Irrig.	-	21 07
35	559	Semin. Irrig.	-	11 48
35	560	Semin. Irrig.	-	20 02
35	561	Seminativo	-	14 87
35	562	Seminativo	-	24 03

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie	
			ha	are ca
39	2	Seminativo*	-	47 20
39	4	Bosco Ceduo	-	07 20
39	284	Seminativo	-	05 82
39	285	Semin. Irrig.	-	74 28
39	288	Semin. Arbor.	-	22 40
39	289	Semin. Arbor.	-	27 60

* Si ricorda che il terreno risulta in realtà in parte già edificato mediante l'ampliamento dell'hotel.

STIMA**Fabbricati destinati a hotel e relative aree di pertinenza**

- Foglio 39 - Mappale 3 (Hotel)
- Foglio 39 - Mappale 2 (Ampliamento Hotel)

• Fabbricati destinati a hotel

Dalle ricerche svolte, non si rileva la presenza di immobili in zona con caratteristiche consimili a quello di stima, pertanto, una valutazione basata sul confronto con beni comparabili non risulta percorribile.

Anche l'impiego di criteri estimativi basati sull'ipotetica redditualità futura della struttura alberghiera non può, in questo caso, considerarsi adeguato, in quanto dipendente dalla gestione operativa futura di un albergo che, peraltro, non risulta ancora completato.

La stima dei fabbricati viene pertanto svolta determinando, in prima analisi, il valore a nuovo della struttura alberghiera (nell'ipotesi di classificazione a quattro stelle), e applicando quindi un coefficiente di riduzione per l'adeguamento allo stato attuale.

Sulla base delle indagini svolte, il valore a nuovo della struttura alberghiera risulta pari a quanto segue.

VALORE A NUOVO**CAMERE**

Numero camere	72
Valore medio a camera	€ 100.000,00
Valore Camere:	€ 7.200.000,00

DOTAZIONI AGGIUNTIVE*

Superficie	2.012 mq
Valore/mq	€ 450,00
Valore dotazioni aggiuntive:	€ 905.400,00

Valore hotel (nuovo): € 8.105.400,00

* Per dotazioni aggiuntive si intendono le altre superfici non destinate a camere d'hotel, ossia reception, centro congressi, bar, ecc.

VALORE ATTUALE

Tenuto conto dello stato di avanzamento dei lavori, dello stato di conservazione dei beni, e delle opere necessarie a portare la struttura a complemento e a piena funzionalità, il valore attuale dei beni viene ridotto applicando un coefficiente pari al 30%.

Valore hotel (nuovo)	€ 8.105.400,00
Coefficiente di riduzione	30%
Valore hotel (attuale):	€ 2.431.620,00

• Aree di pertinenza dei fabbricati destinati a hotel

Il valore delle aree di pertinenza dei fabbricati destinati a hotel (ricadenti sul mappale 2 e sul mappale 3) viene così di seguito espresso:

Valore del bene	a corpo	€ 72.700,00
-----------------	---------	--------------------

equivalente a un valore unitario medio per superficie pari a circa € 6,20/mq.

• Valore complessivo

Il valore di stima complessivo dei fabbricati destinati a hotel, unitamente alle relative aree di pertinenza, risulta pertanto pari a:

Valore hotel (attuale):	€ 2.431.620,00
Valore aree di pertinenza:	€ 72.700,00
Valore hotel e aree di pertinenza:	€ 2.504.320,00

Aree limitrofe

La stima delle aree limitrofe tiene conto dell'effettiva destinazione e delle caratteristiche rilevate durante i sopralluoghi, oltre che della relativa classificazione urbanistica.

Foglio	Mappale	Superficie	Val. Unit.	Stima
35	67	1.640 mq	€ 0,80/mq	€ 1.312,00
35	78	360 mq	€ 0,35/mq	€ 126,00
35	555	1.364 mq	€ 0,60/mq	€ 818,40
35	556	1.936 mq	€ 4,00/mq	€ 7.744,00
35	557	433 mq	€ 5,50/mq	€ 2.381,50
35	558	2.107 mq	€ 7,00/mq	€ 14.749,00
35	559	1.148 mq	€ 7,00/mq	€ 8.036,00
35	560	2.002 mq	€ 7,00/mq	€ 14.014,00
35	561	1.487 mq	€ 5,50/mq	€ 8.178,50
35	562	2.403 mq	€ 7,00/mq	€ 16.821,00

Somma: € 74.180,40

Foglio	Mappale	Superficie	Val. Unit.	Stima
39	4	720 mq	€ 0,42/mq	€ 302,40
39	284	582 mq	€ 2,34/mq	€ 1.361,88
39	285	7.428 mq	€ 10,00/mq	€ 74.280,00
39	288	2.240 mq	€ 40,00/mq	€ 89.600,00
39	289	2.760 mq	€ 0,42/mq	€ 1.159,20

Somma: € 166.703,48

Valore totale aree limitrofe: € 240.883,88

Valore di stima iniziale LOTTO 1

Il valore di stima iniziale del Lotto 1 risulta pari a:

Valore hotel e aree di pertinenza	€ 2.504.320,00
Valore aree limitrofe	€ 240.883,88
Valore di stima iniziale LOTTO 1:	€ 2.745.203,88

Correzioni di stima**1) Oneri di regolarizzazione urbanistica**

Come evidenziato in risposta al Quesito 5, non sono previsti oneri di regolarizzazione urbanistica.

2) Stato d'uso e di manutenzione

Non si ritengono necessarie ulteriori correzioni per lo stato d'uso e manutenzione.

3) Stato di possesso

Non si ritengono necessarie correzioni per lo stato di possesso.

4) Vincti e oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo

Non sono necessarie correzioni per oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo.

5) Spese condominiali insolute

Come evidenziato in risposta al Quesito 6, il bene non fa parte di un condominio, pertanto non sono presenti spese condominiali insolute.

6) Riduzione del valore di mercato

In ragione della natura esecutiva della vendita e dell'assenza di garanzia per vizi occulti, il valore dell'immobile viene ridotto del 10% sul valore iniziale di stima.



Valore di stima finale del LOTTO 1

Il valore di stima dell'intero lotto, al netto delle correzioni, risulta pari a:

Valore di stima iniziale	€ 2.745.203,88
1) Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 0,00
2) Stato d'uso e di manutenzione	€ 0,00
3) Stato di possesso	€ 0,00
4) Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€ 0,00
5) Spese condominiali insolute	€ 0,00
6) Riduzione del valore di mercato (10% stima iniziale)	-€ 274.520,39
Valore di Stima Corretto:	€ 2.470.683,49
Arrotondamento:	-€ 683,49

Valore di stima finale del LOTTO 1: € 2.470.000,00

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce all'intero lotto in esame, nello stato di fatto in cui si trova, il valore di **€ 2.470.000,00** (euro Duemilioni quattrocento settantamila/00).



LOTTO 2 (Terreni in Comune di Alseno)

Il lotto è costituito da terreni agricoli compresi in Comune di Alseno (Figura 92).

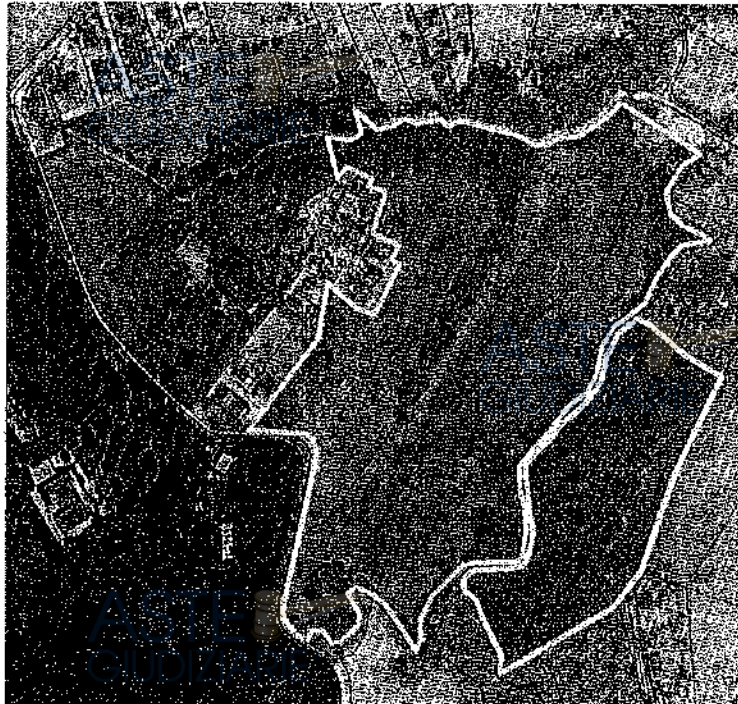


Figura 92 - Planimetria con evidenziati i beni costituenti il lotto in esame

Le unità immobiliari che compongono il lotto in esame sono le seguenti:

CATASTO TERRENI

Comune di Alseno (PC)

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie		
			ha	are	ca
39	6	Vigneto	-	28	30
39	23	Seminativo	-	20	70
39	24	Seminativo	-	62	10
39	25	Seminativo	-	46	70
39	27	Seminativo	-	44	20
39	28	Seminativo	-	35	40
39	29	AA Prato	-	00	00
39	29	AB Seminativo	-	68	20
39	46	Vigneto	-	36	20
39	47	Bosco Ceduo	-	05	10
39	48	AA Prato	-	10	00
39	48	AB Seminativo	-	20	30
39	50	Seminativo	-	29	40
39	51	Bosco Ceduo	-	-	77
39	52	Seminativo	-	03	70
39	53	Seminativo	-	19	00
39	54	Seminativo	-	22	60
39	55	Bosco Ceduo	-	77	50
39	185	Semin. Arbor.	-	-	30
39	188	Seminativo	-	39	00
39	287	Seminativo	-	06	85
39	290	Semin. Arbor.	-	30	00
39	291	Area Rurale	-	-	03
39	294	Seminativo	-	71	82
39	327	Seminativo	-	94	02

Valore di stima iniziale LOTTO 2

Foglio	Mappale	Superficie	Val. Unit.	Stima
39	6	1.830 mq	€ 0,39/mq	€ 704,85
39	23	2.070 mq	€ 0,66/mq	€ 1.366,20
39	24	6.210 mq	€ 2,86/mq	€ 17.760,60
39	26	4.670 mq	€ 2,86/mq	€ 13.356,20
39	27	4.420 mq	€ 2,86/mq	€ 12.641,20
39	28	3.540 mq	€ 2,86/mq	€ 10.124,40
39	29	20.000 mq	€ 2,86/mq	€ 57.200,00
39		6.820 mq	€ 2,86/mq	€ 19.505,20
39	46	3.620 mq	€ 0,66/mq	€ 2.389,20
39	47	510 mq	€ 0,39/mq	€ 196,35
39	48	1.000 mq	€ 0,66/mq	€ 660,00
39		2.030 mq	€ 0,66/mq	€ 1.339,80
39	50	2.940 mq	€ 0,39/mq	€ 1.131,90
39	51	77 mq	€ 0,39/mq	€ 29,65
39	52	370 mq	€ 0,39/mq	€ 142,45
39	53	1.900 mq	€ 0,39/mq	€ 731,50
39	54	2.260 mq	€ 2,86/mq	€ 6.463,60
39	55	7.750 mq	€ 0,39/mq	€ 2.983,75
39	185	30 mq	€ 0,39/mq	€ 11,55
39	188	3.900 mq	€ 2,86/mq	€ 11.154,00
39	287	689 mq	€ 2,86/mq	€ 1.959,10
39	290	3.000 mq	€ 0,39/mq	€ 1.155,00
39	291	3 mq	€ 0,39/mq	€ 1,16
39	294	7.182 mq	€ 2,86/mq	€ 20.540,52
39	327	9.402 mq	€ 0,66/mq	€ 6.205,32

Somma: 96.219 mq

Valore di stima iniziale LOTTO 2: € 189.753,19

Il valore di stima iniziale del Lotto 2 risulta pari a € 189.753,19, equivalente a un valore medio unitario per superficie pari a circa € 1,97/mq.

Correzioni di stima

1) Oneri di regolarizzazione urbanistica

Come evidenziato in risposta al Quesito 5, non sono previsti oneri di regolarizzazione urbanistica.

2) Stato d'uso e di manutenzione

Non si ritengono necessarie correzioni per lo stato d'uso e manutenzione.

3) Stato di possesso

Non si ritengono necessarie correzioni per lo stato di possesso.

4) Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo

Non sono necessarie correzioni per oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo.

5) Spese condominiali insolute

Come evidenziato in risposta al Quesito 6, il bene non fa parte di un condominio, pertanto non sono presenti spese condominiali insolute.

6) Riduzione del valore di mercato

In ragione della natura esecutiva della vendita e dell'assenza di garanzia per vizi occulti, il valore dell'immobile viene ridotto del 10% sul valore iniziale di stima.

Valore di stima finale del LOTTO 2

Il valore di stima dell'intero lotto, al netto delle correzioni, risulta pari a:

Valore di stima iniziale	€ 189.753,19
1) Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 0,00
2) Stato d'uso e di manutenzione	€ 0,00
3) Stato di possesso	€ 0,00
4) Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€ 0,00
5) Spese condominiali insolute	€ 0,00
6) Riduzione del valore di mercato (10% stima iniziale)	-€ 18.975,32
Valore di Stima Corretto:	€ 170.777,87
Arrotondamento:	-€ 777,87
Valore di stima finale del LOTTO 2:	€ 170.000,00

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce all'intero lotto in esame, nello stato di fatto in cui si trova, il valore di € 170.000,00 (euro Centosettantamila/00).

LOTTO 3 (Campo da golf a 18 buche, Club House, Dormy House e strutture pertinenziali)

Il lotto è composto da fabbricati e terreni ubicati in Comune di Alseno e Castell'Arquato, costituenti nell'insieme un complesso sportivo comprendente campi da golf con percorso a 18 buche, Club House, Dormy House, campo pratica e strutture pertinenziali, oltre a terreni aggiuntivi, ubicati in Comune di Alseno e in Comune di Castell'Arquato (Figura 93).

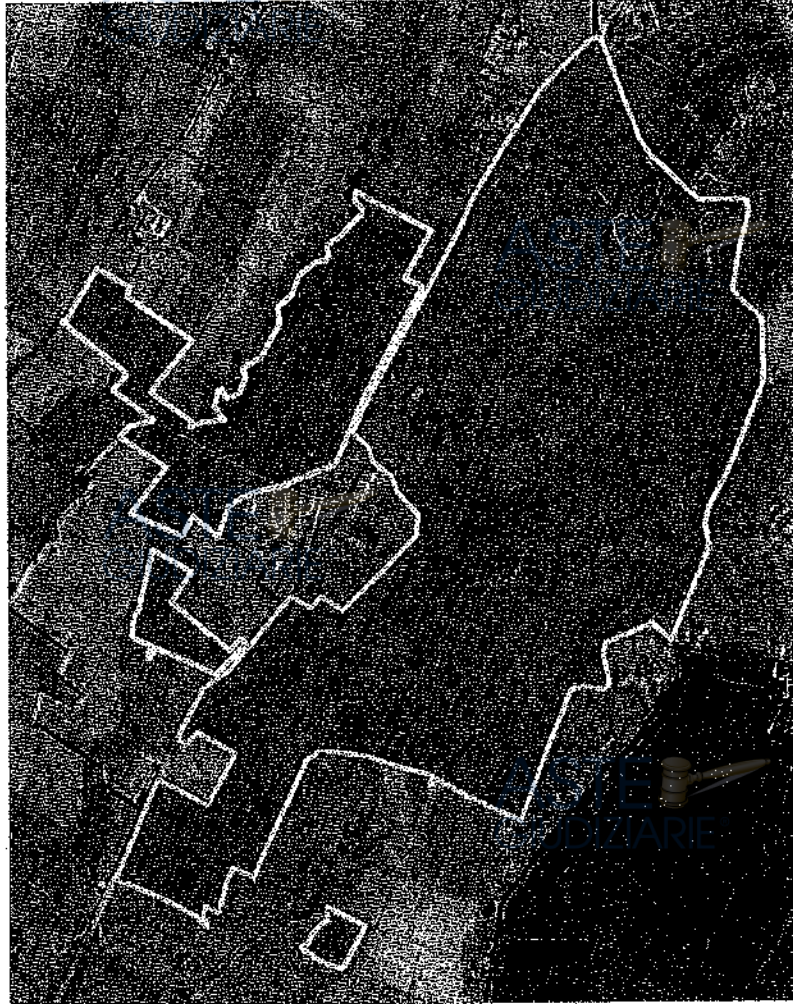


Figura 93 - Planimetria con evidenziati i beni costituenti il lotto in esame

Le unità immobiliari che compongono il lotto in esame sono le seguenti:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Alseno (PC)

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Cat.
39	50		D/6			
	71					
	74					
	80					

ASTE GIUDIZIARIE®

GIUDIZIARIE**Comune di Castell'Arquato (PC)**

ASTE GIUDIZIARIE®

31
31
31
31

**TE
IZIARIE®**

STIMA**Foglio 31 mappale 288 (Club House)**

Il valore di stima del fabbricato destinato a Club House, tenuto conto dello stato di manutenzione, comprensivo della relativa area di pertinenza, viene così di seguito espresso:

Valore del bene	a corpo	€ 1.260.000,00
-----------------	---------	----------------

equivalente a un valore unitario per superficie pari a circa € 420/mq.

Foglio 31 mappale 289 (Dormy House)

Il valore di stima del fabbricato destinato a Dormy House, tenuto conto dello stato di manutenzione, comprensivo della relativa area di pertinenza, viene così di seguito espresso:

Valore del bene	a corpo	€ 340.000,00
-----------------	---------	--------------

equivalente a un valore unitario per superficie pari a circa € 523/mq.

Campo da golf con percorso a 18 buche e fabbricati pertinenziali

Il valore di stima dei terreni costituenti il campo da golf con percorso a 18 buche, comprensivo delle strutture di servizio (ad esclusione della Club House e della Dormy House), viene determinato stimando, in prima analisi, il valore a nuovo, e applicando quindi un coefficiente di riduzione per l'adeguamento allo stato attuale.

L'elenco completo delle aree destinate a campo da golf con percorso a 18 buche è il seguente:

Comune	Foglio	Mappale	Superficie
ALSENO	39	59	2.530 mq
ALSENO	39	71	460 mq
ALSENO	39	74	7.730 mq
ALSENO	39	80	320 mq
Somma:			11.040 mq

Comune	Foglio	Mappale	Superficie
CASTELL'ARQUATO	30	69	2.900 mq
CASTELL'ARQUATO	30	70	62.670 mq
CASTELL'ARQUATO	30	71	5.270 mq
CASTELL'ARQUATO	30	99	570 mq
CASTELL'ARQUATO	30	100	330 mq
CASTELL'ARQUATO	30	101	170 mq
CASTELL'ARQUATO	30	124	530 mq
Somma:			72.440 mq



Comune	Foglio	Mappale	Superficie
CASTELL'ARQUATO	31	20	680 mq
CASTELL'ARQUATO	31	22	3.440 mq
CASTELL'ARQUATO	31	42	4.420 mq
CASTELL'ARQUATO	31	44	11.000 mq
CASTELL'ARQUATO	31	45	11.420 mq
CASTELL'ARQUATO	31	46	1.500 mq
CASTELL'ARQUATO	31	56	1.110 mq
CASTELL'ARQUATO	31	69	4.340 mq
CASTELL'ARQUATO	31	70	17.630 mq
CASTELL'ARQUATO	31	71	19.760 mq
CASTELL'ARQUATO	31	72	2.530 mq
CASTELL'ARQUATO	31	75	61.070 mq
CASTELL'ARQUATO	31	185	50 mq
CASTELL'ARQUATO	31	186	90 mq
CASTELL'ARQUATO	31	204	10 mq
CASTELL'ARQUATO	31	205	80 mq
CASTELL'ARQUATO	31	119	3.530 mq
CASTELL'ARQUATO	31	128	4.780 mq
CASTELL'ARQUATO	31	131	20.460 mq
CASTELL'ARQUATO	31	133	10.000 mq
CASTELL'ARQUATO	31	144	1.950 mq
CASTELL'ARQUATO	31	145	100 mq
CASTELL'ARQUATO	31	156	160 mq
CASTELL'ARQUATO	31	164	2.920 mq
CASTELL'ARQUATO	31	211	180 mq
CASTELL'ARQUATO	31	212	80 mq
CASTELL'ARQUATO	31	226	10.590 mq
CASTELL'ARQUATO	31	230	2.970 mq
CASTELL'ARQUATO	31	235	190 mq
CASTELL'ARQUATO	31	236	650 mq
CASTELL'ARQUATO	31	244	530 mq
CASTELL'ARQUATO	31	245	380 mq
CASTELL'ARQUATO	31	247	4.960 mq
CASTELL'ARQUATO	31	248	90 mq
CASTELL'ARQUATO	31	250	3.950 mq
CASTELL'ARQUATO	31	252	42.850 mq
CASTELL'ARQUATO	31	254	2.660 mq
CASTELL'ARQUATO	31	262	38.720 mq
CASTELL'ARQUATO	31	264	95 mq
CASTELL'ARQUATO	31	266	4.480 mq
CASTELL'ARQUATO	31	268	23.220 mq
CASTELL'ARQUATO	31	271	7.600 mq
CASTELL'ARQUATO	31	333	64 mq
CASTELL'ARQUATO	31	335	2.930 mq
CASTELL'ARQUATO	31	334	267 mq
CASTELL'ARQUATO	31	336	4 mq
CASTELL'ARQUATO	31	337	179.078 mq

Somma: 509.568 mq

Superficie totale: 593.048 mq

La superficie totale risulta pari a circa 59,3 ettari¹.

¹ Nel computo sono comprese anche le aree dei beni, facenti parte del complesso golfistico, corrispondenti a fabbricati non esistenti o da demolire.

VALORE A NUOVO

Sulla base delle indagini svolte, il valore di stima a nuovo dei terreni destinati a campo da golf risulta pari a quanto segue.

CAMPO DA GOLF

Numero buche	18
Valore medio a buca*	€ 150.000,00
Valore campo da golf (nuovo):	€ 2.700.000,00

* Riferito a un campo a 18 buche di superficie complessiva pari a circa 60 ha.

VALORE ATTUALE

Tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione, e in particolare dei costi necessari per il ripristino della funzionalità, il valore attuale del campo da golf con percorso a 18 buche viene ridotto applicando un coefficiente pari al 40%.

Valore campo da golf (nuovo)	€ 2.700.000,00
Coefficiente di riduzione	40%
Valore campo da golf (attuale):	€ 1.080.000,00

Il valore di stima attuale del campo di golf con percorso a 18 buche, comprensivo delle strutture di servizio (ad esclusione della Club House e della Dormy House) risulta pari a € 1.080.000,00, equivalente a un valore unitario per superficie pari a circa € 1,82/mq.

Altri terreni

Il lotto in esame comprende anche i seguenti terreni.

Comune	Foglio	Mappale	Superficie
CASTELL'ARQUATO	30	51	19.610 mq
CASTELL'ARQUATO	30	78	690 mq
Somma:			20.300 mq

Comune	Foglio	Mappale	Superficie
CASTELL'ARQUATO	31	29	4.050 mq
CASTELL'ARQUATO	31	99	2.380 mq
CASTELL'ARQUATO	31	100	750 mq
CASTELL'ARQUATO	31	122	8.520 mq
CASTELL'ARQUATO	31	147	630 mq
CASTELL'ARQUATO	31	210	930 mq
Somma:			17.260 mq

Nota: I terreni censiti al foglio 30, mappali 51 e 78, e al foglio 31 mappali 29 e 122, sebbene adiacenti ai campi da golf, non risultano attualmente inclusi nell' "Ambito Tematico AT_2" ("Parco del Golf e Bosco di S. Franca") del POC del Comune di Castell'Arquato.

I rimanenti terreni risultano invece accorpati tra loro, ma disgiunti dal resto del lotto (Figura 93).



Comune	Foglio	Mappale	Superficie	Val. Unit.	Stima
CASTELL'ARQUATO	30	51	19.610 mq	€ 2,86/mq	€ 56.084,60
CASTELL'ARQUATO	30	78	690 mq	€ 0,39/mq	€ 265,65
CASTELL'ARQUATO	31	29	4.050 mq	€ 0,39/mq	€ 1.559,25
CASTELL'ARQUATO	31	99	2.380 mq	€ 6,00/mq	€ 14.280,00
CASTELL'ARQUATO	31	100	750 mq	€ 0,39/mq	€ 288,75
CASTELL'ARQUATO	31	122	8.520 mq	€ 0,39/mq	€ 3.280,20
CASTELL'ARQUATO	31	147	630 mq	€ 0,39/mq	€ 242,55
CASTELL'ARQUATO	31	210	930 mq	€ 0,39/mq	€ 358,05

Somma: 37.560 mq Somma: € 76.359,05

Arrotondamento: -€ 359,05

Valore di stima: € 76.000,00

Il valore di stima dei terreni aggiuntivi risulta pari a € 76.000,00, equivalente a un valore medio unitario per superficie pari a circa € 2,18/mq.

Valore di stima iniziale LOTTO 3

Il valore di stima iniziale del Lotto 3 risulta pari a:

Club House	€ 1.260.000,00
Dormy House	€ 340.000,00
Campo da golf (attuale)	€ 1.080.000,00
Altri terreni	€ 76.000,00

Valore di stima iniziale LOTTO 3: € 2.756.000,00

Correzioni di stima

1) Oneri di regolarizzazione urbanistica

Con riferimento a quanto già evidenziato in risposta al Quesito 5, gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale dei beni facenti parte del Lotto in esame vengono riassunti in Tabella 16.

Tabella 16 - Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale per il lotto in esame

Lotto	Foglio	Mappale	Regolarizzazione		
			Edilizia	Catastale	Totale
3	TERRENI CAMPI DA GOLF		- ¹	€ 9.000,00	€ 9.000,00
	31	99	€ 1.000,00	€ 0,00	€ 1.000,00
	31	185	€ 1.500,00	€ 3.000,00	€ 4.500,00
	31	186	€ 500,00	- ²	€ 500,00
	31	333	€ 1.500,00	- ²	€ 1.500,00
	31	334	€ 6.000,00	- ²	€ 6.000,00
	31	204	€ 0,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
	31	335	€ 7.000,00	- ³	€ 7.000,00
	31	336	€ 0,00	- ³	€ 0,00
	31	205	€ 0,00	€ 500,00	€ 500,00
	31	288	€ 13.000,00	€ 5.000,00	€ 18.000,00
	31	289	€ 1.000,00	€ 0,00	€ 1.000,00
	31	337	€ 1.500,00	€ 0,00	€ 1.500,00

Somma: € 53.500,00

**Note:**

1. Relativamente ai beni costituenti i terreni a campo da golf, gli eventuali oneri previsti per la regolarizzazione edilizia sono stati computati specificatamente per ciascuna unità immobiliare.
2. Gli oneri per la regolarizzazione catastale sono già stati computati per il mappale 185, considerando un unico aggiornamento comprendente le unità immobiliari identificate con i mappali 185, 186, 333 e 334.
3. Gli oneri per la regolarizzazione catastale sono già stati computati per il mappale 204, considerando un unico aggiornamento comprendente le unità immobiliari identificate con i mappali 204, 335 e 336.

2) Stato d'uso e di manutenzione

Non si ritengono necessarie ulteriori correzioni per lo stato d'uso e manutenzione.

3) Stato di possesso

Non si ritengono necessarie correzioni per lo stato di possesso.

4) Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo

Non sono necessarie correzioni per oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo.

5) Spese condominiali insolute

Come evidenziato in risposta al Quesito 6, il bene non fa parte di un condominio, pertanto non sono presenti spese condominiali insolute.

6) Riduzione del valore di mercato

In ragione della natura esecutiva della vendita e dell'assenza di garanzia per vizi occulti, il valore dell'immobile viene ridotto del 10% sul valore iniziale di stima.

Valore di stima finale del LOTTO 3**Il valore di stima dell'intero lotto, al netto delle correzioni, risulta pari a:**

Valore di stima iniziale	€ 2.756.000,00
1) Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 53.500,00
2) Stato d'uso e di manutenzione	€ 0,00
3) Stato di possesso	€ 0,00
4) Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€ 0,00
5) Spese condominiali insolute	€ 0,00
6) Riduzione del valore di mercato (10% stima iniziale)	-€ 275.600,00
Valore di Stima Corretto:	€ 2.533.900,00
Arrotondamento:	-€ 900,00
Valore di stima finale del LOTTO 3:	€ 2.533.000,00

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce all'intero lotto in esame, nello stato di fatto in cui si trova, il valore di **€ 2.533.000,00** (euro Duemilioni CINQUECENTOTRENTATREMILA/00).

LOTTO 4 (Boschi, terreni agricoli e fabbricati rurali in Comune di Castell'Arquato)

Il lotto è composto prevalentemente da boschi, oltre a terreni agricoli e fabbricati rurali collabenti, ubicati in Comune di Castell'Arquato (Figura 94).

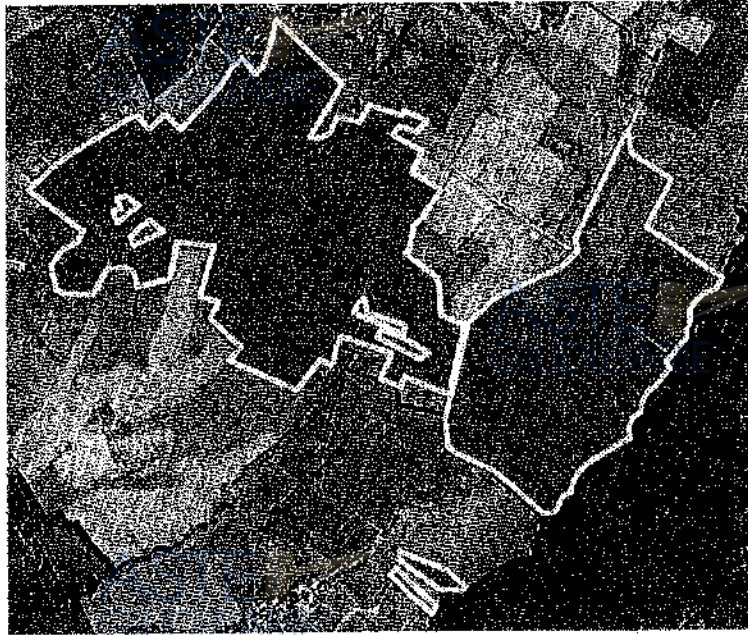


Figura 94 - Planimetria con evidenziati i beni costituenti il lotto in esame

Le unità immobiliari che compongono il lotto in esame sono le seguenti:

CATASTO FABBRICATI**Comune di Castell'Arquato (PC)**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Cat.
31	114		F/2			

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Cat.
38	197		F/2			

Come evidenziato nella descrizione dei beni, entrambe le unità immobiliari sono costituite da fabbricati rurali collabenti.



Comune di Castell'Arquato (PC)

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie	Superficie		
				ha	are	ca
28	79	AREA RURALE	90	-	-	90
28	80	SEMINATIVO	2.980	-	29	80
28	81	VIGNETO	1.270	-	12	70
28	82	SEMINATIVO	1.480	-	14	80
28	83	VIGNETO	3.700	-	37	00
28	84	SEMINATIVO	720	-	07	20
28	85	VIGNETO	1.180	-	11	80
28	86	SEMINATIVO	1.030	-	10	30
28	87	BOSCO CEDUO	4.810	-	48	10
28	88	BOSCO CEDUO	1.450	-	14	50
28	89	VIGNETO	5.680	-	56	80
28	90	AREA FAB DM	730	-	07	30
28	91	SEMINATIVO	16.720	01	67	20
28	92	BOSCO CEDUO	1.390	-	13	90
28	212	SEMINATIVO	830	-	08	30
28	217	SEMINATIVO	290	-	02	90

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie	Superficie		
				ha	are	ca
29	125	BOSCO CEDUO	780	-	07	80
29	126	SEMINATIVO	4.840	-	48	40
29	144	SEMINATIVO	3.710	-	37	10
29	145	VIGNETO	1.090	-	10	90
29	147	BOSCO CEDUO	1.550	-	15	50
29	148	SEMINATIVO	9.210	-	92	10
29	165	SEMINATIVO	4.370	-	43	70
29	166	BOSCO MISTO	1.850	-	18	50
29	241	BOSCO CEDUO	1.140	-	11	40
29	244	SEMINATIVO	2.220	-	22	20
29	245	SEMINATIVO	400	-	04	00
29	246	SEMINATIVO	160	-	01	60
29	247	SEMINATIVO	1.350	-	13	50
29	248	SEMINATIVO	2.320	-	23	20

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie	Superficie		
				ha	are	ca
31	67	VIGNETO	4.630	-	46	30
31	139	SEMINATIVO	730	-	07	30
31	258	SEMINATIVO	70.530	07	05	30
31	260	BOSCO MISTO	2.910	-	29	10
31	312	ENTE URBANO	1.240	-	12	40

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie	Superficie	ha	are	ca
38	1	BOSCO MISTO	9.800	-	98	00	
38	2	SEMINATIVO	5.140	-	51	40	
38	3	BOSCO CEDUO	4.850	-	48	50	
38	4	SEMINATIVO	4.110	-	41	10	
38	5	SEMINATIVO	2.090	-	20	90	
38	6	SEMINATIVO	4.320	-	43	20	
38	9	SEMINATIVO	2.360	-	23	60	
38	10	SEMINATIVO	4.370	-	43	70	
38	11	SEMINATIVO	1.490	-	14	90	
38	12	SEMIN ARBOR	21.510	02	15	10	
38	13	AREA FAB DM	790	-	07	90	
38	14	SEMINATIVO	630	-	06	30	
38	15	CAST FRUTTO	4.700	-	47	00	
38	16	SEMINATIVO	1.980	-	19	80	
38	17	AREA FAB DM	560	-	05	60	
38	18	SEMINATIVO	9.530	-	95	30	
38	19	VIGNETO	2.920	-	29	20	
38	20	VIGNETO	1.680	-	16	80	
38	21	SEMINATIVO	120	-	01	20	
38	22	VIGNETO	520	-	05	20	
38	23	SEMINATIVO	300	-	03	00	
38	24	VIGNETO	2.250	-	22	50	
38	25	SEMINATIVO	480	-	04	80	
38	26	SEMINATIVO	470	-	04	70	
38	27	VIGNETO	2.640	-	26	40	
38	28	SEMIN ARBOR	680	-	06	80	
38	29	SEMINATIVO	560	-	05	60	
38	30	CAST FRUTTO	1.370	-	13	70	

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie	Superficie	ha	are	ca
38	31	CAST FRUTTO	1.270	-	12	70	
38	32	VIGNETO	1.420	-	14	20	
38	33	SEMINATIVO	1.310	-	13	10	
38	34	SEMINATIVO	2.050	-	20	50	
38	35	SEMINATIVO	4.220	-	42	20	
38	36	VIGNETO	3.060	-	30	60	
38	37	VIGNETO	1.850	-	18	50	
38	38	SEMINATIVO	1.430	-	14	30	
38	39	SEMINATIVO	57	-	00	57	
38	40	CAST FRUTTO	830	-	08	30	
38	41	VIGNETO	770	-	07	70	
38	42	BOSCO CEDUO	380	-	03	80	
38	43	SEMINATIVO	800	-	08	00	
38	44	BOSCO CEDUO	450	-	04	50	
38	45	SEMINATIVO	730	-	07	30	
38	46	BOSCO CEDUO	490	-	04	90	
38	47	BOSCO CEDUO	5.440	-	54	40	
38	48	VIGNETO	2.710	-	27	10	
38	49	SEMINATIVO	1.630	-	16	30	
38	50	SEMINATIVO	4.850	-	48	50	
38	52	BOSCO MISTO	2.480	-	24	80	
38	54	BOSCO MISTO	2.900	-	29	00	
38	55	CAST FRUTTO	6.400	-	64	00	
38	56	CAST FRUTTO	3.340	-	33	40	
38	57	CAST FRUTTO	4.220	-	42	20	
38	58	BOSCO MISTO	1.600	-	16	00	
38	59	BOSCO MISTO	1.560	-	15	60	
38	60	BOSCO MISTO	2.990	-	29	90	

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie	Superficie	ha	are	ca
38	61	BOSCO MISTO	3.310	-	33	10	
38	62	BOSCO MISTO	7.360	-	73	60	
38	63	SEMINATIVO	5.810	-	58	10	
38	64	BOSCO CEDUO	270	-	02	70	
38	66	CAST FRUTTO	2.520	-	25	20	
38	67	VIGNETO	1.970	-	19	70	
38	68	BOSCO MISTO	1.690	-	16	90	
38	69	VIGNETO	10.320	01	03	20	
38	70	BOSCO CEDUO	2.410	-	24	10	
38	71	SEMINATIVO	1.880	-	18	80	
38	72	SEMINATIVO	4.970	-	49	70	
38	73	AREA FAB DM	230	-	02	30	
38	74	VIGNETO	18.630	01	06	30	
38	75	BOSCO CEDUO	1.910	-	19	10	
38	76	SEMINATIVO	1.800	-	18	00	
38	77	SEMINATIVO	1.100	-	11	00	
38	78	BOSCO CEDUO	2.930	-	29	30	
38	80	BOSCO MISTO	5.390	-	53	90	
38	81	SEMINATIVO	2.180	-	21	80	
38	82	BOSCO CEDUO	2.640	-	26	40	
38	83	BOSCO CEDUO	2.100	-	21	00	
38	110	SEMINATIVO	2.740	-	27	40	
38	111	BOSCO CEDUO	400	-	04	00	
38	112	SEMINATIVO	3.420	-	34	20	
38	113	BOSCO CEDUO	500	-	05	00	
38	114	SEMINATIVO	1.180	-	11	80	
38	115	SEMINATIVO	3.630	-	36	30	
38	116	BOSCO CEDUO	4.160	-	41	60	

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie	Superficie	ha	are	ca
38	117	BOSCO CEDUO	17.630	01	76	30	
38	123	BOSCO CEDUO	1.560	-	15	60	
38	124	BOSCO CEDUO	2.250	-	22	50	
38	125	BOSCO CEDUO	19.750	01	97	50	
38	126	SEMINATIVO	6.890	-	68	90	
38	128	SEMINATIVO	260	-	02	60	
38	129	SEMINATIVO	590	-	05	90	
38	130	SEMINATIVO	640	-	06	40	
38	132	BOSCO CEDUO	900	-	09	00	
38	133	BOSCO CEDUO	1.070	-	10	70	
38	135	BOSCO CEDUO	1.750	-	17	50	
38	136	BOSCO CEDUO	390	-	03	90	
38	137	BOSCO CEDUO	1.170	-	11	70	
38	138	SEMINATIVO	1.040	-	10	40	
38	141	SEMINATIVO	1.150	-	11	50	
38	143	SEMINATIVO	4.650	-	46	50	
38	144	BOSCO CEDUO	3.210	-	32	10	
38	147	SEMINATIVO	5.730	-	57	30	
38	148	SEMINATIVO	620	-	06	20	
38	149	SEMINATIVO	1.970	-	19	70	
38	150	SEMINATIVO	74.650	07	46	50	
38	152	BOSCO CEDUO	3.930	-	39	30	
38	153	SEMINATIVO	2.340	-	23	40	
38	154	SEMINATIVO	101.840	10	18	40	
38	155	SEMINATIVO	1.830	-	18	30	
38	156	VIGNETO	8.310	-	83	10	
38	157	VIGNETO	2.180	-	21	80	
38	164	CAST FRUTTO	4.640	-	46	40	



Foglio	Mappale	Qualità	Superficie	Superficie		
				ha	are	ca
38	165	CAST FRUTTO	2.450	-	24	50
38	166	CAST FRUTTO	2.790	-	27	90
38	171	BOSCO CEDUO	760	-	07	60
38	172	VIGNETO	3.810	-	38	10
38	173	BOSCO MISTO	2.020	-	20	20
38	174	BOSCO MISTO	1.140	-	11	40
38	175	BOSCO MISTO	700	-	07	00
38	176	BOSCO MISTO	950	-	09	50
38	177	SEMINATIVO	3.650	-	36	50
38	180	BOSCO CEDUO	2.600	-	26	00
38	187	ENTE URBANO	2.910	-	29	10

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie	Superficie		
				ha	are	ca
43	34	SEMINATIVO	5.450	-	54	50
43	36	SEMINATIVO	2.780	-	27	80

STIMA**Valore di stima iniziale LOTTO 4**

La stima comprende in un unico lotto sia i terreni, sia i fabbricati rurali collabenti.

In particolare, viene fatta distinzione nel valore di stima tra i boschi facenti parte del "Bosco di Santa Franca", ossia compresi nell' "Ambito Tematico AT_2" (Parco del Golf e Bosco di S. Franca), e quelli invece ubicati al di fuori dell'ambito stesso.

I beni non facenti parte del Bosco di Santa Franca, pertanto esclusi dall'ambito tematico "AT_2", vengono riassunti in Tabella 17.

Tabella 17 - Beni del Lotto 4 non facenti parte del Bosco di Santa Franca

Foglio	Mappale	Superficie
31	67	4.630 mq
31	139	730 mq
31	258	70.530 mq
31	260	2.910 mq
31	314	1.240 mq
38	150	74.650 mq
38	152	3.930 mq
38	154	101.840 mq
38	156	8.310 mq
38	197	2.910 mq
43	34	5.450 mq
43	36	2.780 mq
Somma:		279.910 mq

Il valore di stima iniziale del Lotto 4 risulta pari a quanto segue.

Foglio	Mappale	Superficie	Val. Unit.	Stima
28	79	90 mq	€ 2,15/mq	€ 193,05
28	80	2.980 mq	€ 2,15/mq	€ 6.392,10
28	81	1.270 mq	€ 0,18/mq	€ 223,52
28	82	1.480 mq	€ 0,18/mq	€ 260,48
28	83	3.700 mq	€ 0,18/mq	€ 651,20
28	84	720 mq	€ 0,18/mq	€ 126,72
28	85	1.180 mq	€ 0,18/mq	€ 207,68
28	86	1.030 mq	€ 0,18/mq	€ 181,28
28	87	4.810 mq	€ 0,18/mq	€ 846,56
28	88	1.450 mq	€ 0,18/mq	€ 255,20
28	89	5.680 mq	€ 0,18/mq	€ 999,68
28	90	730 mq	€ 0,18/mq	€ 128,48
28	91	16.720 mq	€ 0,18/mq	€ 2.942,72
28	92	1.390 mq	€ 0,18/mq	€ 244,64
28	212	830 mq	€ 0,18/mq	€ 146,08
28	217	290 mq	€ 0,18/mq	€ 51,04
Somma:		44.350 mq	Somma:	€ 13.850,43

Foglio	Mappale	Superficie	Val. Unit.	Stima
29	125	780 mq	€ 0,18/mq	€ 137,28
29	126	4.840 mq	€ 0,18/mq	€ 851,84
29	144	3.710 mq	€ 0,18/mq	€ 652,96
29	145	1.090 mq	€ 0,18/mq	€ 191,84
29	147	1.550 mq	€ 0,18/mq	€ 272,80
29	148	9.210 mq	€ 0,18/mq	€ 1.620,96
29	165	4.370 mq	€ 0,18/mq	€ 769,12
29	166	1.850 mq	€ 0,18/mq	€ 325,60
29	241	1.140 mq	€ 0,18/mq	€ 200,64
29	244	2.220 mq	€ 0,18/mq	€ 390,72
29	245	400 mq	€ 0,18/mq	€ 70,40
29	246	160 mq	€ 0,18/mq	€ 28,16
29	247	1.350 mq	€ 0,18/mq	€ 237,60
29	248	2.320 mq	€ 0,18/mq	€ 408,32
Somma:		34.990 mq	Somma:	€ 6.158,24

Foglio	Mappale	Superficie	Val. Unit.	Stima
31	67	4.630 mq	€ 0,42/mq	€ 1.924,60
31	139	730 mq	€ 0,36/mq	€ 260,98
31	258	70.530 mq	€ 2,15/mq	€ 151.286,85
31	260	2.910 mq	€ 0,42/mq	€ 1.222,20
31	314	1.240 mq	€ 11,00/mq	€ 13.640,00
Somma:		80.040 mq	Somma:	€ 168.354,63

Foglio	Mappale	Superficie	Val. Unit.	Stima
38	33	1.270 mq	€ 0,18/mq	€ 223,52
38	32	1.420 mq	€ 0,18/mq	€ 249,92
38	33	1.310 mq	€ 0,18/mq	€ 233,56
38	34	2.050 mq	€ 0,18/mq	€ 366,80
38	35	4.220 mq	€ 0,18/mq	€ 742,72
38	36	3.060 mq	€ 0,18/mq	€ 538,56
38	37	1.850 mq	€ 0,18/mq	€ 325,60
38	38	1.430 mq	€ 0,18/mq	€ 251,58
38	39	57 mq	€ 0,18/mq	€ 10,03
38	40	830 mq	€ 0,18/mq	€ 145,08
38	41	770 mq	€ 0,18/mq	€ 135,52
38	42	380 mq	€ 0,18/mq	€ 66,38
38	43	800 mq	€ 0,18/mq	€ 140,80
38	44	450 mq	€ 0,18/mq	€ 79,20
38	45	730 mq	€ 0,18/mq	€ 128,48
38	46	490 mq	€ 0,18/mq	€ 86,24
38	47	5.440 mq	€ 0,18/mq	€ 957,12
38	48	2.710 mq	€ 0,18/mq	€ 476,96
38	49	1.630 mq	€ 0,18/mq	€ 285,88
38	50	4.850 mq	€ 0,18/mq	€ 853,60
38	52	2.480 mq	€ 0,18/mq	€ 436,28
38	54	2.900 mq	€ 0,18/mq	€ 510,40
38	55	6.400 mq	€ 0,18/mq	€ 1.126,40
38	56	3.340 mq	€ 0,18/mq	€ 587,84
38	57	4.220 mq	€ 0,18/mq	€ 742,72
38	58	1.600 mq	€ 0,18/mq	€ 281,60
38	59	1.560 mq	€ 0,18/mq	€ 274,56
38	60	2.990 mq	€ 0,18/mq	€ 525,24

Foglio	Mappale	Superficie	Val. Unit.	Stima
38	117	17.630 mq	€ 0,18/mq	€ 3.102,88
38	123	1.560 mq	€ 2,15/mq	€ 3.346,20
38	124	2.250 mq	€ 0,18/mq	€ 396,00
38	125	19.750 mq	€ 0,18/mq	€ 3.476,00
38	126	5.890 mq	€ 0,18/mq	€ 1.220,64
38	128	260 mq	€ 0,18/mq	€ 45,76
38	129	590 mq	€ 0,18/mq	€ 103,24
38	130	640 mq	€ 0,18/mq	€ 112,64
38	132	900 mq	€ 0,18/mq	€ 158,40
38	133	1.070 mq	€ 0,18/mq	€ 188,32
38	135	1.750 mq	€ 0,18/mq	€ 308,00
38	136	390 mq	€ 0,18/mq	€ 68,64
38	137	1.170 mq	€ 0,18/mq	€ 205,92
38	138	1.040 mq	€ 0,18/mq	€ 183,04
38	141	1.150 mq	€ 0,18/mq	€ 207,40
38	143	4.650 mq	€ 0,18/mq	€ 818,40
38	144	3.210 mq	€ 0,18/mq	€ 564,96
38	147	5.730 mq	€ 0,18/mq	€ 1.008,48
38	148	520 mq	€ 0,18/mq	€ 90,72
38	149	1.970 mq	€ 0,18/mq	€ 345,72
38	150	74.650 mq	€ 2,15/mq	€ 160.124,75
38	152	3.930 mq	€ 0,42/mq	€ 1.650,80
38	153	2.340 mq	€ 0,18/mq	€ 411,84
38	154	101.840 mq	€ 0,42/mq	€ 42.772,80
38	155	1.830 mq	€ 0,18/mq	€ 322,08
38	156	8.310 mq	€ 0,42/mq	€ 3.490,20
38	157	2.180 mq	€ 0,18/mq	€ 383,88
38	164	4.640 mq	€ 0,18/mq	€ 816,64

Foglio	Mappale	Superficie	Val. Unit.	Stima
38	165	2.450 mq	€ 0,18/mq	€ 431,20
38	166	2.790 mq	€ 0,18/mq	€ 491,04
38	171	760 mq	€ 0,18/mq	€ 133,76
38	172	3.810 mq	€ 0,18/mq	€ 670,56
38	173	2.020 mq	€ 0,18/mq	€ 355,52
38	174	1.140 mq	€ 0,18/mq	€ 200,64
38	175	700 mq	€ 0,18/mq	€ 123,20
38	176	950 mq	€ 0,18/mq	€ 167,20
38	177	3.650 mq	€ 0,18/mq	€ 642,40
38	180	2.600 mq	€ 0,18/mq	€ 457,60
38	197	2.910 mq	€ 11,00/mq	€ 32.010,00
Somma:		547.427 mq	Somma:	€ 305.738,00

Foglio	Mappale	Superficie	Val. Unit.	Stima
43	34	5.450	€ 0,42/mq	€ 2.289,00
43	36	2.780	€ 2,15/mq	€ 5.963,10
Somma:		8.230 mq	Somma:	€ 8.252,10

Totale: 715.097 mq

Valore di stima iniziale LOTTO 4: € 502.353,40

Il valore di stima iniziale del Lotto 4 risulta pari a € 502.353,40, equivalente a un valore medio unitario per superficie pari a circa € 0,70/mq.

Correzioni di stima

1) Oneri di regolarizzazione urbanistica

Come evidenziato in risposta al Quesito 5, non sono previsti oneri di regolarizzazione urbanistica.

2) Stato d'uso e di manutenzione

Non sono necessarie correzioni per lo stato d'uso e manutenzione.

3) Stato di possesso

Non si ritengono necessarie correzioni per lo stato di possesso.

4) Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo

Non sono necessarie correzioni per oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo.

5) Spese condominiali insolute

Come evidenziato in risposta al Quesito 6, il bene non fa parte di un condominio, pertanto non sono presenti spese condominiali insolute.

6) Riduzione del valore di mercato

In ragione della natura esecutiva della vendita e dell'assenza di garanzia per vizi occulti, il valore dell'immobile viene ridotto del 10% sul valore iniziale di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore di stima finale del LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE®Il valore di stima dell'intero lotto, al netto delle correzioni, risulta pari a:

Valore di stima iniziale	€ 502.353,40
1) Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 0,00
2) Stato d'uso e di manutenzione	€ 0,00
3) Stato di possesso	€ 0,00
4) Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€ 0,00
5) Spese condominiali insolute	€ 0,00
6) Riduzione del valore di mercato (10% stima iniziale)	-€ 50.235,34
Valore di Stima Corretto:	€ 452.118,06
Arrotondamento:	-€ 118,06
Valore di stima finale del LOTTO 4:	€ 452.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce all'intero lotto in esame, nello stato di fatto in cui si trova, il valore di **€ 452.000,00** (euro Quattrocentocinquantaduemila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 5 (Terreni in Comune di Vernasca)

Il lotto è composto da terreni ubicati in Comune di Vernasca (Figura 95).



Figura 95 - Planimetria con evidenziati i beni costituenti il lotto in esame

Le unità immobiliari che compongono il lotto in esame sono le seguenti:

CATASTO TERRENI**Comune di Vernasca (PC)**

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie		
			ha	are	ca
7	24	BOSCO MISTO	-	05	60
7	25	SEMINATIVO	-	82	40
7	38	SEMINATIVO	01	50	20
7	39	SEMINATIVO	-	03	20
7	40	SEMINATIVO	-	60	60
7	130	SEMINATIVO	-	21	70
7	131	BOSCO CEDUO	-	12	30
7	132	SEMINATIVO	-	08	20
7	137	SEMINATIVO	-	18	90
7	138	SEMINATIVO	-	20	30
7	139	SEMIN. ARBOR.	-	55	20
7	146	SEMINATIVO	-	57	10
7	148	SEMINATIVO	-	25	40
7	149	SEMINATIVO	-	32	30
7	154	SEMINATIVO	-	01	70
7	157	SEMINATIVO	-	36	10
7	160	SEMINATIVO	-	12	80
7	166	SEMINATIVO	-	22	10
7	180	VIGNETO	-	37	60
7	248	SEMINATIVO	-	20	40
7	249	BOSCO CEDUO	-	09	90
7	270	BOSCO CEDUO	-	01	30
7	332	BOSCO CEDUO	-	01	50
7	342	SEMINATIVO	-	02	60
7	343	SEMINATIVO	-	05	10
7	344	BOSCO CEDUO	-	-	20

STIMA**Valore di stima iniziale LOTTO 5**

Foglio	Mappale	Superficie	Val. Unit.	Stima
7	24	500 mq	€ 0,25/mq	€ 125,00
7	25	8.240 mq	€ 0,25/mq	€ 2.060,00
7	38	15.020 mq	€ 0,41/mq	€ 6.158,75
7	39	320 mq	€ 0,25/mq	€ 80,00
7	40	6.080 mq	€ 0,25/mq	€ 1.515,00
7	130	2.170 mq	€ 0,25/mq	€ 542,50
7	131	1.230 mq	€ 0,25/mq	€ 307,50
7	132	820 mq	€ 0,25/mq	€ 205,00
7	137	1.890 mq	€ 0,25/mq	€ 472,50
7	138	2.030 mq	€ 0,25/mq	€ 507,50
7	139	5.520 mq	€ 0,25/mq	€ 1.380,00
7	146	5.710 mq	€ 0,25/mq	€ 1.427,50
7	148	2.640 mq	€ 0,25/mq	€ 635,00
7	149	3.230 mq	€ 0,25/mq	€ 807,50
7	154	170 mq	€ 0,25/mq	€ 42,50
7	157	3.610 mq	€ 0,25/mq	€ 902,50
7	160	1.280 mq	€ 0,25/mq	€ 320,00
7	166	2.210 mq	€ 0,25/mq	€ 552,50
7	180	3.760 mq	€ 0,25/mq	€ 940,00
7	248	2.040 mq	€ 0,25/mq	€ 510,00
7	249	990 mq	€ 0,25/mq	€ 247,50
7	270	130 mq	€ 0,25/mq	€ 32,50
7	332	150 mq	€ 0,25/mq	€ 37,50
7	342	260 mq	€ 0,25/mq	€ 65,00
7	343	510 mq	€ 0,25/mq	€ 127,50
7	344	20 mq	€ 0,25/mq	€ 5,00
Somma:		70.410 mq	Somma:	€ 20.043,25

Valore di stima iniziale LOTTO 5: € 20.043,25

Il valore di stima iniziale del Lotto 5 risulta pari a € 20.043,25, equivalente a un valore medio unitario per superficie pari a circa € 0,28/mq.

Correzioni di stima**1) Oneri di regolarizzazione urbanistica**

Come evidenziato in risposta al Quesito 5, non sono previsti oneri di regolarizzazione urbanistica.

2) Stato d'uso e di manutenzione

Non sono necessarie correzioni per lo stato d'uso e manutenzione.

3) Stato di possesso

Non si ritengono necessarie correzioni per lo stato di possesso.

4) Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo

Non sono necessarie correzioni per oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo.

**5) Spese condominiali insolute**

Come evidenziato in risposta al Quesito 6, il bene non fa parte di un condominio, pertanto non sono presenti spese condominiali insolute.

6) Riduzione del valore di mercato

In ragione della natura esecutiva della vendita e dell'assenza di garanzia per vizi occulti, il valore dell'immobile viene **ridotto del 10%** sul valore iniziale di stima.

Valore di stima finale del LOTTO 5

Il valore di stima dell'intero lotto, al netto delle correzioni, risulta pari a:

Valore di stima iniziale	€ 20.043,25
1) Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 0,00
2) Stato d'uso e di manutenzione	€ 0,00
3) Stato di possesso	€ 0,00
4) Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€ 0,00
5) Spese condominiali insolute	€ 0,00
6) Riduzione del valore di mercato (10% stima iniziale)	-€ 2.004,33
Valore di Stima Corretto:	€ 18.038,93
Arrotondamento:	-€ 38,92
Valore di stima finale del LOTTO 5:	€ 18.000,00

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce all'intero lotto in esame, nello stato di fatto in cui si trova, il valore di **€ 18.000,00** (euro Diciottomila/00).

**INTERO COMPENDIO**

Il valore dell'intero compendio immobiliare risulta pertanto pari a:

LOTTO 1	€ 2.470.000,00
LOTTO 2	€ 170.000,00
LOTTO 3	€ 2.533.000,00
LOTTO 4	€ 452.000,00
LOTTO 5	€ 18.000,00

Valore INTERO COMPENDIO: € 5.643.000,00

Ossia, il valore dell'intero compendio immobiliare oggetto di causa risulta pari a € 5.643.000,00 (euro Cinquemilioneiseicentoquarantatremila/00).



QUESTITO 8

8. un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;

Nel caso in esame, l'esecuzione immobiliare non ha per oggetto una quota indivisa, bensì l'intera proprietà del compendio immobiliare, pertanto il parere non risulta necessario.

QUESTITO 9

9. l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;

A parere dello scrivente, da quanto è stato possibile riscontrare durante i sopralluoghi, non si evidenzia la necessità di effettuare interventi di manutenzione urgenti per il ripristino di funzionalità compromessa o per evitare la compromissione della funzionalità stessa.

QUESTITO 10

10. il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;

Come evidenziato in risposta al Quesito 6, il bene non fa parte di un condominio, pertanto l'informazione non risulta necessaria.

QUESTITI 11 - 12

11. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);

12. la predisposizione e l'invio al Delegato alla vendita, per ciascun lotto, della relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato digitale pdf; a tal fine, il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili;

Il sottoscritto ha predisposto quanto richiesto secondo le indicazioni fornite.

Per quanto concerne i file contenenti la Relazione Peritale e i relativi allegati, questi sono stati depositati tramite piattaforma informatica ministeriale secondo le disposizioni relative al Processo Civile Telematico.

QUESTITO 13

13. la regolarizzazione delle posizioni catastali, così come indicato nella relazione depositata in data 19/3/2021 dal Delegato alla vendita.



In data 03.10.2025, lo scrivente ha provveduto a depositare presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio le Richieste di Voltura Catastale relative ai beni intestati catastalmente a [REDACTED] al fine di aggiornare l'intestazione a "[REDACTED]" secondo quanto richiesto dal quesito.

In particolare, la Richiesta di Voltura relativa dei beni censiti in Comune di Alseno risulta protocollata in data 06.10.2025 al n. 76868, mentre quella relativa ai beni in Comune di Castell'Arquato risulta protocollata in data 06.10.2025 al n. 76869.

Lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto all'incarico conferitogli, rispondendo in maniera esauriente ai quesiti posti dal Sig. Giudice, e rimane a piena disposizione per ogni eventuale integrazione e/o chiarimento.

Con osservanza.

Cortemaggiore, lì 06 ottobre 2025.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Riccardo Rampini

ALLEGATI

1. Documentazione Fotografica
2. Visure Catastali
3. Estratti di Mappa Catastali
4. Planimetrie Catastali
5. Pratiche Edilizie
6. Certificati di Destinazione Urbanistica
7. Atto Unilaterale d'Obbligo (Alseno)
8. Atto Unilaterale d'Obbligo (Castell'Arquato)
9. Potenziamento acquedotto (Alseno)
10. Bosco Santa Franca (Castell'Arquato)
11. Contratto di affitto agrario

