

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fedi Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2023 del R.G.E. e 110/2023 riunita alla 26/2023

promossa da:



Contro:



PERIZIA DI STIMA



Esperto:

Arch. Sergio Fedi

Via Mura Urbane, 30 – 5100 Pistoia



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	10
Titolarità	10
Confini.....	10
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali.....	28
Precisioni.....	32
Stato conservativo.....	33
Parti Comuni	35
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti	36
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali.....	40
Formalità pregiudizievoli.....	44
Normativa urbanistica	52
Regolarità edilizia	57
Vincoli od oneri condominiali.....	63
Stima / Formazione lotti.....	64
Riepilogo bando d'asta	74
Lotto Unico	74
Schema riassuntivo.....	74
Lotto Unico	76
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	80



INCARICO

il sottoscritto Arch. Fedi Sergio, con studio in Via delle Mura Urbane, 30 - 51100 - Pistoia (PT), email sergiofedi@stabfs.it, PEC sergiofedi@pec.stabfs.it, Tel. 0573 368093, è stato nominato Esperto per la stima dei beni immobili dal G.E. con provvedimenti in data 30.03.2023 per la procedura 26.2023 e con successivo provvedimento in data 03/07/2023 relativamente alla procedura 110.2023 riunita alla 26.2023.

PREMESSA

I beni oggetto di stima sono costituiti da una pluralità di immobili riuniti in unico lotto di vendita: Compendio immobiliare formato da impianto sportivo per l'esercizio del gioco di golf, composto dal terreno di gioco comprendente 18 buche con campo pratica, in parte prevalente nel Comune di Monsummano Terme (PT) (in loc. La Vecchia Pievaccia) e in parte minore in quello di Larciano (PT), con altri terreni contigui all'impianto, fabbricati accessori e locali tecnici per impianti necessari al funzionamento dell'intero complesso oltre a con un vasto complesso di fabbricati fra loro collegati e costituenti la c.d. Club House, con locali spogliatoi per soci ed ospiti, rimessaggio attrezzi per la pratica dello sport, locali a servizio dei dipendenti, locali per il soggiorno, locali per ristorazione e bar, albergo-foresteria, piscina, proshop, e antica cappella gentilizia, come meglio descritti nel seguito.

Il tutto per circa 56 ettari di terreni e circa 2.200mq di superficie lorda di fabbricati, oltre fabbricati accessori minori e/o precari, riuniti in un unico lotto di vendita.

DESCRIZIONE

Descrizione

Il compendio immobiliare è formato da terreni in parte prevalente destinati alla pratica del golf ed edifici collegati e di supporto o complementari a questa attività; si trova in parte prevalente nel Comune di Monsummano Terme (PT) e in parte minore nel Comune di Larciano (PT) e si sviluppa su una superficie di terreno di circa 56 ettari con una superficie lorda di fabbricati di circa 2.200,00 metri quadrati oltre fabbricati accessori e /o precari.



Comune di Monsummano Terme (PT)

Nel Comune di Monsummano Terme si trova il nucleo edilizio principale – a quota di circa m. 100 slm - formato dalla aggregazione di più fabbricati fra loro collegati ed elevati su più piani, destinati alla Club House con i servizi principali, unitamente ad una struttura ricettiva e locali per bar e per la ristorazione oltre ad una piccola cappella gentilizia; il tutto facilmente raggiungibile dall'uscita di Montecatini Terme (PT) dell'Autostrada A11 Firenze Mare, percorrendo la strada verso Monsummano Terme e quindi nella direzione di Montevettolini per circa 10 km di strada comunale.

Il campo da golf è un tipico 18 buche par 72 oltre al campo pratica e si sviluppa per una lunghezza dichiarata di circa 6000 metri, con percorso molto mosso, con ostacoli d'acqua naturali ed altri ostacoli quali valloni e vegetazione d'alto fusto, con andamento del terreno e vegetazione delle zone marginali del percorso tipici delle zone pedecollinari toscane.

L'impianto sportivo è attualmente gestito dalla società " [REDACTED] " con sede in [REDACTED] in forza di contratto di affitto di rami di azienda ultranovennale. (Contratto del 28.12.2018 registrato a Pistoia il 11.01.2019 serie 1T N.1215 ricevuto dal Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme rep. N. 74.421 raccolta n. 43.354), con scadenza 31.12.2033 mentre la porzione dei fabbricati destinati alla ristorazione/bar ed alla foresteria è gestita dalla società [REDACTED] in forza di contratto di affitto di ramo di azienda del 02.03.2020 (atto notaio Ivana Troisi rep. 409, rac. 302) con scadenza il 28.02.2026 (vedasi allegato 2 contenente sintesi del contenuto dei contratti, valutazione del giusto canone e copia degli stessi).

Il vasto complesso edilizio di cui è parte prevalente la Club House è un aggregato in forma planimetrica a Z irregolare formato da corpi allungati su due piani fuori terra, con la sola eccezione della ex Villa Galeotti, ora foresteria, sulla testata sud- est, che si sviluppa su tre piani (piano terra, primo e secondo).

Sulla testata nord-est si trova la antica cappella gentilizia della Villa Galeotti.

L'impianto sportivo è dotato inoltre di numerosi edifici secondari, in parte locali tecnici a servizio dell'intero complesso o solo dell'impianto del golf e in parte annessi minori di supporto alla attività sportiva .

Il complesso edilizio principale (Club House, foresteria, ristorazione/bar, piscina scoperta, cappella gentilizia, proshop e servizi vari) è in posizione panoramica e dominante l'impianto sportivo e il territorio circostante, caratterizzato dalla morfologia e coltura tipica del paesaggio pedecollinare toscano. L'ingresso principale al complesso sportivo è in corrispondenza della Club House, che è posta nella zona più alta, raggiungibile da un ampio parcheggio, che si trova alla fine della strada di collegamento con la viabilità principale, che si estende su un'area parzialmente inghiaia, posta su più livelli e contornata da



alberature e dalle recinzioni della zona per l'attività sportiva e dei terreni a vocazione agricola che la perimetrano.

All'interno di questo complesso edilizio si trovano diverse attività, fra loro complementari, alcune riservate ai soci del Club ed altre aperte anche agli ospiti.

Le attività complementari all'attività sportiva sono rappresentate dalla foresteria/hotel ricavata nell'ala più prestigiosa e panoramica della Club House -l'antica Villa Galeotti- e dal ristorante/bar; la piscina è aperta ai soli soci ed agli ospiti della foresteria.

Le altre parti della Club House con i relativi servizi sono invece riservate ai soli soci e agli ospiti che utilizzano l'impianto sportivo.

Il complesso edilizio si sviluppa su tre piani principali: piano terra, primo e secondo oltre piani interrati o seminterrati di limitata superficie, dove si trovano i locali tecnici; non tutte le parti dei singoli piani si trovano alla stessa quota ma sono fra loro collegate e raccordate da scalini o da piccole rampe di scale. Al piano terra, alla quota corrispondente all'ingresso si trovano le seguenti zone fra loro collegate direttamente o attraverso spazi comuni esterni ai fabbricati :

- La reception e la zona accoglienza per i soci e gli ospiti
- Il proshop dove si vendono gli articoli per la pratica sportiva del golf
- Una sala per l'accoglienza e sosta degli ospiti e soci
- Il magazzino/deposito delle sacche e carrelli dei soci, collegato con scala interna alla zona spogliatoi del piano primo e al piano della reception da breve rampa di scala con vasta pertinenza esterna collegata al campo da golf ed accessibile anche dalla zona parcheggio
- La sala ristorazione e bar con annessi i locali della cucina e relativi servizi per il personale e il pubblico, con ampia pertinenza esterna pavimentata ed accesso diretto alla zona piscina dalla sala ristorazione;
- La cappella gentilizia;
- Il locale centrale termica in struttura distaccata dal corpo principale della Club House;
- La piscina con i locali di servizio (servizio igienico e doccia) e i locali tecnici interrati [al momento della redazione di questa perizia la piscina e locali accessori non sono in funzione per la necessità di interventi di adeguamento alle normative vigenti che non sono stati non ancora eseguiti]
- più gruppi scala, di cui quello principale dotato di ascensore, per il collegamento fra la reception e la zona servizi e spogliatoi posta al piano primo
- L'ingresso alla foresteria, accessibile dall'esterno e dall'interno della Club House tramite una bussola in metallo e vetro. La foresteria, che ha struttura distributiva interna autonoma, viene descritta nell'apposito paragrafo.

Il piano primo della Club House è collegato al piano terra tramite tre scale, di cui la principale (scala A) su più rampe è dotata di ascensore ed accessibile dalla zona ingresso/reception, mentre le scale secondarie –

ad unica rampa- sono accessibili una dal disimpegno fra la sala da tè e la zona bar/ristorazione (scala B) e l'altra (scala C) dal deposito sacche e conduce direttamente allo spogliatoio uomini, oltre alla scala esterna che collega la zona piscina alle sale soggiorno dei soci al piano primo.

Al piano primo si trovano gli spogliatoi uomini - suddivisi fra soci ed ospiti- e gli spogliatoi donne anche questi suddivisi fra socie ed ospiti, un piccolo centro benessere con saletta per attività fitness ed una per bagno turco e sauna (quest'ultima attività al momento non in funzione), l'ufficio amministrativo del circolo e le sale per il soggiorno di soci ed ospiti, dotate di servizi igienici e possibilità di accesso, tramite scala esterna, alla zona piscina.

Dalla scala secondaria B può esser raggiunto un piccolo soppalco con funzione di ripostiglio per le pulizie che si affaccia sulla zona spogliatoio donne socie e un piccolo locale tecnico in corrispondenza dello spogliatoio donne ospiti.

La foresteria

Nella ex Villa Galeotti si trova la struttura alberghiera per il soggiorno degli ospiti del complesso sportivo. Il fabbricato ha pianta pressoché quadrata e si sviluppa su tre piani, con doppio accesso al piano terra: uno dalla pertinenza collegata alla zona parcheggio o dalla zona reception della Club House tramite una bussola metallica, e l'altro secondario- dal lato opposto verso le pertinenze pavimentate esterne.

Dalle porte esterne al piano terra si accede agli spazi di ingresso e di distribuzione verso la scala interna, all'ascensore ad esclusivo uso della struttura ricettiva e alle tre camere matrimoniali, ognuna con bagno.

Al piano primo e al piano secondo vi sono due camere matrimoniali con bagno e una suite formata da camera, bagno e salottino/camera aggiuntiva; tutte disimpegnate dal pianerottolo di sbarco della scala e dell'ascensore.

Complessivamente la struttura alberghiera offre quindi sette camere matrimoniali e due suite. L'ambiente è elegante ed arredato in stile, con finiture di buon livello e manutenzione, ed impianti televisivi e trasmissione dati wi-fi.

Le finestre delle camere godono di affacci sul giardino e -in particolare quelle del piano primo e secondo- di viste di grande pregio sull'impianto sportivo e le vallate circostanti.

La Cappella gentilizia

E' una piccola struttura di culto per uso privato; l'edificio consiste in una piccola costruzione ad aula rettangolare con copertura a capanna e struttura lignea e in piastrelle di cotto a vista, posta a quota leggermente superiore a quella del piazzale antistante. Internamente è intonacata e decorata con semplice pittura e un piccolo altare, appoggiato alla parete giustapposta a quella di ingresso che definisce una nicchia di servizio accessibile da due vani porta simmetrici a lato dell'altare, sapientemente decorato a

marmorino. All'esterno, i prospetti sono in muratura di pietra faccia vista incorniciati fra gli elementi lapidi angolari. I pavimenti sono in cotto antico.

La piscina

In prossimità della Club House si trova la piscina scoperta con i locali tecnici interrati, mentre i servizi sono localizzati all'interno del fabbricato della Club House, ma accessibili direttamente dall'esterno.

La piscina ha una superficie di circa mq 110,00 uno sviluppo perimetro di circa 47,00 ml con forma geometrica irregolare e profondità variabile da 0,90m a 1,35m con una lunghezza dello sfioro di circa 12,00m (dati indicativi, desunti dalla pratica edilizia S.C.I.A. 43/2020). La piscina ha un locale tecnico interrato collegato alla quota terra da una scala scoperta, protetta da un grigliato metallico incernierato su un lato e sul perimetro vi è un'ampia zona pavimentata e a prato, contornata da alberature, che si affaccia su una parte del percorso del campo da golf.

La piscina secondo la valutazione del tecnico progettista della pratica edilizia S.C.I.A. 43/2020 deve essere adeguata alle vigenti norme igieniche e di sicurezza delle piscine aperte al pubblico (in questo caso soci ed ospiti della struttura sportiva e ricettiva). La pratica edilizia suddetta prevedeva questi adeguamenti, a cui non è stato dato seguito e in conseguenza di ciò risulta al momento non in uso.

Strutture secondarie e locali tecnici necessari alla funzionalità del complesso

All'interno del complesso si trovano due laghi artificiali, che oltre ad essere parte integrante del campo da golf e delle sue regole, alla stregua di altri ostacoli, formano i bacini di raccolta dell'acqua piovana e di drenaggio per l'accumulo dell'acqua necessaria per l'irrigazione dei terreni e delle aree che più propriamente formano il campo da gioco, per mezzo di stazioni di sollevamento e di pompaggio e della rete di distribuzione dell'impianto idrico.

Vi sono inoltre numerose strutture edilizie secondarie e locali tecnici a servizio della struttura sportiva che vengono di seguito sinteticamente descritti, con riferimento alla nomenclatura usata nella pratica di condono - Comune di Monsummano Terme - di cui alla Concessione Edilizia a sanatoria n. 363/1998 da cui sono tratte le principali informazioni:

- Fabbricato "A": Cabina di trasformazione elettrica. Fabbricato monopiano prefabbricato, a pianta quadrata di circa m 4.40 per lato al lordo degli elementi angolari sporgenti dalle pareti di tamponamento.
- Fabbricato "C": locale tecnico per depuratore delle acque reflue. Piccolo locale tecnico monopiano a pianta rettangolare di circa m 1.30 x 1.50 al lordo delle pareti esterne ed altezza interna di c. m 1,70
- Fabbricato "D": centrale di distribuzione impianto di irrigazione. Fabbricato formato da due corpi di fabbrica distinti ma in aderenza ed aventi accessi separati e non comunicanti. Il corpo di fabbrica

- in muratura ha superficie lorda di circa m 9.25 x 3.45, mentre il secondo – in struttura prefabbricata- ha pianta quadrata di circa m 4,40 x 5,40 al lordo degli elementi angolari sporgenti dalle pareti di tamponamento. Entrambi con copertura inclinata monofalda a modesta pendenza.
- Fabbricato "E" : centrale di sollevamento acque. Piccolo fabbricato formato da due corpi di fabbrica distinti e in aderenza ma non comunicanti, con pianta rettangolare di complessivi circa m 2.90x4.90 al lordo degli elementi angolari sporgenti dalle pareti di tamponamento. Copertura monofalda a modesta pendenza. Altezza interna dio circa m 2.20.
 - Fabbricato "F": deposito con tettoia di tipo precario in tubolari in acciaio, formato da un corpo di fabbrica principale a forma rettangolare di circa m. 2,75x9,95 aperto su un lato lungo con tettoia di circa 4,20x1,50 confinata da due pilastri e da una parete del corpo di fabbrica principale con copertura monofalda, come quella del deposito (n..d.ctu: così dichiarato nella pratica di condono edilizio ma successivamente modificato abusivamente).
 - Fabbricato "G": deposito macchine ed officina. Fabbricato formato da due corpi di fabbrica singolarmente a pianta rettangolare - e complessivamente a L - fra loro in aderenza con coperture indipendenti monofalda ma a diverso orientamento e fra loro comunicanti. Il fabbricato principale (deposito macchine) ha un ingombro in pianta di c. m 16,10x11,00 ed altezza variabile; il fabbricato secondario (officina) ha un ingombro in pianta di c. m 4,20x8,05 ed altezza variabile ed è l'unico con struttura in muratura, mentre la parte rimanente è realizzata con struttura in legno, variamente assemblata e di tipo precario (n.d.ctu: il fabbricato F e G è stato oggetto di interventi abusivamente realizzati e risulta difforme da quanto dichiarato nella C.E. 363/1998)

Nella Concessione Edilizia a sanatoria 363/1998 è presente anche il fabbricato denominato "B", locale di deposito con tettoia. Questo fabbricato -ivi descritto come monopiano a pianta rettangolare di circa m 7,00 x 2,40 oltre tettoia di circa 2,45 x 7,00 poggiate su tre pilastri ed ancora accampionato al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme in Foglio 25, particella 122 unita alla particella 131 ed altre- non risulta più presente al momento del sopralluogo e non vi è traccia di pratiche edilizie legate alla sua demolizione.

- Centrale termica in struttura esterna al fabbricato Club House con struttura in c.a. parzialmente contro terra di superficie lorda di c. 46,95mq



Comune di Larciano (PT)

Nel Comune di Larciano si trovano:

- Tettoia per rimessaggio Car di circa 140 mq con struttura prevalente in tubolari di acciaio e copertura in ondulato in vetro resina. Per questa costruzione non risultano pratiche edilizie e viene pertanto considerata in questa perizia abusiva.
- Tettoia aperta su tutti i lati di circa 69 mq con struttura in legname oltre fabbricato con tamponamento su tutti i lati, adiacente alla tettoia di circa 20 mq in muratura ordinaria e parte in legname. Questo fabbricato è caratterizzato da irregolarità edilizia relativamente alla parte tamponata;

ed inoltre delle seguenti costruzioni di cui non si è trovato il titolo abilitativo e quindi in questa perizia considerate abusive:

- una tettoia parzialmente chiusa su tre lati con ondulato in fibra di vetro, di circa 24 mq
- un box prefabbricato di circa 10 mq
- una tettoia aperta con copertura di copertura in telo di pvc o similare di circa 20 mq

Per gli aspetti legati alla regolarità edilizia si rimanda allo specifico paragrafo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONSISTENZA

FABBRICATI SECONDARI



destinazione	superficie al netto delle pareti perimetrali mq	superficie lorda mq	coefficiente	superficie convenzionale mq	altezza m	piano
A) cabina trasformazione elettrica	16,00	19,36	1,00	19,36	2,90 ext	T
B) fabbricato demolito			1,00	0,00		T
C) locale tecnico impianto Depurazione	1,45	2,00	1,00	2,00	1,55	T
D) locale tecnico irrigazione	45,23	55,66	1,00	55,66	1,95-2,10 ext	T
E) centrale sollevamento acque	10,54	14,15	1,00	14,15	2,20 ext	T
G) tettoia magazzino-officina	28,63	33,80	1,00	33,80	2,40-3,25	T
Centrale termica e annesso	41,80	46,95	1,00	46,95	2,65-2,75	T
totale strutture ordinarie MONSUMMANO T.				171,92		T
campo allenamento LARCIANO	83,50	89,42	1,00	89,42		T
totale strutture ordinarie MONSUMMANO T. E LARCIANO				261,34		
G) tettoia magazzino officina parte precaria MONSUMMANO T.	177,90	177,90	1,00	177,90	2,60-3,60	T
totale strutture precarie				177,90		
F) tettoia abusiva	78,12	78,12	1,00	78,12	2,15-2,65	T
G) tettoia magazzino officina parte abusiva MONSUMMANO T.	100,55	100,55	1,00	100,55		T
tettoia car LARCIANO	140,24	140,24	1,00	140,24	1,80-2,20	T
tettoie abusive e box LARCIANO	54,27	54,27	1,00	54,27		T
totale strutture abusive				373,18		
Totale superficie convenzionale strutture ordinarie				261,34	mq	
Totale superficie convenzionale strutture precarie				177,90	%	
Totale superficie convenzionale strutture abusive				373,18	mq	



CONSISTENZA TERRENI

TERRENI A CATASTO TERRENI



Comune di Monsummano Terme

Foglio	particella	classificazione	classe	superficie		
					Coltura in atto/uso	
20	130	uliveto	2	4.130,00	Uliveto(parzialmente usato a parcheggio	
20	182	uliveto	2	3.330,00	uliveto	
25	68	bosco ceduo	1	10.120,00	Bosco ceduo	
25	69	uliveto-vigneto	2	5.770,00	Uliveto e bosco(prevalente)	
25	75	seminativo arborato	3	3.900,00	Seminativo arborato	
25	76	uliveto	2	56.915,00	Uliveto/bosco/in parte golf	
25	115	bosco ceduo	2	1.260,00	Bosco ceduo	
25	297	uliveto vigneto	2	1.400,00	Uliveto/bosco/campo golf	
25	298	uliveto vigneto	2	500,00	Bosco ceduo	
25	471	relitto stradale		4.700,00	Campo golf	
				92.025,00		

92.025,00

Comune di Larciano

Foglio	particella	classificazione	classe	superficie		
					Coltura in atto/uso	
2	55	vigneto	2	1.050,00	uliveto	
2	56	uliveto	3	10.280,00	Uliveto/bosco/campo golf	
2	81	uliveto vigneto	2	820,00	Bosco ceduo	
2	323	uliveto	3	1.570,00	Uliveto/bosco/campo golf	
2	516	uliveto	2	27.390,00	Uliveto/ bordo campo	
5	14	uliveto	2	1.650,00	Bosco ceduo	
5	18	uliveto	4	1.510,00	Bosco ceduo	
5	80	bosco ceduo	3	7.800,00	Bosco ceduo	
5	238	seminativo	2	2.460,00	Bosco/uliveto	
5	391	vigneto	2	1.362,00	Bosco/uliveto	
5	392	seminativo	3	1.855,00	bosco	
5	395	bosco misto	2	3.600,00	Bosco misto	
				61.347,00		

61.347,00

153.372,00



**TERRENI ORA A CATASTO
FABBRICATI**

Comune di Monsummano Terme

Foglio	particella	classificazione (**)	classe	superficie	uso
					Ente urbano / campo golf
20	302	seminativo (**)		3.810,00	
20	131	seminativo (**)		4.465,00	Campo golf
25	70	vigneto	2	102.730,00	Campo golf
25	74	seminativo (**)		3.830,00	Campo golf
25	80	seminativo	2	44.545,00	Campo golf
25	110	seminativo (**)		320,00	Campo golf
25	114	frutteto	2	9.936,00	Campo golf
25	117	seminativo (**)		1.600,00	Campo golf
25	121	derivata da 76 uliveto		47.744,00	Campo golf
25	309	seminativo (**)		195,00	Campo golf
25	122	seminativo (**)		17,00	Campo golf
25	292	seminativo (**)		11.720,00	Campo golf
				230.912,00	

230.912,00

Comune di Larciano

Foglio	particella	classificazione (**)	classe	superficie	uso
					uso
2	319	uliveto come 56		12.071,00	Campo golf
2	321	seminativo (**)		230,00	Campo golf
5	1	seminativo	4	138.270,00	Campo golf
5	4	seminativo (**)		480,00	Campo golf
5	17	vigneto	3	7.380,00	Campo golf
5	31	uliveto		17.955,00	Campo golf
5	363	seminativo (**)		1.730,00	Campo golf
				178.116,00	

178.116,00

409.028,00

TOTALE TERRENI A CATASTO TERRENI ED A CATASTO

FABBRICATI: mq

562.400,00

I terreni sopra descritti come censiti a Catasto fabbricati corrispondono al campo da golf o sono pertinenze dirette dei fabbricati e come tali accampionati unitamente a questi fabbricati e così rappresentati nelle planimetrie catastali.

Nota: relativamente alle colture o uso del terreno in atto si segnala che, in conseguenza della vastità del compendio, la valutazione dello stato di fatto è stata condotta prevalentemente sulla base delle foto e viste aeree tratte dai siti <https://www.google.com/maps> e <https://www.google.com/intl/it/earth> . Si segnala inoltre che il confine fra il campo da golf e le zone a destinazione colturale specifica non è certo senza un rilievo strumentale diretto ma questo non si ritiene rilevante ai fini della perizia; la nota a margine segnala la non conformità della coltura con lo stato di fatto da accertare nel dettaglio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

CRONISTORIA CATASTALE VENTENNIO

COMUNE DI MONSUMMANO TERME

CATASTO FABBRICATI

Foglio 20 particella 131 ed altre collegate

Foglio 25 particella 55 ed altre collegate

Catasto Fabbricati :

Periodo dal 24/11/1995 al 18/03/2000

Proprietà : ## [redacted] sede in Monsummano Terme (PT) [redacted]

proprietà per 1000/1000

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 20 particelle 131-210 e foglio 25 particelle 55-70-73-74-80-110-112-114-117-120-121-122-292-300-309 categoria D/6 e rendita € 25.244,41 £ 48.880.000

Periodo dal 18/03/2000 al 19/07/2002

Proprietà : ## [redacted]

proprietà per 1000/1000

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 20 particelle 131-210 e foglio 25 particelle 55-70-73-74-80-110-112-114-117-120-121-122-292-300-309 categoria D/6 e rendita € 25.244,41 £ 48.880.000

Periodo dal 19/07/2002 al 26/02/2004

Proprietà : ## [redacted]

proprietà per 1000/1000

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 25 particella 73 subalterno 2 categoria F/4

Periodo dal 26/02/2004 al 06/06/2013

Proprietà : ## [redacted]

proprietà per 1000/1000

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 20 particelle 131-210 e foglio 25 particelle 55-70-73 sub.3-74-80-110-112-114-117-120-121-122-300-309, categoria D/6 e rendita € 21.780,00

Periodo dal 06/06/2013 al 30/07/2014

Proprietà : ## [redacted]

proprietà per 1000/1000

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 20 particelle 131-210 e foglio 25 particelle 55-70-73 sub.3-74-80-110-112-114-117-120-121-122-300-309, categoria D/6 e rendita € 21.780,00

Periodo dal 30/07/2014 al 04/04/2023

Proprietà : [redacted]

proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 20 particelle 131-210 e foglio 25 particelle 55-70-73 sub.3-74-80-110-112-114-117-120-121-122-300-309, categoria D/6 e rendita € 21.780,00

CRONISTORIA CATASTALE VENTENNIO Foglio 25 particella 73 subalterno 4

Catasto Fabbricati :

Periodo dal 24/11/1995 al 18/03/2000

Proprietà : ## [redacted]

proprietà per 1000/1000

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 20 particelle 131-210 e foglio 25 particelle 55-70-73-74-80-110-112-114-117-120-121-122-292-300-309 categoria D/6 e rendita € 25.244,41 £ 48.880.000

Periodo dal 18/03/2000 al 19/07/2002

Proprietà : ###
proprietà per 1000/1000
Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 20 particelle 131-210 e foglio 25 particelle 55-70-73-74-80-110-112-114-117-120-121-122-292-300-309 categoria D/6 e rendita € 25.244,41 £ 48.880.000

Periodo dal 19/07/2002 al 26/02/2004

Proprietà : ###
proprietà per 1000/1000
Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 25 particella 73 subalterno 2 categoria F/4

Periodo dal 26/02/2004 al 06/06/2013

Proprietà :
proprietà per 1000/1000
Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 25 particella 73, subalterno 4, categoria B/7 classe unica, consistenza mc.208, rendita € 96,68

Periodo dal 06/06/2013 al 30/07/2014

Proprietà : ###
proprietà per 1000/1000
Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 25 particella 73, subalterno 4, categoria B/7 classe unica, consistenza mc.208, rendita € 96,68

Periodo dal 30/07/2014 al 09/11/2015

Proprietà :
proprietà per 1/1
Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 25 particella 73, subalterno 4, categoria B/7 classe unica, consistenza mc.208, rendita € 96,68

Periodo dal 09/11/2015 al 04/04/2023

Proprietà :
proprietà per 1/1
Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 25 particella 73, subalterno 4, categoria B/7 classe unica, consistenza mc.208, superficie catastale mq.38 e rendita € 96,68

CRONISTORIA CATASTALE VENTENNIO Foglio 25 particella 73 subalterno 5

Catasto Fabbricati :

Periodo dal 24/11/1995 al 18/03/2000

Proprietà : ###
proprietà per 1000/1000
Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 20 particelle 131-210 e foglio 25 particelle 55-70-73-74-80-110-112-114-117-120-121-122-292-300-309 categoria D/6 e rendita € 25.244,41 £ 48.880.000

Periodo dal 18/03/2000 al 19/07/2002

Proprietà : ###
proprietà per 1000/1000
Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 20 particelle 131-210 e foglio 25 particelle 55-70-73-74-80-110-112-114-117-120-121-122-292-300-309 categoria D/6 e rendita € 25.244,41 £ 48.880.000

Periodo dal 19/07/2002 al 26/02/2004

Proprietà : ###
proprietà per 1000/1000
Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 25 particella 73 subalterno 2 categoria F/4

Periodo dal 26/02/2004 al 21/09/2004

Proprietà : ###
proprietà per 1000/1000
Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 25 particella 73, subalterno 5, categoria D/2, rendita € 10.298,00

Periodo dal 21/09/2004 al 06/06/2013

Proprietà :
proprietà per 1000/1000
Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 25 particella 73, subalterno 5, categoria D/2, rendita € 12.567,00

Periodo dal 06/06/2013 al 30/07/2014

Proprietà : ## [REDACTED]
proprietà per 1000/1000
Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 25 particella 73, subalterno 5, categoria D/2, rendita € 12.567,00

Periodo dal 30/07/2014 al 04/04/2023

Proprietà : ## [REDACTED]
proprietà per 1/1
Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 25 particella 73, subalterno 5, categoria D/2, rendita € 12.567,00



CRONISTORIA CATASTALE VENTENNIO Foglio 25 particella 292

Catasto Fabbricati :

Periodo dal 24/11/1995 al 19/07/2002

Proprietà : [REDACTED]
[REDACTED] 7 proprietà per 1000/1000
Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 20 particelle 131-210 e foglio 25 particelle 55-70-73-74-80-110-112-114-117-120-121-122-292-300-309 categoria D/6 e rendita € 25.244,41 £48.880.000

Periodo dal 19/07/2002 al 06/06/2013

Proprietà : ## [REDACTED]
Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 25 particella 292, categoria D/6 e rendita € 1852,00

Periodo dal 06/06/2013 al 30/07/2014

Proprietà : ## [REDACTED]
Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 25 particella 292, categoria D/6 e rendita € 1852,00

Periodo dal 30/07/2014 al 04/04/2023

Proprietà : ## [REDACTED]
proprietà per 1/1
Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 25 particella 292, categoria D/6 e rendita € 1852,00

CRONISTORIA CATASTALE VENTENNIO

COMUNE DI MONSUMMANO TERME

CATASTO TERRENI



Foglio 20 particella 130

Periodo dal 01/09/1971 al 10/03/1986

Proprietà : [REDACTED]
Dati catastali : Catasto Terreni foglio 20 particella 130, uliveto di classe 2, sup. mq. 4130 RD €13,86 £ 26.845 RA € 10,66 £ 20.650

Periodo dal 10/03/1986 al 30/07/2014

Proprietà : [REDACTED]
proprietà 1000/1000
Dati catastali : Catasto Terreni foglio 20 particella 130, uliveto di classe 2, sup. mq. 4130 RD €13,86 £ 26.845 RA € 10,66 £ 20.650

Periodo dal 30/07/2014 al 04/04/2023

Proprietà : ## [REDACTED]
proprietà per 1/1
Dati catastali : Catasto Terreni foglio 20 particella 130, uliveto di classe 2, sup. mq. 4130 RD €13,86 £ 26.845 RA € 10,66 £ 20.650

Foglio 20 particella 182

Periodo dal 01/09/1971 al 10/05/1985

Proprietà : [REDACTED]
Dati catastali : Catasto Terreni foglio 20 particella 182, uliveto di classe 2, sup. mq. 3330 RD €11,18 £ 21.645 RA € 8,60 £ 16.650

Periodo dal 10/05/1985 al 30/07/2014

Proprietà : [REDACTED]
[REDACTED], proprietà 1000/1000
Dati catastali : Catasto Terreni foglio 20 particella 182, uliveto di classe 2, sup. mq. 3330 RD €11,18 £ 21.645 RA € 8,60 £ 16.650



Periodo dal 30/07/2014 al 04/04/2023

Proprietà : ## [REDACTED]

proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 20 particella 182, uliveto di classe 2, sup. mq. 3330 RD €11,18 £ 21.645 RA € 8,60 £ 16.650

Foglio 20 particella 302

Periodo dal 08/07/1983 al 05/10/1985

Proprietà : [REDACTED]

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 20 particella 131, uliveto di classe 2, sup. mq. 9580 RD £ 62.270 RA £ 47.900

Periodo dal 05/10/1985 al 31/10/1995

Proprietà : [REDACTED]

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 20 particella 131, uliveto di classe 2, sup. mq. 9580 RD £ 62.270 RA £ 47.900

Periodo dal 31/10/1995 al 09/08/2012

Proprietà : [REDACTED]

proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 20 particella 131, ente urbano di mq.9578

Periodo dal 09/08/2012 al 21/09/2023

Proprietà : [REDACTED]

proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 20 particella 302, ente urbano di mq.3810

La particella non risulta in banca dati al Catasto Fabbricati

Foglio 25 particella 68

Periodo dal 01/09/1971 al 08/07/1983

Proprietà : ## [REDACTED]

[REDACTED] IO##

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 68, bosco ceduo di classe 1, superficie mq. 28340 RD £ 28.340 RA £ 17.004

Periodo dal 08/07/1983 al 05/10/1985

Proprietà : ## [REDACTED]

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 68, bosco ceduo di classe 1, superficie mq. 28340 RD £ 28.340 RA £ 17.004

Periodo dal 05/10/1985 al 31/10/1995

Proprietà : ## [REDACTED]

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 68, bosco ceduo di classe 1, superficie mq. 28340 RD £ 28.340 RA £ 17.004

Periodo dal 31/10/1995 al 30/07/2014

Proprietà : [REDACTED]

proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 68, bosco ceduo di classe 1, sup. mq.10120 RD € 5,23 £ 10.120 RA € 3,14 £ 6.072

Periodo dal 30/07/2014 al 04/04/2023

Proprietà : ## [REDACTED]

proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 68, bosco ceduo di classe 1, sup. mq.10120 RD € 5,23 £ 10.120 RA € 3,14 £ 6.072

Foglio 25 particella 69

Periodo dal 01/09/1971 al 08/07/1983

Proprietà : ## [REDACTED]

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 69, uliveto vigneto di classe 2, superficie mq. 76680 RD £ 651.780 RA £ 421.740

Periodo dal 08/07/1983 al 05/10/1985

Proprietà : ## [REDACTED]

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 69, uliveto vigneto di classe 2, superficie mq. 76680 RD £ 651.780 RA £ 421.740

Periodo dal 05/10/1985 al 31/10/1995

Proprietà : ## [REDACTED]

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 69, uliveto vigneto di classe 2, superficie mq. 76680 RD £ 651.780 RA £ 421.740

Periodo dal 31/10/1995 al 30/07/2014

Proprietà : ## [REDACTED]
proprietà per 1/1
Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 69, uliv. vigneto di classe 2, sup. mq.5770 RD €25,33 £49.045 RA €16,39 £ 31.735

Periodo dal 30/07/2014 al 04/04/2023

Proprietà : [REDACTED]
proprietà per 1/1
Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 69, uliv. vigneto di classe 2, sup. mq.5770 RD €25,33 £49.045 RA €16,39 £ 31.735

Foglio 25 particella 75

Periodo dal 01/09/1971 al 08/07/1983

Proprietà : ## [REDACTED]
Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 75, semin. arborato di classe 3, superficie mq. 14.280 RD £ 85.680 RA £ 114.240

Periodo dal 08/07/1983 al 05/10/1985

Proprietà : ## [REDACTED]
Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 75, semin. arborato di classe 3, superficie mq. 14.280 RD £ 85.680 RA £ 114.240

Periodo dal 05/10/1985 al 31/10/1995

Proprietà : ## [REDACTED]
Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 75, semin. arborato di classe 3, superficie mq. 14.280 RD £ 85.680 RA £ 114.240

Periodo dal 31/10/1995 al 30/07/2014

Proprietà : [REDACTED]
proprietà per 1/1
Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 75, semin. arborato classe 3, sup. mq.3900 RD €12,09 £23.400 RA €16,11 £ 31.200

Periodo dal 30/07/2014 al 04/04/2023

Proprietà : ## [REDACTED]
proprietà per 1/1
Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 75, semin. arborato classe 3, sup. mq.3900 RD €12,09 £23.400 RA €16,11 £31.200

Foglio 25 particella 76

Periodo dal 01/09/1971 al 08/07/1983

Proprietà : ## [REDACTED]
Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 76, uliveto di classe 2, superficie mq. 79080 RD £ 514.020 RA £ 395.400

Periodo dal 08/07/1983 al 05/10/1985

Proprietà : ## [REDACTED]
Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 76, uliveto di classe 2, superficie mq. 79080 RD £ 514.020 RA £ 395.400

Periodo dal 05/10/1985 al 31/10/1995

Proprietà : ## [REDACTED]
Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 76, uliveto di classe 2, superficie mq. 79080 RD £ 514.020 RA £ 395.400

Periodo dal 31/10/1995 al 30/07/2014

Proprietà : ## [REDACTED]
proprietà per 1/1
Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 76, uliveto di classe 2, sup. mq.56915 RD €191,06 £369.948 RA €146,97 £ 284.575

Periodo dal 30/07/2014 al 04/04/2023

Proprietà : [REDACTED]
proprietà per 1/1
Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 76, uliveto di classe 2, sup. mq.56915 RD €191,06 £369.948 RA €146,97 £ 284.575

Foglio 25 particella 115

Periodo dal 01/09/1971 al 08/07/1983

Proprietà : ## [REDACTED]

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 115, bosco ceduo di classe 2, superficie mq. 8690 RD £ 5.214 RA £ 2.607

Periodo dal 08/07/1983 al 05/10/1985

Proprietà : [REDACTED]

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 115, bosco ceduo di classe 2, superficie mq. 8690 RD £ 5.214 RA £ 2.607

Periodo dal [REDACTED]

[REDACTED] Terme (PT)

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 115, bosco ceduo di classe 2, superficie mq. 8690 RD £ 5.214 RA £ 2.607

Periodo dal 31/10/1995 al 30/07/2014

Proprietà : [REDACTED]

proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 115, bosco ceduo di classe 2, sup. mq.1.260 RD €0,39 £756 RA €0,20 £ 378

Periodo dal 30/07/2014 al 04/04/2023

Proprietà : ## [REDACTED]

proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 115, bosco ceduo di classe 2, sup. mq.1.260 RD €0,39 £756 RA €0,20 £ 378

Foglio 25 particella 297

Periodo dal 31/10/1995 al 30/07/2014

Proprietà : ## [REDACTED]

proprietà per 1000/1000

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 297, uliveto vigneto di classe 2, sup. mq.1.400 RD €6,15 £11.900 RA €3,98 £ 7.700

Periodo dal 30/07/2014 al 04/04/2023

Proprietà : [REDACTED]

proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 297, uliveto vigneto di classe 2, sup. mq.1.400 RD €6,15 £11.900 RA €3,98 £ 7.700

Foglio 25 particella 298

Periodo dal 31/10/1995 al 30/07/2014

Proprietà : ## [REDACTED]

proprietà per 1000/1000

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 298, uliveto vigneto di classe 2, sup. mq.500 RD €2,19 £4.250 RA €1,42 £ 2.750

Periodo dal 30/07/2014 al 04/04/2023

Proprietà : [REDACTED]

proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 298, uliveto vigneto di classe 2, sup. mq.500 RD €2,19 £4.250 RA €1,42 £ 2.750

CRONISTORIA CATASTALE VENTENNIO Foglio 25 particella 471

Catasto Terreni :

n.b: il ventennio non è completo perché in data antecedente al 04.10.2012 la particella non era catastalmente identificata

Periodo dal 04/10/2012 al 27/11/2013

Proprietà : ## [REDACTED]

per 1000/1000

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 471, relitto stradale di mq.4700

Periodo dal 27/11/2013 al 29/12/2014

Proprietà : [REDACTED]

per 1000/1000

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 471, relitto stradale di mq.4700

Periodo dal 29/12/2014 al 13/06/2023

Proprietà : [REDACTED]

proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 25 particella 471, relitto stradale di mq.4700

CRONISTORIA CATASTALE VENTENNIO

COMUNE DI LARCIANO

CATASTO FABBRICATI



Foglio 2 particella 319 e 321-324-325 e Foglio 5 particelle. 1-4-17-31-363

Catasto Fabbricati :

Periodo dal 24/11/1995 al 18/03/2000

Proprietà : ## [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1000/1000

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 2 particelle 319-321-324-325 foglio 5 particelle 1-4-17-31-363, categoria D/6 e rendita € 9.595,77 £ 18.580.000

Periodo dal 18/03/2000 al 12/11/2012

Proprietà : ## [REDACTED]

[REDACTED] per 1000/1000

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 2 particelle 319-321-324-325 foglio 5 particelle 1-4-17-31-363, categoria D/6 e rendita € 9.595,77 £ 18.580.000

Periodo dal 12/11/2012 al 30/07/2014

Proprietà : [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1000/1000

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 2 particelle 319-321-324-325 foglio 5 particelle 1-4-17-31-363, categoria D/6 e rendita € 9.595,77

Periodo dal 30/07/2014 al 04/04/2023

Proprietà : ## [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 2 particelle 319-321-324-325 foglio 5 particelle 1-4-17-31-363, categoria D/6 e rendita € 9.595,77

Foglio 2 particella 517

Nota: La particella, già 480 sub. 1, deriva dalla 34 in Foglio 2 a Catasto Terreni, come da descrizione estesa che segue. Ma le superfici della 480 sub. 1 (mq 223) e 517 (mq 140) sono leggermente differenti

Catasto Terreni :

Periodo dal 31/10/1995 al 22/11/2011

Proprietà : [REDACTED] proprietà per 1000/1000

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 2 particella 34, uliveto di classe 2, superficie mq.27530, reddito dominicale € 85,31 £ 165.180 e reddito agrario € 71,09 £ 137.650

Catasto Fabbricati :

Periodo dal 22/11/2011 al 30/07/2014

Proprietà : [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1000/1000

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 2 particella 480, subalterno 1, categoria C/6 di classe 3, consistenza catastale mq.223 e rendita € 737,09

Periodo dal 30/07/2014 al 19/04/2019

Proprietà : ## [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 2 particella 480, subalterno 1, categoria C/6 di classe 3, consistenza catastale mq.223 e rendita € 737,09

Periodo dal 19/04/2019 al 27/02/2020

Proprietà : [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1



Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 2 particella 517, categoria C/2 di classe 5, consistenza catastale mq.140, superficie catastale mq.140 e rendita € 245,83

Periodo dal 27/02/2020 al 04/04/2023

Proprietà : ##
proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Fabbricati foglio 2 particella 517, categoria C/2 di classe 5, consistenza catastale mq.140, superficie catastale mq.140 e rendita € 245,83

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA CATASTALE VENTENNIO

COMUNE DI LARCIANO

CATASTO TERRENI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio 2 particella 55

Periodo dal 01/09/1971 al 08/07/1983

Proprietà : ##

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 2 particella 55, vigneto di classe 2, superficie mq.1050 RD £ 15.750 RA £ 13.650

Periodo dal 08/07/1983 al 05/10/1985

Proprietà : ##

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 2 particella 55, vigneto di classe 2, superficie mq.1050 RD £ 15.750 RA £ 13.650

Periodo dal 05/10/1985 al 30/07/2014

Proprietà :

proprietà per 1000/1000

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 2 particella 55, vigneto di classe 2, superficie mq.1050 RD £ 15.750 RA £ 13.650

Periodo dal 30/07/2014 al 04/04/2023

Proprietà : ##

proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 2 particella 55, vigneto di classe 2, superficie mq.1050 RD € 8,13 e RA € 7,05

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio 2 particella 56

Periodo dal 01/09/1971 al 08/07/1983

Proprietà :

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 2 particella 56, uliveto di classe 3, superficie mq.20800 RD £ 62.400 RA £ 41.600

Periodo dal 08/07/1983 al 05/10/1985

Proprietà : #

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 2 particella 56, uliveto di classe 3, superficie mq.20800 RD £ 62.400 RA £ 41.600

Periodo dal 05/10/1985 al 31/10/1995

Proprietà : ##

proprietà per 1000/1000

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 2 particella 56, uliveto di classe 3, superficie mq.20800 RD £ 62.400 RA £ 41.600

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Periodo dal 31/10/1995 al 30/07/2014

Proprietà :

proprietà per 1000/1000

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 2 particella 56, uliveto di classe 3, superficie mq.10280 RD € 15,93 e RA € 10,62

Periodo dal 30/07/2014 al 04/04/2023

Proprietà :

proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 2 particella 56, uliveto di classe 3, superficie mq.10280 RD € 15,93 e RA € 10,62

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Periodo dal 28/02/2019 al 04/03/2019

Proprietà : [REDACTED]

proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 2 particella 34, uliveto di classe 2, superficie mq.27530 RD € 85,31 e RA € 71,09

Periodo dal 04/03/2019 al 04/04/2023

Proprietà : [REDACTED]

proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 2 particella 516, uliveto di classe 2, superficie mq.27390 RD € 84,87 e RA € 70,73

Foglio 5 particella 14

Periodo dal 01/09/1971 al 08/07/1983

Proprietà : [REDACTED]

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 14, uliveto di classe 2, superficie mq.5430 RD € 32.580 RA € 27.150

Periodo dal 08/07/1983 al 05/10/1985

Proprietà : # [REDACTED]

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 14, uliveto di classe 2, superficie mq.5430 RD € 32.580 RA € 27.150

Periodo dal 05/10/1985 al 31/10/1995

Proprietà : [REDACTED]

proprietà per 1000/1000

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 14, uliveto di classe 2, superficie mq.5430 RD € 32.580 RA € 27.150

Periodo dal 31/10/1995 al 30/07/2014

Proprietà : [REDACTED]

proprietà per 1000/1000

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 14, uliveto di classe 2, superficie mq.1650 RD € 5,11 £ 9.900 RA € 4,26 £ 8.250

Periodo dal 30/07/2014 al 04/04/2023

Proprietà : ### [REDACTED]

proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 14, uliveto di classe 2, superficie mq.1650 RD € 5,11 £ 9.900 RA € 4,26 £ 8.250

Foglio 5 particella 18

Periodo dal 01/09/1971 al 08/07/1983

Proprietà : [REDACTED]

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 18, uliveto di classe 4, superficie mq.23910 RD € 19.128 RA € 19.128

Periodo dal 08/07/1983 al 05/10/1985

Proprietà : # [REDACTED]

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 18, uliveto di classe 4, superficie mq.23910 RD € 19.128 RA € 19.128

Periodo dal 05/10/1985 al 31/10/1995

Proprietà : [REDACTED]

proprietà per 1000/1000

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 18, uliveto di classe 4, superficie mq.23910 RD € 19.128 RA € 19.128

Periodo dal 31/10/1995 al 30/07/2014

Proprietà : # [REDACTED]

proprietà per 1000/1000

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 18, uliveto di classe 4, superficie mq.1510 RD € 0,62 £ 1.208 RA € 0,62 £ 1.208

Periodo dal 30/07/2014 al 04/04/2023

Proprietà : [REDACTED]

proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 18, uliveto di classe 4, superficie mq.1510 RD € 0,62 £ 1.208 RA € 0,62 £ 1.208

Foglio 5 particella 80

Periodo dal 01/09/1971 al 08/07/1983

Proprietà : ### [REDACTED]

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 80, bosco ceduo di classe 3, superficie mq. 29000 RD £ 11.600 RA £ 8.700

Periodo dal 08/07/1983 al 05/10/1985

Proprietà : ##

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 80, bosco ceduo di classe 3, superficie mq. 29000 RD £ 11.600 RA £ 8.700

Periodo dal 05/10/1985 al 31/10/1995

Proprietà : ##

proprietà per 1000/1000

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 80, bosco ceduo di classe 3, superficie mq. 29000 RD £ 11.600 RA £ 8.700

Periodo dal 31/10/1995 al 30/07/2014

Proprietà : ##

proprietà per 1000/1000

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 80, bosco ceduo di classe 3, superficie mq. 7800 RD €1,61 £3.120 RA €1,21 £2.340

Periodo dal 30/07/2014 al 04/04/2023

Proprietà : ##S

proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 80, bosco ceduo di classe 3, superficie mq. 7800 RD €1,61 £3.120 RA €1,21 £2.340

Foglio 5 particella 238

Periodo dal 01/09/1971 al 08/07/1983

Proprietà : ##

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 238, seminativo di classe 2, superficie mq. 4000 RD £ 46.000 RA £ 44.000

Periodo dal 08/07/1983 al 05/10/1985

Proprietà :

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 238, seminativo di classe 2, superficie mq. 4000 RD £ 46.000 RA £ 44.000

Periodo dal 05/10/1985 al 31/10/1995

Proprietà : ##

proprietà per 1000/1000

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 238, seminativo di classe 2, superficie mq. 4000 RD £ 46.000 RA £ 44.000

Periodo dal 31/10/1995 al 24/04/1997

Proprietà :

7 proprietà per 1000/1000

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 238, seminativo di classe 2, superficie mq. 2460 RD £ 28.290 RA £ 27.060

Periodo dal 24/04/1997 al 30/07/2014

Proprietà : ##

per 1000/1000

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 238, seminativo di classe 2, sup.mq. 2460 RD € 14,61 £ 28.290 RA € 13,98 £27.060

Periodo dal 30/07/2014 al 04/04/2023

Proprietà :

proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 238, seminativo di classe 2, sup.mq. 2460 RD € 14,61 £ 28.290 RA € 13,98 £27.060

Foglio 5 particella 391

Periodo dal 01/09/1971 al 08/07/1983

Proprietà :

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 33, vigneto di classe 2, superficie mq. 3050 RD £ 45.750 RA £ 39.650

Periodo dal 08/07/1983 al 12/06/1987

Proprietà : ##S

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 33, vigneto di classe 2, superficie mq. 3050 RD £ 45.750 RA £ 39.650

Periodo dal 12/06/1987 al 05/08/1999

Proprietà : ## [REDACTED]

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 33, vigneto di classe 2, superficie mq. 3050 RD £ 45.750 RA £ 39.650

Periodo dal 05/08/1999 al 22/11/2000

Proprietà : ## [REDACTED]

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 391, vigneto di classe 2, superficie mq.1362 RD €10,55 £20.430 RA €9,14 £17.706

Periodo dal 22/11/2000 al 30/07/2014

Proprietà : ## [REDACTED]

proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 391, vigneto di classe 2, superficie mq.1362 RD €10,55 £20.430 RA €9,14 £17.706

Periodo dal 30/07/2014 al 04/04/2023

Proprietà : ## [REDACTED]

proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 391, vigneto di classe 2, superficie mq.1362 RD €10,55 £20.430 RA €9,14 £17.706

Foglio 5 particella 392

Periodo dal 01/09/1971 al 08/07/1983

Proprietà : [REDACTED]

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 34, seminativo di classe 3, superficie mq. 1920 RD £ 12.480 RA £ 17.280

Periodo dal 08/07/1983 al 05/10/1985

Proprietà : ## [REDACTED]

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 34, seminativo di classe 3, superficie mq. 1920 RD £ 12.480 RA £ 17.280

Periodo dal 05/10/1985 al 05/08/1999

Proprietà : ## [REDACTED]

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 34, seminativo di classe 3, superficie mq. 1920 RD £ 12.480 RA £ 17.280

Periodo dal 05/08/1999 al 30/07/2014

Proprietà : ## [REDACTED]

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 392, seminativo di classe 3, sup. mq.1855 RD €6,23 £12.058 RA €8,62 £ 16.695

Periodo dal 30/07/2014 al 04/04/2023

Proprietà : [REDACTED]

proprietà per 1/1

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 392, seminativo di classe 3, sup. mq.1855 RD €6,23 £12.058 RA €8,62 £ 16.695

Foglio 5 particella 395

Periodo dal 01/09/1971 al 08/07/1983

Proprietà : ## [REDACTED]

SEDE IN [REDACTED]

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 35, bosco misto di classe 2, superficie mq. 12350 RD £ 16.055 RA £ 3.705

Periodo dal 08/07/1983 al 05/10/1985

Proprietà : ## [REDACTED]

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 35, bosco misto di classe 2, superficie mq. 12350 RD £ 16.055 RA £ 3.705

Periodo dal 05/10/1985 al 31/10/1995

Proprietà : [REDACTED]

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 35, bosco misto di classe 2, superficie mq. 12350 RD £ 16.055 RA £ 3.705

Periodo dal 31/10/1995 al 24/04/1997

Proprietà : [REDACTED]

Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 35, bosco misto di classe 2, sup. mq.12160 RD £15.808 RA £ 3.648

Periodo dal 24/04/1997 al 05/08/1999

Proprietà : ## [redacted] proprietà per 1000/1000
Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 35, bosco misto di classe 2, sup. mq.12160 RD £15.808 RA £ 3.648

Periodo dal 05/08/1999 al 30/07/2014

Proprietà : ## [redacted] per 1000/1000
Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 395, bosco misto di classe 2, sup. mq.3600 RD € 2,42 £ 4.680 RA € 0,56 £ 1.080

Periodo dal 30/07/2014 al 04/04/2023

Proprietà : ## [redacted]
proprietà per 1/1
Dati catastali : Catasto Terreni foglio 5 particella 395, bosco misto di classe 2, sup. mq.3600 RD € 2,42 £ 4.680 RA € 0,56 £ 1.080



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

CATASTO FABBRICATI



(A)

Locali per esercizi sportivi Via dei Brogi 1650 (n.c. non presente in visura)												
Sezione	Foglio	Particella	sub.	Zona Cens	categoria	Cl.	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	20	131			D/6				21.780,00	T-1-2		(*)
	20	210										
	25	55										
	25	70										
	25	73	3									
	25	73	6		E							
	25	74										
	25	80										
	25	110										
	25	112										
	25	114										
	25	117										
	25	120										
	25	121										(***)
	25	122										(**)
	25	300										
	25	309										

Note:

E: bene comune non censibile

(*) La rappresentazione catastale (A) deriva dalla planimetria presentata il 26.02.2004 prot. PT 0019586 che è antecedente il frazionamento della particella 131 in F. 20 da cui sono state generate tre distinte particelle: 131, 302, 303 con quest'ultima venduta al Comune di Monsummano Terme con atto Rep. 56729 del 29.12.2004.

(**) il fabbricato p. 122 in planimetria non esiste più

(***) Nella particella 121 non è rappresentata la piscina e il locale tecnico interrato

La planimetria e la rappresentazione catastale pertanto non è conforme allo stato attuale per aspetti rilevanti sulla determinazione della rendita, anche per il mancato inserimento della p. 471 dopo la permuta di cui al cit. atto 29.12.2014 e per l'aggiornamento conseguente al frazionamento della p.131

(B)

cappella Via dei Brogi ncm												
Sezione	Foglio	Particella	sub.	Zona Cens	categoria	Cl.	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	73	4		B/7	unica	208 mc	38	96,68	T		



Questa rappresentazione catastale è conforme allo stato attuale

(C)

albergo Via dei Brogi ncm.											
Sezione	Foglio	Particella	sub.	Zona Cens	categoria	Cl.	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	73	5		D/2				12.567,00	T-1-2	
	25	73	6		E						

Nota:

nella planimetria non è rappresentata la soffitta per le parti con altezza > 1,50 e non è corretta la divisione fra ingresso comune e proshop; oltre a dettagli e altezze non corrispondenti allo stato attuale ancorché questi ultimi aspetti non incidenti sulla definizione della rendita. Non vi è quindi conformità catastale

(D)

fabbricato per esercizio sportivo Via dei Brogi											
Sezione	Foglio	Particella	sub.	Zona Cens	categoria	Cl.	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	292			D/6				1.852,00	T	

Nota:

La planimetria è stata redatta con riferimento allo stato condonato sotto il profilo edilizio. Ampliamenti e modifiche successive non sono rappresentate e pertanto la planimetria non è conforme allo stato attuale.

DATI CATASTALI

COMUNE DI MONSUMMANO TERME

CATASTO TERRENI

Foglio	particella	classificazione	classe	Superficie mq	rendita D.	Rendita A.	Coltura in atto/uso
20	130	uliveto	2	4.130,00	13,86	10,66	Uliveto (parzialmente usato a parcheggio)
20	182	uliveto	2	3.330,00	11,18	8,6	uliveto
25	68	bosco ceduo	1	10.120,00	5,23	3,14	Bosco ceduo
25	69	uliveto-vigneto	2	5.770,00	25,33	16,39	Uliveto e bosco (prevalente)
25	75	seminativo arborato	3	3.900,00	12,09	16,11	Seminativo arborato
25	76	uliveto	2	56.915,00	191,06	146,97	Uliveto/bosco/in parte campo golf
25	115	bosco ceduo	2	1.260,00	0,39	0,2	Bosco ceduo
25	297	uliveto vigneto	2	1.400,00	6,15	3,98	Uliveto/bosco/campo golf
25	298	uliveto vigneto	2	500,00	2,19	1,42	Bosco ceduo
25	471	Relitto stradale	-	4.700,00	-	-	Campo golf
20	302	Ente urbano	-	3810,00	-	-	Campo golf

Nota: relativamente alle colture o uso del terreno in atto si segnala che, in conseguenza della vastità del compendio, la valutazione dello stato di fatto è stata condotta prevalentemente sulla base delle foto e viste aeree tratte dai siti <https://www.google.com/maps> e <https://www.google.com/intl/it/earth> . Si segnala inoltre che il confine fra il campo da golf e le zone a destinazione colturale specifica non è certo -senza un rilievo strumentale diretto che non si ritiene rilevante ai fini della perizia- ma la nota a margine segnala questa indeterminatezza.

Per quanto attiene invece alle particelle in F.25 p. 471 e in F. 20 p. 302, la loro identificazione catastale al Catasto Terreni è conseguenza del mancato aggiornamento dell'accampionamento dei fabbricati in dipendenza dell'atto di permuta del 29.12.2014 di cui si è già data descrizione.

Per questi motivi non vi è conformità catastale con lo stato di fatto.



COMUNE DI LARCIANO

CATASTO FABBRICATI

Locali per esercizi sportivi Via Popolino ncm.											
Sezione	Foglio	Particella	sub.	Zona Cens	categoria	Cl.	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	319			D/6				9.595,77	T	
	2	321									
	2	324									
	2	325									
	5	1									
	5	4									
	5	17									
	5	31									
	5	363									

Nota: la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale a seguito del tamponamento –abusivo sotto il profilo edilizio- di parte del fabbricato

deposito Via Cecinese ncm											
Sezione	Foglio	Particella	sub.	Zona Cens	categoria	Cl.	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	517			C/2	5	140 mq	140 mq	245,83	T	

Nota: Catastalmente conforme (ma urbanisticamente abusiva)



COMUNE DI LARCIANO

CATASTO TERRENI



Foglio	particella	classificazione	classe	superficie	rendita D.	Rendita A.	
2	55	vigneto	2	1.050,00	8,13	7,05	uliveto
2	56	uliveto	3	10.280,00	15,93	10,62	Uliveto/bosco/ campo
2	81	uliveto vigneto	2	820,00	2,96	2,12	bosco
2	323	uliveto	3	1.570,00	2,43	1,62	Uliveto / bordo campo
2	516	uliveto	2	27.390,00	84,87	70,73	Uliveto / bordo campo
5	14	uliveto	2	1.650,00	5,11	4,26	bosco
5	18	uliveto	4	1.510,00	0,62	0,62	bosco
5	80	bosco ceduo	3	7.800,00	1,61	1,21	bosco
5	238	seminativo	2	2.460,00	14,61	13,98	Bosco / uliveto
5	391	vigneto	2	1.362,00	10,55	9,14	Bosco / uliveto
5	392	seminativo	3	1.855,00	6,23	8,62	bosco
5	395	bosco misto	2	3.600,00	2,42	0,56	Bosco misto

Nota: relativamente alle colture o uso del terreno in atto si segnala che, in conseguenza della vastità del compendio, la valutazione dello stato di fatto è stata condotta prevalentemente sulla base delle foto e viste aeree tratte dai siti <https://www.google.com/maps> e <https://www.google.com/intl/it/earth>. Si segnala inoltre che il confine fra il campo da golf e le zone a destinazione colturale specifica non è certo -senza un rilievo strumentale diretto ma questo non si ritiene rilevante ai fini della perizia- ma la nota a margine segnala la non conformità catastale con lo stato di fatto da accertare nel dettaglio.

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari con la eccezione della originaria particella 131 in Foglio 20 per i motivi esposti al punto 3) che segue.

Catasto Fabbricati Comune di Monsummano Terme

Non vi è corrispondenza catastale per quanto già esposto nelle note e per i motivi che si elencano:

- 1) Il fabbricato ancora in mappa censito al Foglio 25 particella 122 unito alla particella 131 in Foglio 20 ed altre, come emerso dal sopralluogo non esiste più;
- 2) La particella 210 in Foglio 20 unita ad altre, che rappresenta una cisterna interrata facente parte del sistema di smaltimento dei liquami non è esattamente localizzata in mappa nella tav. 2.2 della planimetria catastale ed ovviamente non verificabile nelle sue esatte dimensioni con sopralluogo
- 3) La particella 131 in Foglio 20 è stata frazionata –successivamente alla costituzione della U.I. in categoria D/6 di cui era parte- generando le particelle 302, 303 e porzione residua che mantiene l'identificativo 131. La particella generata 303 di mq 1.303,00 è stata successivamente ceduta per



permuta al Comune di Monsummano Terme ed è stata espunta dalla presente procedura a seguito del provvedimento del G.E. del 03.07.2023 e quindi esclusa dalla presente perizia.

- 4) La planimetria pertanto non è più corrispondente allo stato dei luoghi; nella stessa è peraltro rappresentata la strada comunale di Vaiano (così ancora nominato nella mappa catastale) o strada vicinale di Vaiano (secondo atti del Comune di Monsummano in altra parte di questa relazione richiamati) ora particellata ed identificata con il numero 471 e passata in proprietà esclusiva della esecutata a seguito dell'atto di permuta del Segretario Comunale Dr. Celestino Tranfaglia del 29.12.2014 rep. 567 registrato a Pescia il 19.01.2015 al n. 2 serie 1V. Nella planimetria è rappresentata anche detta strada all'epoca non in proprietà della esecutata. La particella 471 è pignorata con E.I. 110/2023 e riunita alla E.I. con provvedimento del G.E. del 07.09.2023
- 5) La particella 73 sub. 3 in Foglio 25 presenta varie difformità per modifiche interne che potrebbero modificarne la rendita
- 6) Nella planimetria del 26.02.2004 prot. PT 0019586 non è rappresentata la piscina –localizzata all'interno della p. 121 in F. 25 con il locale tecnico interrato di questa e nella part. 73 sub. 5 la soffitta per la quota eccedente l'altezza di m. 1,50.

Catasto Fabbricati Comune di Larciano

Non vi è corrispondenza catastale; in particolare:

- 7) la particelle 325 e 324 in Foglio 2 (fabbricati a servizio del campo di allenamento) in origine tettoie sono state in parte tamponate e quindi sono intervenute modifiche che possono modificare la rendita catastale.
- 8) La particella 517 in Foglio 2 (tettoia per ricovero car) è fabbricato abusivo. In prossimità di questo sono state realizzati altri piccole tettoie e box abusivi non accampionati

Le difformità riscontrate possono influire nella determinazione della rendita catastale e comunque tali da rendere necessaria la presentazione di nuove planimetrie catastali.

Non risultano in mappa né accampionati la piscina e il locale tecnico interrato e quindi non vi è corrispondenza fra l'elaborato planimetrico in atti e la mappa catastale.

Catasto Terreni Comune di Monsummano Terme e Comune di Larciano

A seguito della realizzazione del complesso sportivo e/o per cambio coltura anche la classificazione di molti terreni, ancora in parte censiti al Catasto Terreni dei Comuni di Monsummano Terme e Larciano non trova più corrispondenza con lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI



Il compendio immobiliare è oggetto di due distinti contratti di affitto di azienda, registrati in data anteriore a quella della notifica e trascrizione del pignoramento e quindi – sotto il profilo cronologico- opponibili alla procedura.

Per la corretta descrizione dei due contratti di affitto di azienda si rimanda al paragrafo “ Stato di Occupazione” e all’allegato in cui si dà sintesi dei contenuti dei due contratti di affitto di azienda ed una prima valutazione del giusto canone di locazione della sola porzione immobiliare concessa in affitto, in ossequio al provvedimento del G.E. - come in motiva- del 03.07.2023.

STATO CONSERVATIVO

Per il giudizio sullo stato conservativo, l’intero compendio immobiliare viene descritto nei sottoinsiemi principali

Preliminarmente si ritiene utile richiamare sinteticamente la cronistoria delle fasi costruttive del campo da golf e dei fabbricati –desunta dalla cronologia delle pratiche edilizie- che dà una notizia importante sulla vita effettiva dei vari componenti e conseguentemente sulla vita residua attesa.

La costruzione del campo da golf e il primo grosso intervento su i fabbricati che formano la Club House è collocabile negli anni fra il 1984 e il 1995 , mentre gli ultimi importanti lavori di manutenzione straordinaria, restauro e completamento dei locali della Club House fra il 2002 e il 2005.

L’ultimo importante intervento oggetto di una pratica edilizia risale al 2020 e riguardava l’adeguamento alle norme igieniche della piscina; questo intervento non è stato realizzato.

La parte degli spogliatoi uomini e del sottostante magazzino delle attrezzature per la pratica sportiva dei soci si presenta con le caratteristiche di un nuovo edificio (struttura in parte in cemento armato o mista per la parte del piano terra e solaio di piano primo e pilastri, mentre la copertura è in legno lamellare), così come la piscina, mentre la parte rimanente del complesso della Club House è formata da fabbricati di vecchia costruzione, sottoposti a interventi di ristrutturazione, restauro e/o manutenzione straordinaria, che hanno mantenuto la loro caratteristica tipologica e costruttiva originaria.

L’intero complesso ha ovviamente un normale deperimento fisico in conseguenza della vita effettiva delle varie componenti, del che viene tenuto conto nella stima del valore commerciale del bene.

Si segnalano quindi solo aspetti di maggior dettaglio e specifici delle principali componenti, nonché i principali ed anomali deperimenti rilevabili con la semplice ispezione a vista.

Il campo da Golf

L'area destinata alla pratica sportiva si presenta in normali condizioni di manutenzione ed idonea allo svolgimento dell'attività che si svolge anche con numerose manifestazioni sportive di livello nazionale. La costante manutenzione del campo pone lo stato di conservazione a buoni livelli, mentre le componenti impiantistiche, in ragione della vita effettiva dell'impianto, si ritiene abbiano vita residua più limitata e che in particolare l'impianto di irrigazione e le collegate componenti impiantistiche richiedano interventi di estesa manutenzione straordinaria. Per la valutazione della vita effettiva e residua del campo e delle sue principali componenti si rimanda all'apposito capitolo della stima.

Le zone marginali all'impianto ed alla viabilità secondaria, non direttamente usate nella pratica sportiva, risentono della minor costanza ed accuratezza nella manutenzione e presentano quindi uno stato manutentivo di minor qualità.

I fabbricati secondari.

I fabbricati secondari con struttura muraria o prefabbricata e legittimati da titoli abilitativi, sono in normali condizioni di manutenzione in relazione alla loro vita effettiva e utile. Quelli con struttura precaria, con eccezione delle parti abusive che dovranno essere demolite e quindi escluse da questo tipo di valutazione, sono in cattive condizioni di conservazione al punto da richiedere interventi di ricostruzione.

Il fabbricato principale: il complesso detto Club House.

La parte del magazzino attrezzi da gioco e la soprastante zona dello spogliatoio e servizi igienici uomini, è in condizioni conservative buone, salvo l'apparato degli infissi a nastro posti alla quota sotto-gronda che in ragione delle loro caratteristiche costruttive sono in mediocri condizioni di conservazione.

La cappella è in normali condizioni di conservazione per un edificio storico non frequentemente usato e che ha mantenuto dopo i restauri le caratteristiche decorative e di finitura originarie.

La zona ingresso, accoglienza e proshop sono in normali condizioni conservative.

L'albergo è in buone condizioni conservative, così come la sala tè, la zona bar e ristorante e le pertinenze esterne di queste zone.

La cucina è in mediocri condizioni, così come le pertinenze esterne direttamente a questa collegate che richiederebbero opere di manutenzione e adeguamento igienico e funzionale.

La piscina è del tipo ad uso collettivo (tipo A2) in quanto posta a servizio di strutture ricettive e richiede opere di adeguamento normativo per gli aspetti igienici e della sicurezza, come dichiarato dal tecnico estensore del progetto per l'intervento di adeguamento del 2020, poi non realizzato. Al momento del sopralluogo la piscina era fuori servizio.



Dagli atti provenienza trascritti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia risultano le seguenti servitù:

Su beni in Comune di Larciano:

Costituzione di servitù coattiva (servitù elettrica) Nota di trascrizione RP 3273/1991

Atto del 05/06/1991 Repertorio n°980/246

Trascritta in data 05/07/1991 Registro Particolare n°3273 Registro G.

A favore di : ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA – ENEL

Contro : XXXXXXXXXX

Particelle interessate: **Comune Larciano** foglio 5 particelle 17-19-80-335

(n.d.ctu: L'atto riguarda anche beni di altre proprietà)

Usi civici

Dalla visura del sito della Regione Toscana Geoscopio (<https://www.regione.toscana.it/-/geoscopio>) risulta che l'intero territorio del Comune di Monsummano sia gravato da usi civici non meglio identificati.

Negli atti di provenienza non se ne trova menzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le indicazioni che seguono sono desunte dalla ispezione a vista e in parte da quanto desumibile dagli allegati alle pratiche edilizie consultate e sono ovviamente riferite ai fabbricati che costituiscono solo parte del compendio pignorato e in particolare al fabbricato della c.d. Club House.

Esposizione: il fabbricato per la sua particolare conformazione geometrica ha esposizione su tutti i quattro punti cardinali.

Fondazioni e strutture portanti in genere in muratura portante e in parte in cemento armato gettato in opera limitatamente alla porzione degli spogliatoi uomini e magazzino attrezzi sportivi.

Solai di piano e copertura in legno ed elementi di cotto e in parte in acciaio e voltine in laterizio; in considerazione dell'epoca in cui è avvenuta la ristrutturazione del fabbricato è presumibile che il solaio ligneo sia munito di soletta estradossale in c.a., ma questa condizione non può essere accertata con controlli a vista e deve quindi essere considerata puramente indicativa e non certa.

La porzione spogliatoio uomini e magazzino attrezzi sportivi ha solaio intermedio con struttura in c.a. o mista e solaio di copertura in legno lamellare.

La zona ristorante ha contropareti e controsoffitto in cartongesso che impedisce di osservare la tipologia dei solai di cui pertanto non può essere dichiarata la caratteristica costruttiva.

Divisori interni prevalentemente in muratura ordinaria e per zone limitate in profili metallici e vetro (zona proshop)

Infissi esterni prevalentemente in legno e in parte minore metallici e vetro (bussola ingresso albergo)

Altezza interna utile: variabile. Per il dettaglio vedasi schemi grafici e consistenza.

Copertura: il fabbricato ha copertura a falde inclinate con manto in elementi di laterizio.

Pavimentazione interna:

- zona albergo: camere in parquet di legno e servizi igienici con pavimentazione e rivestimenti in monocottura o similari; spazi di distribuzione in cotto con scale in pietra
- zona a piano terra: ingresso, accoglienza, proshop, sala tè e ristorante: in cotto
- zona a piano terra: cucina ristorante: gres
- servizi igienici in monocottura o similari, come i rivestimenti
- zone piano primo: soggiorno soci e zona amministrazione in cotto
- zona fitness: in parquet di legno
- zona spogliatoi uomini e donne: pavimento in cotto e zona servizi in monocottura
- pertinenze esterne pavimentate: in cotto

L'immobile è dotato di riscaldamento centralizzato con caldaie alimentate a gasolio e di una cabina di trasformazione elettrica.

L'impianto elettrico e di illuminazione è in genere sottotraccia con esclusione dei locali tecnici.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni staggiti sono oggetto di due distinti contratti di affitto di azienda, stipulati prima della data dell'atto di pignoramento e quindi sotto il profilo cronologico opponibili alla procedura, di seguito elencati; per una maggiore illustrazione del contenuto dei due contratti di affitto e per la valutazione del giusto canone degli stessi, riferito alla sola parte immobiliare, si rimanda all'apposito allegato 2, così come per la lettura dei due contratti e del subaffitto stipulato dal contraente [REDACTED]

Per quanto nella motiva dell'ordinanza del G.E. del 03.07.20232, ai fini della stima, l'immobile viene considerato libero.

- 1) **Contratto di affitto di ramo di azienda del 28.12.2018 registrato a Firenze il 11.01.2019 serie 1T N.1215** ricevuto dal Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme rep. N. 74.421 raccolta n. 43.354.

Società Concedente o affittante: [REDACTED]

Società affittuaria: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Pistoia [REDACTED]

Viene concesso in affitto:

impianto sportivo per l'esercizio del gioco di golf, posto a cavallo del confine tra i Comuni di Monsummano Terme (PT) (in loc. La Vecchia Pievaccia) e quello di Larciano (PT) il tutto costituente un corpo unico composto dal terreno di gioco comprendente 18 buche con campo pratica, dalle porzioni di immobili destinati ad attività sociali, spazi riservati ai soci al piano primo della Club House, spazi riservati al ricovero di macchinari ed attrezzi, da arredamenti, mobili e macchine da ufficio, oltre gli spazi a comune con altre attività di bar -ristorante e albergo, quali a titolo di esempio la piscina, la porzione dell'area esterna alla Club House, lo spazio dell'ingresso e la hall della Club House concesse in affitto con separato contratto a terzi come al punto 2) che segue.

Scadenza contratto: 21.12.2033 + 6 salvo con disdetta un anno prima della scadenza

Canoni di locazione: Canone annuale : minimo € 100.000,00 +iva in quattro rate trimestrali posticipate, ovvero canone pari al il 18% degli incassi se questo risultasse superiore a € 100.000,00

2) Contratto di affitto di ramo di azienda del 02.03.2020 registrato a Pescia il 06.03.2020 serie 1T

N.612 ricevuto dal Notaio Ivana Troisi di Pieve a Nievole rep. N.409 raccolta n.302

Società Concedente o affittante: [REDACTED]

Società affittuaria: [REDACTED] p.iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Pistoia [REDACTED] persona di [REDACTED] a questo legittimato dai poteri derivanti dallo statuto sociale.

Viene concesso in affitto:

attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (bar-ristorante); attività di albergo;

attività di proshop

con i beni mobili strumentali ed immobili, con le annesse foresterie e ambiente relax.

Canoni di locazione:

per bar-ristorante: € 13.000,00 +iva

per albergo e proshop e quant'altro: pari al 40% degli incassi dell'albergo al netto di iva e tassa di soggiorno e al 20% degli incassi del proshop al netto di iva con minimo garantito di € 29.000,00 , e quindi il canone fisso, salvo conguagli derivanti dalla applicazione delle percentuali agli incassi netti, è pattuito pari a € 42.000,00 di cui € 14.000,00 attribuiti alla disponibilità della parte immobiliare e quanto a € 28.000,00 attribuiti alla parte mobiliare del ramo di azienda.

Scadenza contratto: dal 01.03.2020 e con scadenza il **28.02.2026** con possibilità di **tacito rinnovo** per uguale periodo se non interviene **disdetta da una delle due parti da comunicare almeno tre mesi prima** con raccomandata a/r o via pec.

Non è consentito il subaffitto.



Nota:

Si segnala che la società affittuaria [REDACTED] scrittura privata ha stipulato con la società [REDACTED] [REDACTED] in persona del presidente [REDACTED] [REDACTED] la concessione “ in esclusiva dell’attività commerciale che avverrà nei locali condivisi con la segreteria del Golf munita di autorizzazione comunale per la vendita al minuto di attrezzatura ed abbigliamento sportivo, unitamente all’illuminazione, il riscaldamento e l’installazione di telefono e connessione ADSL”.

La società [REDACTED] corrisponderà a [REDACTED] una commissione mensile in percentuale delle vendite, come da tabella allegata alla scrittura.

La durata del contratto è fissata per un periodo di tre anni dal **25.02.2021 al 24.02.2024 rinnovabile per ugual durata salvo disdetta da comunicarsi in forma scritta almeno sei mesi prima.**

Di questo contratto si è avuta conoscenza per accesso agli atti del SUAP di Monsummano Terme a cui è stata inviata, tramite portale regionale STAR, Segnalazione dell’attività di vendita di vicinato (vendita al dettaglio) a seguito di “contratto affitto ramo azienda” come risulta dalla descrizione sintetica dell’oggetto, su una superficie di vendita di mq 19 nel settore merceologico non alimentare.

La copia del contratto rinvenuto è privo di data e in esso gli effetti del contratto sono dichiarati aver inizio dal 25.02.2021 e quindi da prima del pignoramento (trascritto a PT il 28.02.2023 RP1337 e a Pescia stessa data RP731) ma a parere dell’esperto è stato stipulato in violazione del divieto previsto nel contratto con la società [REDACTED] e pertanto, ai fini della stima, l’immobile viene considerato libero. Il contratto non è stata dichiarato al registro imprese di Pistoia, come risulta dalla visura ordinaria alla società [REDACTED] in data 25.10.2023.



- 2) che entro cinquanta anni si verifichi un cambiamento di destinazione o cessazione dell'attività per la quale l'Azienda Autonoma di Cura e Soggiorno di Montecatini Terme ebbe a cedere il terreno a prezzo politico]

L'atto è trascritto ma **non risulta l'annotazione richiesta se non per i beni di Larciano.**



FOGLIO 25 PARTICELLA 471

Periodo antecedente al 29/12/2014

Proprietà :

[redacted] proprietà per 1/1

Periodo : dal 29/12/2014 al 11/09/2023

Proprietà :

[redacted] proprietà per 1/1

Atto : Compravendita

Data atto : atto Tranfaglia Celestino del 29/12/2014

Repertorio : 567

Trascrizione presso : RR.II. di Pescia

Data : 22/01/2015

Registro Generale : 248

Registro Particolare : 198

[Nota: il bene pervenne al Comune di Monsummano Terme dalle sdemanializzazioni del tracciato di Via Brogi e Via Vicinale di Vaiano, come dichiarato in atto Tranfaglia Celestino e non si trovano altri riscontri nei pubblici registri]

COMUNE DI LARCIANO (RR.II. Pistoia)

FOGLIO 5 PARTICELLA 294 (oggi fusa nella particella 1 categoria D/6)

Periodo antecedente al 12/06/1987

Proprietà :

[redacted] proprietà per 1/1

Periodo : dal 12/06/1987 al 05/04/2023

Proprietà :

[redacted] proprietà per 1/1

Atto : Compravendita

Data atto : atto notaio Lenzi Raffaele del 12/06/1987

Repertorio : 5753

Trascrizione presso : RR.II. di Pistoia

Data : 07/07/1987

Registro Generale : 4259

Registro Particolare : 2949

FOGLIO 2 PARTICELLE 319-321-324-325 (fabbricato)

FOGLIO 5 PARTICELLE 1-4-31-363 (fabbricato)

FOGLIO 2 PARTICELLE 34-55-56-81-323 (terreni)

FOGLIO 5 PARTICELLE 14-18-80-238-392-395 (terreni)



Periodo antecedente al 08/07/1983

Proprietà :

[redacted] ##

codice fiscale [redacted] 1 proprietà per 1/1



FOGLIO 5 PARTICELLE 17-231 (oggi particella 17 categoria D/6)

Periodo antecedente al 12/06/1987

Proprietà :
[REDACTED]



Periodo : dal 12/06/1987 al 05/04/2023

Proprietà :

[REDACTED] proprietà per 1/1

Atto : Compravendita

Data atto : atto notaio Lenzi Raffaele del 12/06/1987

Repertorio : 5754

Trascrizione presso : RR.II. di Pistoia

Data : 07/07/1987

Registro Generale : 4260

Registro Particolare : 2950

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'**Agenzia delle entrate di PESCIA** (beni in **Monsummano Terme**) aggiornate al 08.09.2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

iscrizioni precedenti il ventennio non rinnovate né cancellate:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di mutuo
Iscritta a Pescia il 04.09.1997
Registro Generale 3262 – Registro Particolare 568

Iscrizioni nel ventennio

volontarie

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritta a Pescia il 19/08/2003

Registro Generale 4800 – Registro Particolare 1112

Importo totale : € 3.000.000,00

A favore di : [REDACTED]

Contro :

[REDACTED] proprietà per 1/1

Capitale € 1.500.000,00 Durata : anni 1 mesi 4

Data atto : 18/08/2003

N° repertorio : 38679

Grava su :

Quota di 1/1 della piena proprietà di immobili in Comune di Monsummano Terme



Identificazione catastale :

(Catasto Fabbricati)

- foglio 20 particelle 131-210 e foglio 25 particelle 55-70-73 sub.1-74-80-110-112-114-117-120-121-122-300-309

- foglio 25 particella 73 subalterno 2

(Catasto Terreni)

- foglio 20, particelle 130-182

- foglio 25, particelle 68-69-75-76-115-297-298



ANNOTAZIONE presentata il 22/12/2004 Registro Particolare 1226 R.G. 7733 - RETTIFICA

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

RETTIFICA relativa alla formalità n°1112 del 19/08/2003 NELLA QUALE ERRONEAMENTE E' STATA INDICATA AL 31 DICEMBRE 2004 LA DURATA DELL'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE ANZICHE' AL 30 GIUGNO 2005.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Pescia il 21/09/2005

Registro Generale 4919 – Registro Particolare 1334

Importo totale : € 3.900.000,00

A favore di : [REDACTED]

Contro :

[REDACTED] proprietà per 1/1

Capitale € 1.950.000,00 Durata : anni 20

Data atto : 14/09/2005

N° repertorio : 45468

Grava su :

Quota di 1/1 della piena proprietà di immobili in Comune di Monsummano Terme

Identificazione catastale :

(Catasto Fabbricati)

- foglio 20 particelle 131-210 e foglio 25 particelle 55-70-73 sub.3-74-80-110-112-114-117-120-121-122-300-309

- foglio 25 particella 73 subalterno 4

- foglio 25 particella 73 subalterno 5

(Catasto Terreni)

- foglio 20, particelle 130-182

- foglio 25, particelle 68-69-75-76-115-297-298



ANNOTAZIONE presentata il 08/09/2014 Registro Particolare 301 R.G. 3768 - PROROGA DI DURATA

A favore : [REDACTED]

[REDACTED]

Annotazione a iscrizione RP1334 del 21/09/2005- Proroga di durata

La durata del mutuo viene prorogata alla data del 31/12/2028



ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca conc. Amministrativa / riscossione

Iscritta a Pescia il 20/05/2022

Registro Generale 2895 – Registro Particolare 446



Importo totale : € 179.313,88 Capitale € 89.656,94

A favore : [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro : [REDACTED] proprietà per 1/1

Data atto : 19/05/2022

N° repertorio : 1568/8922

Grava su :

Quota di 1/1 della piena proprietà di immobili in Comune di Monsummano Terme

Identificazione catastale :

(Catasto Fabbricati)

- foglio 20, particelle 131-210 e foglio 25, particelle 55-70-73 sub.3-74-80-110-112-114-117-120-121-122-309-300 unite

(*) nella nota "[REDACTED]"

- Ipoteca conc. Amministrativa / riscossione

Iscritta a Pescia il 20/05/2022

Registro Generale 2896 – Registro Particolare 447

Importo totale : € 47.624,24 Capitale € 23.812,12

A favore : [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro : [REDACTED] proprietà per 1/1

Data atto : 19/05/2022

N° repertorio : 1569/8922

Grava su :

Quota di 1/1 della piena proprietà di immobili in Comune di Monsummano Terme

Identificazione catastale :

(Catasto Fabbricati)

- foglio 25, particella 73, subalterno 4, categoria B7

- foglio 25, particella 73, subalterno 5, categoria D2

- foglio 25, particella 292, categoria D6

- foglio 20, particelle 131-210 e foglio 25, particelle 55-70-73 sub.3-74-80-110-112-114-117-120-121-122-309-300 unite

- **foglio 25, particella 108, subalterni 4-5 (n.d.ctu: non oggetto di pignoramento in questa procedura)**

(Catasto Terreni)

- foglio 20, particelle 130-182

- foglio 25, particelle 68-69-75-76-115-297-298

- **foglio 31, particella 25 (n.d.ctu: non oggetto di pignoramento in questa procedura)**

(*) nella nota "[REDACTED]"

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a Pescia il 07/11/2022

Registro Generale 6421 – Registro Particolare 1008

Importo totale : € 180.000,00 Capitale € 110.426,61

A favore : ## [REDACTED] codice [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro : ## [REDACTED] proprietà per 1/1

Data atto : 25/10/2022

N° repertorio : 2395

Grava su :

Quota di 1/1 della piena proprietà di immobili in Comune di Monsummano Terme

Identificazione catastale :

(Catasto Fabbricati)

- foglio 25, particella 73, subalterno 4, categoria B7
- foglio 25, particella 73, subalterno 5, categoria D2
- foglio 25, particella 73, subalterno 6, ente comune
- foglio 25, particella 292, categoria D6
- foglio 20, particelle 131-210 e foglio 25, particelle 55-70-73 sub.3-74-80-110-112-114-117-120-121-122-309-300 unite

- foglio 25, particella 108, subalterni 1-4-5 (n.d.ctu: non oggetto di pignoramento in questa procedura)

(Catasto Terreni)

- foglio 20, particelle 130-182
- foglio 25, particelle 68-69-75-76-115-297-298-471 (n.d.ctu: oggetto di pignoramento RP 3355 nella EI 110.2023 riunita alla 26.2023)
- foglio 31, particella 25 (n.d.ctu: non oggetto di pignoramento in questa procedura)

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (pignoramento EI 26.2023)

- Atto esecutivo – Verbale di pignoramento immobili

Autorità emittente : UFFICIALE GIUDIZIARIO

Trascritto a **Pescia** il 28/02/2023

Registro Generale 1068 – Registro Particolare 731

Quota : 1/1

A favore : ## [REDACTED] proprietà per 1/1

Contro : ## [REDACTED] per 1/1

N° repertorio : 290/2023

Immobili :

Quota di 1/1 della piena proprietà di immobili in Comune di Monsummano Terme

Identificazione catastale :

(Catasto Fabbricati)

- foglio 25, particella 73 subalterno 4, categoria B7
- foglio 25, particella 73 subalterno 5, categoria D2
- foglio 25, particella 292, categoria D6
- foglio 20, particelle 131-210 e foglio 25, particelle 55-70-73 sub.3-74-80-110-112-114-117-120-121-122-309-300 unite

(Catasto Terreni)

- foglio 20, particelle 130-182
- foglio 25, particelle 68-69-75-76-115-297-298

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (pignoramento EI 110.2023 riunita alla 26.2023)

- Atto esecutivo – Verbale di pignoramento immobili

Autorità emittente : UFFICIALE GIUDIZIARIO

Trascritto a **Pescia** il 29/08/2023

Registro Generale 4932 – Registro Particolare 3355

Quota : 1/1

A favore : ## [REDACTED] proprietà per 1/1

Contro : ## [REDACTED] proprietà per 1/1

N° repertorio : 2541/2023

Immobili :

Quota di 1/1 della piena proprietà di immobili in Comune di Monsummano Terme

Identificazione catastale :

(Catasto Terreni)
- foglio 25, particella 471

ALTRE TRASCRIZIONI DA SEGNALARE

- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata (locazione ultranovennale)

Trascritta a Pescia il 14/01/2019

Registro Generale 171 – Registro Particolare 122

A favore :

██████████ con sede in Monsummano Terme codice fiscale ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro : ## ██████████ proprietà per 1/1

Data atto : 28/12/2018

N° repertorio : 74421/43354

Grava su :

Quota di 1/1 della piena proprietà di immobili in Comune di Monsummano Terme

Identificazione catastale :

(Catasto Fabbricati)

- foglio 25, particella 73, subalterno 4, categoria B7
- foglio 25, particella 73, subalterno 5, categoria D2
- foglio 25, particella 292, categoria D6
- foglio 20, particelle 131-210 e foglio 25, particelle 55-70-73 sub.3-74-80-110-112-114-117-120-121-122-300-309 unite

(Catasto Terreni)

- foglio 20, particelle 130-182
- foglio 25, particelle 68-69-75-76-115-297-298
- foglio 31, particella 25 (*n.d.ctu: particella non pignorata in questa procedura*)

- Trascrizione del 30/11/1993 Registro Particolare 2732 Registro Generale 4256

Trascrizione a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali a carico della ██████████
██████████ (trascrizione del decreto ministeriale in data 07/07/1993 notificato il 19/09/1993).

“Area Archeologica con resti riferibili al periodo romano, tardo antico e medievale”

Identificativi catastali :

Foglio 20 particelle 130-131-182

Foglio 25 particelle 55-73-74-75-120-121-122

(n.d.ctu: vedasi estratto cartografico carta dei vincoli ex art.142 lett.m) d.lgs.42/2004 ed allegato Decreto Ministeriale)

* * *

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di **PISTOIA** (beni in Larciano) aggiornate al 23.10.2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

iscrizioni precedenti il ventennio non rinnovate né cancellate:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di mutuo

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Pistoia il 04/09/1997
Registro Generale 5812 – Registro Particolare 948
Durata : anni 15



Iscrizioni nel ventennio

volontarie

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritta a Pistoia il 19/08/2003
Registro Generale 8973 – Registro Particolare 1895
Importo totale : € 3.000.000,00

A favore di : [REDACTED]

Contro : [REDACTED] proprietà per 1/1

Capitale € 1.500.000,00 Totale € 3.000.000,00

Durata : anni 1 mesi 4

Data atto : 18/08/2003

N° repertorio : 38679

Grava su :

Quota di 1/1 della piena proprietà di immobili in Comune di Larciano

Identificazione catastale :

(Catasto Fabbricati)

- foglio 2 particelle 319-321-324-325 e foglio 5 particelle 1-4-17-31-363 unite, categoria D/6

(Catasto Terreni)

- foglio 2, particelle 34-55-56-81-323

- foglio 5, particelle 14-18-80-238-391-392-395

Annotazione R.P: 947 R.G. 6600 del 01/07/2004

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED] 08/2003 NELLA QUALE ERRONEAMENTE E' STATA INDICATA
AL 31 DICEMBRE 2004 LA DURATA DELL'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE ANZICHE' AL 30
GIUGNO 2005.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Pistoia il 23/09/2005

Registro Generale 9076 – Registro Particolare 2212

Importo totale : € 3.900.000,00

A favore di : ## [REDACTED]

Contro : [REDACTED] proprietà per 1/1

Capitale € 1.950.000,00 Durata : anni 20

Data atto : 14/09/2005

N° repertorio : 45468

Grava su :

Quota di 1/1 della piena proprietà di immobili in Comune di Larciano

Identificazione catastale :

(Catasto Fabbricati)

- foglio 2 particelle 319-321-324-325 e foglio 5 particelle 1-4-17-31-363 unite, categoria D/6

(Catasto Terreni)

- foglio 2, particelle 34-55-56-81-323

- foglio 5, particelle 14-18-80-238-391-392-395



Annotazione R.P. 597 R.G. 6029 del 18/09/2014

A favore : [REDACTED]

Annotazione a iscrizione R.P. 2212 del 23.09.2005 - Proroga di durata
La durata del mutuo viene prorogata alla data del 31/12/2028



ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca conc. Amministrativa / riscossione

Iscritta a Pistoia il 20/05/2022

Registro Generale 5070 – Registro Particolare 766

Importo totale : € 47.624,24 Capitale € 23.812,12

A favore : [REDACTED] per il diritto di proprietà per
la quota di 1/1

Contro : [REDACTED] proprietà per 1/1

Data atto : 19/05/2022

N° repertorio : 1569/8922

Grava su :

Quota di 1/1 della piena proprietà di immobili in Comune di Larciano

Identificazione catastale :

(Catasto Fabbricati)

- foglio 2, particella 517, categoria C/2

- foglio 2 particelle 319-321-324-325 e foglio 5 particelle 1-4-17-31-363 unite

(Catasto Terreni)

- foglio 2, particelle 55-56-81-323-516

- foglio 5, particelle 14-18-80-238-391-392-395

(*) nella nota "[REDACTED]"



- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a Pistoia il 07/11/2022

Registro Generale 11422 – Registro Particolare 1744

Importo totale : € 180.000,00 Capitale € 110.426,61

A favore : ## [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro : ## [REDACTED] per 1/1

Data atto : 25/10/2022

N° repertorio : 2395

Grava su :

Quota di 1/1 della piena proprietà di immobili in Comune di Larciano

Identificazione catastale :

(Catasto Fabbricati)

- foglio 2, particella 517, categoria C/2

- foglio 2 particelle 319-321-324-325 e foglio 5 particelle 1-4-17-31-363 unite

(Catasto Terreni)

- foglio 2, particelle 55-56-81-323-516

- foglio 5, particelle 14-18-80-238-391-392-395



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (pignoramento)

- Atto esecutivo – Verbale di pignoramento immobili

Autorità emittente : UFFICIALE GIUDIZIARIO

Trascritto a Pistoia il 28/02/2023

Registro Generale 2060 – Registro Particolare 1337

Quota : 1/1

A favore : [REDACTED] per 1/1

Contro : [REDACTED] proprietà per 1/1

Immobili :

Quota di 1/1 della piena proprietà di immobili in Comune di Larciano

Identificazione catastale :

(Catasto Fabbricati)

- foglio 2, particella 517, categoria C/2

- foglio 2 particelle 319-321-324-325 e foglio 5 particelle 1-4-17-31-363 unite

(Catasto Terreni)

- foglio 2, particelle 55-56-81-323-516

- foglio 5, particelle 14-18-80-238-391-392-395



ALTRE TRASCRIZIONI DA SEGNALARE

- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata (locazione ultranovennale)

Iscritta a Pistoia il 14/01/2019

Registro Generale 303 – Registro Particolare 193

A favore : ## [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Monsummano Terme codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro : ## [REDACTED] proprietà per 1/1

Data atto : 28/12/2018

N° repertorio : 74421/43354

Grava su :

Quota di 1/1 della piena proprietà di immobili in Comune di Larciano

Identificazione catastale :

(Catasto Fabbricati)

- foglio 2 particelle 319-321-324-325 e foglio 5 particelle 1-4-17-31-363 unite, categoria D/6

- foglio 2, particella **480, sub.1**, categoria C/6 (**n.d.ctu: 480 sub. 1 ora 517**)

(Catasto Terreni)

- foglio 2, particelle **34-55-56-81-323 (n.d.ctu: 34 ora 516)**

- foglio 5, particelle 14-18-80-238-391-392-395



I beni pignorati ricadono in parte nel Comune di Monsummano Terme e in parte nel Comune di Larciano.

A) BENI IN COMUNE DI MONSUMMANO TERME.

Il Comune di Monsummano Terme è dotato di Regolamento Urbanistico, la cui Variante Semplificata “ potenziamento attività economiche e qualificazione dei servizi e delle attrezzature di interesse pubblico ricognizione cartografica e normativa stato modificato” è stata adottata con Delibera del C.C. n. 2 del 01/02/19 ed approvata con Delibera C.C. n.18 del 10/4/19.

I beni colpiti da pignoramento ricadono per la maggior porzione all'interno della Z.T.O. denominata F7(impianto sportivo del golf) e in parte residua, rappresentata al Catasto Terreni in Foglio 20 particelle 130-182 in Z.T.O. denominata EA2 (Aree nella collina arborata) [*nota: si segnala che una porzione della 130 sia di fatto usata a parcheggio non pavimentato*].

Le informazioni che vengono date in questo paragrafo sono tratte dal Regolamento Urbanistico Approvato, come pubblicato sul sito istituzionale del Comune.

Z.T.O. F7 (impianto sportivo del golf)

le aree della struttura sportiva ricadono all'interno della Z.T.O. denominata F7, normata al TITOLO VIII “ I SERVIZI PER IL TURISMO, IL TEMPO LIBERO, LA SALUTE “ e in particolare all'art.111 –“ *I servizi per il turismo, il tempo libero, la salute*” e all' 113 “ *Impianto sportivo del golf (F7)* ” che è riferito esplicitamente all'impianto La Vecchia Pievaccia.

L'art. 113 così dispone: “1. *Il R.U. individua con apposito perimetro e con la zona F7 l'area destinata all'impianto sportivo per il Golf “La Vecchia Pievaccia”, posto sul confine del comune di Larciano ed in parte ricadente nel territorio di quest'ultimo.*

2. *In conformità agli indirizzi del P.S. di potenziamento delle attività sportive e di adeguamento e qualificazione delle strutture ricettive e per l'accoglienza, il Regolamento Urbanistico ammette i seguenti interventi per l'impianto del golf e le strutture ad esso connesse:*

- *nella zona attorno alla club-house e nell'area occupata dagli impianti sportivi è consentita esclusivamente la realizzazione di annessi e di strutture a servizio delle attività sportive e della manutenzione dei campi (tettoie, depositi attrezzi, punti ristoro),*
- *nell'area di intervento edilizio attorno alla casa colonica che fronteggia la S.P. Pozzarello*

Biccimurri appositamente indicata nelle tavole del R.U. è consentita la realizzazione di strutture ricettive tramite il recupero degli edifici esistenti e limitati interventi di nuova edificazione, coerenti per tipologia e caratteristiche architettoniche e costruttive con gli edifici esistenti di origine rurale sulla base dei seguenti parametri:

- *Sul massima di nuova costruzione = mq. 1000*

- altezza massima = 2 piani fuori terra
- Parcheggi pubblici e privati commisurati agli standard per le strutture ricettive
- Per l'intero impianto del Golf dovrà essere garantita una dotazione di parcheggi di almeno 2 mq./100mq. di S.T..

3. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie eccedenti la ristrutturazione edilizia sono assoggettate alla redazione di un piano attuativo di iniziativa privata.”

Si segnala che l' "area di intervento edilizio attorno alla casa colonica che fronteggia la S.P. Pozzarello Biccimurri appositamente indicata nelle tavole del R.U." non è compresa nei beni colpiti da pignoramento.

Z.T.O. EA2 (Aree nella collina arborata)

Le Zone Territoriali Omogenee EA sono disciplinate nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico al "TITOLO V - IL TERRITORIO RURALE nel CAPO 1 – Disciplina delle zone agricole" e le disposizioni di maggior dettaglio riguardanti le zone EA2 all'art 82 che si riporta per intero, rimandando per le norme di carattere generale al richiamato Titolo V.

L' Art. 82 - Aree della collina arborata (EA2) così dispone: “

1. Sono le aree, di elevato valore paesaggistico ed ambientale, delle pendici collinari del Montalbano, strutturate dagli insediamenti coloniali poderali fondati sulle tradizionali coltivazioni dell'olivo e della vite e caratterizzate dalla diffusa presenza di terrazzamenti e ciglionamenti e da frange di bosco che negli ultimi decenni si sono allargate su aree storicamente coltivate.

2. Su queste aree si applicano le seguenti disposizioni:

- ogni intervento deve garantire la continuità della prevalente funzione agricola e la permanenza degli elementi naturali e dei documenti di cultura materiale che costituiscono significativi elementi del paesaggio;
- non sono ammesse le trasformazioni morfologiche eccedenti la normale conduzione agricola ed, in particolare, non è consentito alterare le aree terrazzate anche se non censite nelle tavole del PS;
- le sistemazioni idraulico agrarie, connesse a nuove coltivazioni, debbono garantire una corretta regimazione delle acque superficiali, devono essere orientate a favorire l'infiltrazione del terreno e l'aumento dei tempi di corrivazione e debbono mirare al mantenimento ed al recupero delle sistemazioni agrarie tradizionali, esistenti e/o documentate;
- non sono consentiti insediamenti od attività che possono provocare inquinamento del suolo e delle acque, estese impermeabilizzazioni dei terreni o che possono interrompere o ostacolare il deflusso delle acque superficiali, senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate;
- nell'area di tutela idrogeologica del Colle di Monsummano Alto sono escluse perforazioni profonde di qualsiasi genere compresa la ricerca di acqua a fini domestici, e sono vietate dispersioni di reflui nel suolo e nel sottosuolo. Sono fatte salve le concessioni rilasciate dalle Autorità Competenti e le norme sovraordinate di tutela della risorsa termale;
- la realizzazione di modesti invasi o laghetti è consentita solo nella fascia pedecollinare se oltre ad assicurare l'accumulo delle risorse è finalizzata alla bonifica idraulica e se prevede una sistemazione dei rilevati e delle sponde compatibile con un corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

3. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole;
- residenza;
- commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa;
- artigianale di servizio;
- turistico- ricettiva;

- attività di servizio limitatamente alle funzioni f.1, f.4, f.5, f.6, f.7, f.9, f.11 utili all'esercizio delle attività agricole ed alla valorizzazione turistica del territorio.

4. Interventi ammessi

4.1 Edifici a destinazione d'uso agricola

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.77 ad eccezione di:

- ampliamenti "una tantum" di edifici rurali ad uso abitativo di 30 mq di Sul (art.77 comma 3, primo alinea)

- ristrutturazione urbanistica.

Delle nuove costruzioni a destinazione agricola sono ammessi:

- gli annessi rurali ai fini produttivi agricoli di cui all'art.76 commi 4 e 5;

- gli annessi ed i manufatti per l'agricoltura amatoriale di cui all'art.76 comma 6

I mutamenti di destinazione agricola sono ammessi alle condizioni indicate all'art.45 ed esclusivamente verso le funzioni indicate al comma 3.

4.2 Edifici a destinazione d'uso non agricola

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.78 ad eccezione degli ampliamenti "una tantum" di cui al comma 3, lettera b). Gli ampliamenti "una tantum" di cui all'art 78, comma 3, lettera a) sono ammessi anche per gli edifici classificati S.V.A.A. a condizione che siano preferibilmente collocati sul retro degli edifici e che non ne pregiudichino i valori architettonici e ambientali.

I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi esclusivamente verso le funzioni indicate al comma 3. "

Il complesso dei fabbricati denominato Club House è classificato come fabbricato storico di valore architettonico e ambientale. Questo tipo di edifici è classificato in base al loro valore ed ogni classe ha una specifica disciplina nelle N.T.A.. Il fabbricato in esame è classificato fra gli edifici di classe 2; gli interventi su questi edifici sono disciplinati all' "Art. 40 - Edifici di Classe 2 (V.A.A.) che si riporta per intero, rimandando per le norme di carattere generale al richiamato R.U.:

1. Sono gli edifici che si qualificano come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale in ragione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di insediamento e dei criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo.

2. Sugli edifici di Classe 2 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo R1, sempre che la loro compatibilità sia dimostrata dalla relazione storico-critica di cui all'art.43. Ove la stessa relazione dimostri come porzioni della costruzione siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi delle qualità e delle caratteristiche di cui al comma 1, sulle porzioni medesime sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia R2.

3. Sugli edifici di classe 2 ricadenti nelle Aree agricole della bonifica storica EA5 che, per le condizioni di prolungato abbandono ed in alcuni casi di avanzata riduzione in ruderi, non risultano oggettivamente recuperabili nelle strutture originarie sono ammessi interventi di costruzione e ove necessario di completa demolizione delle murature esistenti a condizione che la ricostruzione sia condotta con i principi della completa e filologica ricostituzione delle caratteristiche originarie degli edifici: dimensioni complessive e dei singoli elementi architettonici, prospetti ed aperture, materiali, elementi decorativi e di arredo, finiture, manti di copertura, coloriture. Negli interventi sopra descritti di ricostruzione di edifici situati in zone a pericolosità idraulica molto elevata è ammesso posizionare l'edificio alla prescritta quota di messa in sicurezza idraulica. Gli interventi di cui al presente comma sono ammessi anche sugli edifici di classe 2 ricadenti in aree a pericolosità idraulica molto elevata delle zone agricole E1. "

B) BENI IN COMUNE DI LARCIANO

B.1 – Regolamento Urbanistico vigente

Il Comune di Larciano è dotato di **Regolamento Urbanistico**, il cui ultima aggiornamento risale al 11.09.2021 come pubblicato sul sito istituzionale del Comune.

I beni colpiti da pignoramento ricadono per la maggior porzione all'interno della Z.T.O. denominata F5.1 (impianto sportivo del golf) e in parte residua, rappresentata al Catasto Fabbricati in Foglio 5 particella 17 in Z.T.O. denominata E3 [*nota: si segnala che su di essa insiste una parte marginale del campo da golf e che pertanto questa porzione risulta non conforme con le previsioni del R.U.*].

Le informazioni che vengono date in questo paragrafo sono tratte dal Regolamento Urbanistico Approvato, come pubblicato sul sito istituzionale del Comune.

Z.T.O. F5.1 (impianto sportivo del golf)

Le aree della struttura sportiva ricadono all'interno della Z.T.O. denominata F5.1, normata all'art.VI.F5.1 GOLF .

L'art. VI.F5.1 così dispone: *"1. Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche eccedenti la ristrutturazione edilizia sono assoggettate alla redazione di un Piano attuativo coordinato con l'area a golf posta nel Comune di Monsummano.*

2. Nell'area individuata come F5.1 sono ammessi esclusivamente locali tecnici a servizio della pratica sportiva di piccole dimensioni e con caratteristiche costruttive coerenti con il contesto paesaggistico.

3. Per gli edifici colonici esistenti posti all'interno della zona F5.1 valgono le disposizioni relative alle zone EA2.

4. Nelle aree vincolate per legge ai sensi dell'articolo 142 comma 1 lettera M) del codice si applica le direttive e le prescrizioni all'articolo 15 dell'allegato 8B del PIT-PPR. "

Zona E3 (Aree della collina arborata)

Le Zone Territoriali Omogenee E sono disciplinate nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico all' Articolo 36 e all'art. 37 per le zone E3 a cui si rimanda per le disposizioni alle pagine 42 e seguenti.

B.2 – Piano Operativo adottato

Il Comune di Larciano ha adottato il Piano Operativo Comunale con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 03.07.2023.

Nelle more della approvazione del Piano Operativo scattano le misure di salvaguardia di cui articolo 12, comma 3, del Testo Unico per l'Edilizia approvato con d.P.R. n. 380 del 2001, in forza delle quali il Comune deve sospendere ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire che siano in contrasto con lo strumento urbanistico adottato.

In base alle previsioni del nuovo Piano Operativo, i beni colpiti da pignoramento ricadono per la maggior porzione all'interno della Z.T.O. denominata F "Insediamenti di interesse generale e collettivo in zona agricola" e nello specifico impianto sportivo del golf, come richiamato con apposita simbologia nella cartografia di piano e in parte residua, rappresentata al Catasto Fabbricati in Foglio 5 particella 17 in Z.T.O. denominata E2 "collina arborata del Monte Albano" [nota: si segnala che su di essa insiste una parte marginale del campo da golf, come già segnalato per l'analoga classificazione del vigente Regolamento Urbanistico.]

La zona F è normata all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del nuovo Piano Operativo all'articolo 50.4 alle pagine 113-114 delle N.T.A..

La zona E2 è invece normata all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del nuovo Piano Operativo all'articolo 40 alle pagine 81 e seguenti delle N.T.A..

L'estratto dalle N.T.A. per i punti richiamati è allegato a questa perizia.

BENI IN COMUNE DI MONSUMMANO TERME E DI LARCIANO

PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (P.G.R.A.)

Secondo le mappe di pericolosità da alluvione fluviale contenute nel Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.). I beni localizzati nella fascia sud a cavallo dei due comuni ricadono in zona di Pericolosità idraulica P1 (bassa).

VINCOLO IDROGEOLOGICO

Tutta l'area –sia nel Comune di Monsummano Terme che di Larciano- è interessata dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.

TUTELA BENI ARCHITETTONICI

Su porzione dell'area nel territorio del Comune di Monsummano Terme si trovano n° 4 resti riferiti al periodo romano sui quali ricade il vincolo per Beni Architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.lgs. 42/2004 (vedasi allegato 6)

AREE TULATE PER LEGGE

Sulla stessa area sulla quale si trovano i 4 resti di epoca romana ricade anche il vincolo per le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 lettera m "zone di interesse archeologico".

Si segnala che il vincolo interessa anche parte dei beni in Comune di Larciano, benché non descritti nel D.M. trascritto al R.P. 2732/1993 di cui si è data descrizione nel paragrafo "trascrizioni e iscrizioni".

AREE BOScate

Parte dei beni aree boscate come da cartografia tratta da Geoscopio e riportata negli allegati

USI CIVICI

Tutto il territorio del Comune di Monsummano Terme ricade il vincolo per usi civici.

Su gli atti di provenienza non si trova traccia di questi vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione principale, di cui non vi è adeguata rappresentazione nelle pratiche edilizie (complesso edilizio preesistente alla attuale club house) è antecedente al 01/09/1967, ma oggetto di numerosi interventi dopo tale data.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri su gli edifici principali e minori, con la sola eccezione di quanto esposto al paragrafo precedente.

Sono presenti usi civici sulle aree nel Comune di Monsummano Terme

L'immobile risulta privo dell'attestazione/certificazione di agibilità.

Pratiche edilizie

Il compendio immobiliare fu edificato e/o sottoposto a modifiche, manutenzioni, ristrutturazione e restauro in forza dei titoli abilitativi, appreso descritti, suddivisi con riferimento ai due comuni di appartenenza.

Pratiche edilizie presso il COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Intestate a [REDACTED]

Autorizzazione Edilizia n°82 del 1983.

L'autorizzazione, intestata al richiedente [REDACTED] venne rilasciata il 05.09.1983 per eseguire i " lavori di livellamento e sistemazione superficiale di porzioni di terreno sito in località Pievaccia al fine di preparare i terreni medesimi per la formazione di prati stabili occorrenti per il futuro campo di golf e contrassegnati dalla buca n. 10 alla buca n. 18 come da grafici allegati".

L'autorizzazione contiene un grafico contenente la planimetria generale con il percorso da 18 buche.

Autorizzazione Edilizia n°29 del 1984

L'autorizzazione venne rilasciata intestata a [REDACTED], il 10.04.1984 per costruzione dell'invaso e della relativa diga in terra per la realizzazione dell'impianto di irrigazione del campo da golf.

L'autorizzazione contiene grafici.

(nota: l'autorizzazione edilizia fu preceduta da parere della Soprintendenza del 22.03.1983 prot. 2957 e a autorizzazione per la costruzione della diga rilasciata dal Ministero dei Lavori Pubblici del 20.01.1984 prot. n.7).

Autorizzazione Edilizia n°5 del 1985

L'autorizzazione, riferita all'immobile ora Club House venne rilasciata intestata a [REDACTED] [REDACTED] il 25.01.1985 per lavori di manutenzione straordinaria (nel titolo rilasciato chiamata ordinaria) su immobile in località Via Vicinale della Fontanella loc. Brogi in Foglio di mappa 25 (non viene citata la particella). Le lavorazioni autorizzate erano riferite al "consolidamento delle fondazioni, rifacimento dei solai e della copertura".

Concessione Edilizia n°144 del 1985

Concessione per la esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale in data 16.12.1985. Pratica edilizia n. 175/1985. Oggetto dei lavori: Costruzione di scala, locali spogliatoio, docce e servizi igienici, il tutto come da grafici allegati. Destinazione d'uso: commerciale.

La concessione è riferita ad interventi nella zona ora occupata dal ristorante e cucine e corrispondenti locali al piano primo.

Allegati n. 9 elaborati grafici

Concessione Edilizia n°310 del 1991

Concessione per la esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale in data 31.07.1991. Pratica edilizia n. 08/1980. Oggetto dei lavori: Ristrutturazione di fabbricato. Foglio di mappa 25 particelle 73, 120, 121, 122.

La ristrutturazione –come in relazione tecnica- è riferita a i seguenti corpi di fabbrica: "ex tinaia da destinare a deposito delle sacche e dei car, il volume della Villa che accoglierà le sale e i locali per gli utenti dell'impianto, il corpo centrale di collegamento tra la porzione già ristrutturata e la Villa, dove sono previsti l'ingresso della Club House, il locale ristorante al piano terra, ed al piano primo gli uffici amministrativi e per la direzione del complesso".

Sempre dalla relazione: "all'esterno del fabbricato, in prossimità del locale cucina esistente è prevista la realizzazione della nuova centrale termica".

Allegati n. 12 elaborati grafici

Abitabilità prot. 21656/1995

Domanda per ottenere il certificato di agibilità, presentato in data 23.10.1995 ed acquisito al prot.21656 con riferimento alla concessione edilizia 310 del 1991.

Abitabilità n. 13 del 1995.

Sono allegati: certificato di collaudo statico, certificato di prevenzione incendi, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e conformità dell'impianto termoidraulico.

A seguito della domanda fu richiesta la seguente integrazione in data 31.10.1995 prot. 22222: pagamenti diritti, iscrizione al Catasto, Dichiarazione del Direttore Lavori per salubrità degli ambienti e in merito alla

conformità legge 13.1989 e relazione tecnica di cui alla Legge 10. 1991.

Non sono state reperite le documentazioni integrative richieste e comunque non è stata trovata agli atti del Comune l'attestato di agibilità/abitabilità in conclusione di quel procedimento amministrativo. La eventuale agibilità/abitabilità sarebbe comunque superata a seguito degli interventi successivi e in particolare da quelli conseguenti alla Concessione Edilizia n. 159 /2002 a cui non ha fatto seguito la nuova agibilità. Il fabbricato, ai fini di questa perizia, viene pertanto ritenuto privo di abitabilità.

DIA n°414 del 1996

La Pratica è presente nella rubrica delle pratiche edilizie, ma non è stato reperito il fascicolo, come da dichiarazione rilasciata dal Comune di Monsummano Terme nella e.mail del 13.04.2023 inviata al CTU.

Concessione a sanatoria n°363 del 07.10.1998

Concessione edilizia a sanatoria ai sensi della Legge 47.1985 ex art. 39 Legge 724. 1994

Pratica di condono edilizio n. 602/C 94

La concessione è riferita alla esecuzione dei lavori di costruzione di accessori ad attività commerciale ed ampliamento di civile abitazione (quest'ultima non colpita da pignoramento), per un totale di n° 8 fabbricati (detti A-B-C-D-E-F-G-H) di cui 7 a corredo della attività sportiva.

Si segnala che i fabbricati F e G non risultano più conformi al titolo 363/1998 per successive modifiche prive di titolo abilitativo, mentre il fabbricato B non risulta più esistente.

Concessione a sanatoria, ai sensi dell' Articolo 13 della Legge 47.1985, n°365 del 09.10. 1998

Pratica Edilizia n. 38 del 1997.

Riferita alla richiesta di condono edilizio per il fabbricato da destinare a Club House del Golf in Via dei Brogi in loc. Pievaccia a Monsummano.

Allegati grafici: n° 16 tavole

Autorizzazione Edilizia n°20 del 12.05.2000

Per completamento della recinzione nel campo di Golf

Contiene n° 1 elaborato grafico

Autorizzazione Edilizia n°28 del 07.12.2001

Si autorizza ad eseguire la manutenzione straordinaria e restauro conservativo alla copertura e solaio del piano primo dell'immobile in Foglio 25 mappale 73 (nota: porzione sopra spogliatoio donne e zona wellness)

Contiene n° 1 elaborato grafico

Concessione Edilizia n°159 del 21.10.2002

Pratica n. 73.2002

Riferita a eseguire lavori di recupero del complesso edilizio L [REDACTED]

Dalle relazione tecnica: Per l'ultimazione del fabbricato denominato Villa Galeotti per destinarlo a Club House e Foresteria del campo di golf.

Autorizzazione Unica SUAP prot. n. 7576 del 08.04.2004 con allegata Concessione Edilizia n°27 / SUAP del 08.04.2004

Per Variante in corso d'opera alla C.E. 159 /2002

Deposito finale per opere autorizzate con C.E. 159/2002 e variante C.E. 27 / SUAP (prot. 22942 del 20.10.2005)

Contiene allegati grafici riferiti allo stato autorizzato, stato finale e sovrapposizione in n. 9 tavole (nota: non risulta presentata dichiarazione di agibilità dopo gli interventi di cui alla C.E.159/2002 e successiva variante in corso d'opera e variante finale; nella relazione allegata alla variante finale il progettista ha dichiarato di aver presentato una agibilità parziale, ma anche di questa non si è trovata traccia, pertanto ai fini di questa perizia l'immobile si considera privo di agibilità.

Inoltre lo stato attuale presenta alcune difformità nella distribuzione interna e per alcune aperture esterne).

DIA n°284 del 12.07.2005 prot. 15682

Per "escavazione di n. 2 pozzi per irrigazione piste impianto golf".

Riferita a pozzo in Foglio 25 particella 115

Contiene relazione idrogeologica con integrazione

DIA n°203 del Giugno 2006 prot. 14910

Per escavazione "escavazione di n. 2 pozzi per irrigazione piste impianto golf". Riferita al pozzo in Foglio 25 part. 69

Nota: i pozzi di cui alle DIA 284/2005 e 203/2006 sono stati poi oggetto di concessione, unitamente al prelievo di acque superficiali da fosso Paduletta, Rio Bronzoli, Rio Brogi, con Determinazione della Provincia di Pistoia, Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico prot. 150217 del 15.12.2006. La concessione è accordata fino al 13.03.2024 salvo i casi di decadenza o revoca. Con le limitazioni di prelievo ivi previste.

Attestazione di Conformità in Sanatoria n°54 del 02.10.2013, ai sensi dell'art 140 della Legge R. n°1/2005.

Per la realizzazione di tratto stradale comunale (Via dei Brogi) in località Pievaccia. (Foglio 20, particelle 32, 28, 121, 130, 131).

Con allegata relazione tecnica e n. 3 tavole



SCIA n°43.2020

Per opere di adeguamento alla norma sanitarie e di sicurezza della piscina (opera non realizzata)

Nota: L'opera non risulta essere stata eseguita

CIL n°79. 2020

Per opere manutentive alla viabilità interna dell'impianto sportivo



Pratiche edilizie presso il **COMUNE DI LARCIANO**

Intestate a XXXXXXXXXX

Autorizzazione n°228.84

(Costruzione di un vaso e della relativa diga in terra per la realizzazione dell'impianto di irrigazione del campo da Golf).

Nota: l'autorizzazione replica quella rilasciata dal Comune di Monsummano Terme; probabilmente l'vaso è posto sul confine dei due Comuni e l'incertezza del confine amministrativo ha consigliato la doppia autorizzazione.



Concessione per la esecuzione di opere n°26 del 30.12.1985

Pratica n°40 Anno 1985

(Costruzione di tettoia per campo pratica impianto Golf)

Nota: la tettoia è stata in parte tamponata e quindi lo stato attuale non è conforme a quello autorizzato.

Alla pratica è allegato il deposito al Genio Civile P.E. 3631/bis

Autorizzazione Edilizia n°20 del 12.05.2000

Autorizzazione alla Esecuzione dei Lavori n°17 del 23/08/2000 protocollo n°5953

(Completamento della recinzione del campo di Golf)



Comunicazione di inizio lavori Pratica Edilizia n°160 del 2020

(Opere manutentive alla viabilità interna dell'impianto sportivo)



Segnalazione certificata inizio attività (SCIA) Pratica Edilizia REG. N°31 del 2021 Prot. n°1567/2021 del



09.02.2021

(Realizzazione di green, di bunker e di piazzole golf-cart per la disciplina del Golf)

La pratica edilizia è ancora in corso di validità



PRATICHE PRESSO COMANDO DEI VIGILI DEL FUOCO DI PISTOIA.

A seguito dell'accesso agli atti del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia – Servizio Prevenzione Incendi, si è accertato che alla società "████████████████████" risulta intestata la pratica 14197 per le attività 091-231 (vecchia classificazione) "impianto per la produzione di calore con combustibile liquido (> 100.000.Kcal/h)" e rilasciato un Certificato di Prevenzione Incendi in data 12.10.1995 per l'impianto alimentato a gasolio di potenzialità al focolare di 194.000 Kcal/h con serbatoio interrato di mc 5,00.

La società "████████████████████" non risulta aver provveduto alla richiesta di rinnovo del C.P.I. o presentazione di SCIA.

Con istanza di valutazione del progetto, acquisita al protocollo del Comando Provinciale dei VV.F. di Pistoia al n. 4490 del 04.04.2012, la società proprietaria ha presentato il progetto per modifica dell'impianto di produzione calore (attività 74 cat. B secondo DPR 151/2011) e installazione di due generatori di potenza complessiva di 405 kW.

A questa istanza non risulta che il Comando abbia dato risposta.

Così stando le cose **l'attività è da ritenersi priva di certificazione di prevenzione incendi o titolo equipollente.**



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

(*) L' Attestato Di Prestazione Energetica, come risulta dagli atti di affitto di ramo di azienda e dall'allegato è presente ed è stato redatto in data 05 agosto 2014 dal Geometra Angeli Andrea, con studio in Buggiano, via Manzoni n. 4, iscritto al numero 1526 del Collegio dei Geometri della Provincia di Pistoia, e che detto attestato è stato trasmesso alla Regione Toscana dal suddetto soggetto certificatore in data 06 agosto 2014. Il fabbricato suddetto è stato inserito in "Classe G".

L'attestato ha scadenza il 05.08.2024.



Ai fini della stima del bene tutte le certificazioni e le dichiarazioni di conformità si ritengono mancanti e di questo e dei necessari costi per l'ottenimento di tali dichiarazioni di conformità o dichiarazioni equipollenti viene tenuto conto nelle detrazioni analitiche o forfettarie fatte per la determinazione del probabile valore commerciale dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato non è inserito in contesto condominiale



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Compendio immobiliare formato da impianto sportivo per l'esercizio del gioco di golf, composto dal terreno di gioco comprendente 18 buche con campo pratica, in parte prevalente nel Comune di Monsummano Terme (PT) (in loc. La Vecchia Pievaccia) e in parte minore in quello di Larciano (PT), con altri terreni contigui all'impianto, fabbricati accessori e locali tecnici per impianti necessari al funzionamento dell'intero complesso con un vasto compendio di fabbricati costituenti la c.d. Club House con locali spogliatoi per soci ed ospiti, rimessaggio attrezzi per la pratica dello sport, locali a servizio dei dipendenti, locali per il soggiorno e la ristorazione, albergo-foresteria e proshop, piscina e fabbricati accessori, come meglio descritti nella perizia.

Il tutto costituente un corpo unico e un unico lotto di vendita

I Beni sono così identificati catastalmente.

COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Catasto Fabbricati

- Foglio 25 particella 73 subalterno 4, categoria B/7 classe unica, consistenza mc.208, superficie catastale mq.38 e rendita € 96,68
- Foglio 25 particella 73 subalterno 5, categoria D/2, rendita € 12.567,00 con part. 73 sub.6 Cat E (B.C.N.C.)
- Foglio 25 particella 292, categoria D/6 e rendita € 1852,00
- Foglio 20 particelle 131 – 210
- Foglio 25 part. 55 – 70 – 73 sub.3 – 74 – 80 – 110 – 112 – 114 – 117 – 120 – 121 – 122 – 300 – 309 categoria D/6 e rendita € 21.780,00 con part. 73 sub.6 Cat E (B.C.N.C.)

Catasto Terreni

- Foglio 20 particella 130, uliveto di classe 2, sup. mq. 4130 RD €13,86 RA € 10,66
- Foglio 20 particella 182, uliveto di classe 2, sup. mq. 3330 RD €11,18 RA € 8,60
- Foglio 20 particella 302, ente urbano di mq.3810
- Foglio 25 particella 68, bosco ceduo di classe 1, sup. mq.10120 RD € 5,23 RA € 3,14
- Foglio 25 particella 69, uliv. vigneto di classe 2, sup. mq.5770 RD €25,33 RA €16,39
- Foglio 25 particella 75, semin. arborato classe 3, sup. mq.3900 RD €12,09 RA €16,11
- Foglio 25 particella 76, uliveto di classe 2, sup. mq.56915 RD €191,06 RA €146,97
- Foglio 25 particella 115, bosco ceduo di classe 2, sup. mq.1.260 RD €0,39 RA €0,20

- Foglio 25 particella 297, uliveto vigneto di classe 2, sup. mq.1.400 RD €6,15 RA €3,98
- Foglio 25 particella 298, uliveto vigneto di classe 2, sup. mq.500 RD €2,19 RA €1,42
- Foglio 25 particella 471, relitto stradale di mq.4700



COMUNE DI LARCIANO

Catasto Fabbricati

- Foglio 2 particella 517, categoria C/2 di classe 5, consistenza catastale mq.140, superficie catastale mq.140 e rendita € 245,83
- Foglio 2 particella 319 – 321 – 324 – 325
- Foglio 5 particella 1 - 4 -17 -31 – 363 categoria D/6 e rendita € 9.595,77

Catasto Terreni

- Foglio 2 particella 55, vigneto di classe 2, superficie mq.1050 RD € 8,13 e RA € 7,05
- Foglio 2 particella 56, uliveto di classe 3, superficie mq.10280 RD € 15,93 e RA € 10,62
- Foglio 2 particella 81, uliveto vigneto di classe 2, superficie mq.820 RD € 2,96 RA € 2,12
- Foglio 2 particella 323, uliveto di classe 3, superficie mq.1570 RD € 2,43 RA € 1,62
- Foglio 2 particella 516, uliveto di classe 2, superficie mq.27390 RD € 84,87 e RA € 70,73
- Foglio 5 particella 14, uliveto di classe 2, superficie mq.1650 RD € 5,11 RA € 4,26
- Foglio 5 particella 18, uliveto di classe 4, superficie mq.1510 RD € 0,62 RA € 0,62
- Foglio 5 particella 80, bosco ceduo di classe 3, superficie mq. 7800 RD €1,61 RA €1,21
- Foglio 5 particella 238, seminativo di classe 2, sup.mq. 2460 RD € 14,61 RA € 13,98
- Foglio 5 particella 391, vigneto di classe 2, superficie mq.1362 RD €10,55 RA €9,14
- Foglio 5 particella 392, seminativo di classe 3, sup. mq.1855 RD €6,23 RA €8,62
- Foglio 5 particella 395, bosco misto di classe 2, sup. mq.3600 RD € 2,42 RA € 0,56

Valore di stima del bene: € **7.680.000,00** (**settemilioniseicentoottantamila/00**)

Il bene viene posto in vendita e trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e nello stato di possesso della società proprietaria, con tutti gli annessi e connessi, pertinenze, usi, diritti, usi civici e servitù attive e passive così come costituite, apparenti e non, esistenti per destinazione o nascenti dallo stato dei luoghi, dai titoli di provenienza e abilitativi, cui si rimanda per più ampia documentazione ed i cui



contenuti si intendono interamente richiamati e di cui è stato tenuto in giusta valutazione nella presente stima.

Criterio di stima

La particolarità del compendio immobiliare, caratterizzato dalla specifica destinazione d'uso, dalla sua qualificazione urbanistica, che non rende possibile l'utilizzazione ad altri usi dei terreni e dei fabbricati, non consigliano, a parere dell'esperto, la stima del probabile valore di mercato con approccio di tipo comparativo diretto o alla comparazione di mercato secondo il metodo noto come Market Comparison Approach (in acronimo MCA) che rappresenta la metodologia estimativa normalmente privilegiata nella pratica estimativa.

Mancano infatti le condizioni fondamentali per la comparazione del soggetto con beni simili per appartenenza allo stesso settore di mercato in aree di pari caratterizzazione socio-economica e una apprezzabile dinamicità di mercato nel settore specifico.

Per queste condizioni si ritiene che sia corretta l'adozione del metodo di stima per costo di costruzione (Cost Approach), detto anche del Costo di Produzione (o riproduzione o ricostruzione) deprezzato, utile per beni normalmente sottratti, per la loro particolarità, al mercato ordinario degli immobili.

Con questo procedimento di stima si persegue la determinazione del probabile valore di un bene immobile attraverso la sommatoria del valore dei terreni su cui insiste e del costo di ricostruzione -unitamente alla stima dei costi accessori, tecnici e finanziari - eventualmente deprezzato, cioè diminuito in conseguenza della vita effettiva e residua del soggetto in esame e dell'obsolescenza economica e funzionale.

La stima, riferita alla attualità, si basa sul presupposto che il soggetto in esame sia posto sul mercato e promosso nella maniera più appropriata, per un tempo sufficiente per essere conosciuto e apprezzato dai potenziali acquirenti.

I prezzi e valori di mercato si sono così determinati ed adeguati come di seguito descritto e come dettagliatamente ed analiticamente calcolati nell'allegato n° 1.

Terreni

Per quanto riguarda i valori di mercato all'attualità dei terreni sono stati determinati partendo dai valori di mercato rilevati dall'Osservatorio dei Valori Agricoli, come reperibili nella pubblicazione del "Listino Valori Immobiliari dei terreni agricoli Provincia di Pistoia" ["Exeo edizioni " gennaio 2021] per gli specifici Comuni di Monsummano Terme e Larciano, sottoponendoli a apprezzamenti e detrazioni in dipendenza delle caratteristiche e specificità dei soggetti in stima, secondo il seguente algoritmo e le valutazioni espresse nell'elaborato e valutando gli oneri indiretti ai fini della stima del probabile valore di mercato.

Campo da golf

Per la valutazione del costo di costruzione di un campo da Golf si fa riferimento a costi parametrici reperiti in pubblicazioni specializzate adeguati all'attualità con adeguamento secondo dati ISTAT e adeguati al caso specifico con applicazione di coefficienti correttivi che tengono conto della situazione particolare che si ritiene caratterizzi la zona ove si trova il campo di Golf in esame e il caso specifico.

Fabbricati principali (Club House)

Fabbricati secondari ed accessori

Il costo di costruzione è stato definito sulla base di un metodo di stima parametrico messo a punto dal CRESME analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici) da cui derivare il costo finale presunto dell'opera applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico e fra questi i *fattori correttivi che* riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.) e quelli *esogeni che* riguardano il contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione.

Il costo così definito – per i fabbricati principali e con lo stesso metodo per quelli secondari- viene assunto come costo di ricostruzione usato per la determinazione del valore di stima delle due distinte tipologie di fabbricati, unitamente alla stima del valore medio unitario della superficie dei fabbricati preesistenti o del terreno di sedime e quindi sottoposto ad apprezzamenti e detrazioni.

Oneri concessori, costi professionali, oneri di gestione, oneri finanziari su costi diretti e indiretti, utile del promotore

Per il calcolo degli oneri concessori è stato fatto riferimento alla tabella pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Monsummano Terme.

Per il calcolo dei costi professionali è stato fatto riferimento al D.M. 140/2012 (c.d. Decreto Parametri).

Per la valutazione degli oneri di gestione e gli utili del promotore si è fatto riferimento a valutazioni medie rilevate dal mercato e dalla esperienza professionale.

Per il calcolo degli oneri finanziari su costi diretti e indiretti è stato definito un probabile cronoprogramma dell'operazione e un tasso di interesse medio e prudentiale, rilevato sul mercato da vari istituti di credito

nell'ambito dei finanziamenti per operazioni immobiliari nel semestre antecedente questa perizia, stimando la quota dei costi finanziata a debito pari al 50% del totale con preammortamento in tre anni.

Deprezzamenti

Sono stati quindi valutati i seguenti deprezzamenti:

- 1) Deprezzamento per deterioramento fisico e funzionale, valutando la Vita effettiva e Vita utile

per:

- a) Fabbricati principali
- b) Campo Golf
- c) Fabbricati secondari con caratteristiche costruttive ordinarie
- d) Fabbricati secondari con caratteristiche costruttive precarie

- 2) Deprezzamento funzionale per:

- a) fabbricati principali
- b) campo da golf e fabbricati secondari

- 3) Deprezzamento per obsolescenza economica, vincoli contrattuali, situazione del mercato immobiliare e per le particolari condizioni di vendita dell'intero compendio immobiliare e le irregolarità edilizie evidenziate nella stima

Questo deprezzamento viene calcolato in parte in forma di detrazione percentuale e in parte in forma analitica per i seguenti capitoli :

- deprezzamento per costi di demolizione fabbricati abusivi e regolarizzazione delle posizioni edilizie, mancanza di agibilità, dichiarazioni di conformità/rispondenza degli impianti, perfezionamento pratiche catastali e quanto altro evidenziato nel fascicolo allegato a questa sintesi
- deprezzamento economico dovuto al vincolo contrattuale
- deprezzamento per obsolescenza economica e situazione del mercato immobiliare
- deprezzamento per le particolari condizioni di vendita e la mancanza di garanzie per vizi.

Dall'analisi e valutazione dei singoli componenti e del loro deprezzamento è stato derivato il valore di stima dell'intero compendio immobiliare che viene proposto in vendita in unico lotto.

Per quanto attiene allo stato di occupazione, stando alla interpretazione letterale delle clausole dei contratti di affitto di azienda, la vendita dell'intero complesso sembrerebbe integrare una ipotesi di risoluzione di diritto ex art. 1456 c.c. che la parte aggiudicataria potrebbe far valere nei confronti delle

società affittuarie; così stando le cose, si omette di valutare l'incidenza dell'attuale stato di occupazione sul valore di mercato del compendio che quindi, ai fini della stima, viene considerato libero.

*** * ***



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

In considerazione della stima –vedasi allegato 1) - che qui si riepiloga:

stima per costo di ricostruzione al lordo dei deprezzamenti: **€ 13.400.000,00**

e dei deprezzamenti analiticamente determinati e così sinteticamente descritti:

RIEPILOGO DEPREZZAMENTI ANALITICI

riepilogo deprezzamenti analitici	
per deterioramento fisico dei fabbricati principali	640.000,00
per deterioramento fisico campo da golf	2.735.000,00
per deterioramento fisico fabbricati secondari ordinari	65.000,00
per deterioramento fisico fabbricati secondari precari	35.000,00
deprezzamento funzionale edifici principali e piscina	200.000,00
per perfezionamento posizioni edilizie in genere	120.000,00
Totale €	3.795.000,00

Da cui il valore di stima, al netto del deprezzamento per deterioramento fisico, funzionale e per irregolarità edilizio-urbanistiche e catastali per quanto sanabili e costi conseguenti, così risulta:

Stima al netto del deprezzamento per deterioramento analiticamente calcolati: € (€ 13.400.000,00 - 3.795.000,00) = € 9.605.000,00

che si ritiene rappresenti con sufficiente precisione il Valore di Mercato con deviazione pari alla normale alea della stima immobiliare

DEPREZZAMENTI PERCENTUALI

Il valore di mercato al netto dei deprezzamenti analiticamente determinati viene ulteriormente deprezzato per:

- vincolo contrattuale
- situazione del mercato immobiliare e tendenziale ed obsolescenza economica
- deprezzamento rispetto al valore ordinario di mercato che viene operato per i seguenti motivi:
 - assenza di garanzie per vizi
 - alle particolari modalità e tempi di esecuzione delle vendite giudiziarie
 - condizioni di precarietà parziale per mancate manutenzioni, che potranno aggravarsi nel periodo che intercorrerà dal momento di esecuzione della perizia alla data di vendita dei beni



- al permanere di condizioni di non conformità edilizia e urbanistica e in particolare alla mancanza di agibilità ed ai costi necessari per il suo ottenimento ed al grado di indeterminazione degli esiti e dei tempi per il raggiungimento del perfezionamento delle procedure edilizie.
- Per ogni altro elemento negativo che la perizia ha evidenziato e che non ha formato oggetto di detrazione specifica per la determinazione del valore commerciale ordinario che si assume complessivamente pari a -20%

Da cui il deprezzamento, in base a questa percentuale, risulta: € 9.605.000,00 x 20% = € 1.921.000,00



VALORE DI STIMA

Il valore il valore finale di stima, depurato dagli oneri suddetti risulta pertanto pari a:

Stima al netto del deprezzamento: € (€ 13.400.000,00 -3.795.000,00) = € 9.605.000,00

A cui deve applicarsi il deprezzamento percentuale, come sopra descritto:

€ (9.605.000,00 – 1.921.000,00) = € 7.684.000,00 ed a cifra tonda:

€ 7.680.000,00 (settemilioneisecentoottantatamila/00).

*** * ***

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Pistoia, li 25.10.2023

L'Esperto stimatore

Arch. Sergio Fedi

Elenco Allegati:

Allegato n°1

Stima analitica

1 La stima del valore commerciale dei terreni

2 La stima del campo di golf

3 La stima dei fabbricati principali nel complesso chiamato Club House

4 La stima dei fabbricati secondari

5 Oneri concessori, costi professionali, oneri di gestione, oneri finanziari su costi diretti e indiretti, utile del promotore

6 Deprezamenti analitici e percentuali

7 Costi parametrici fabbricati

Allegato n° 2



Sintesi del contenuto dei contratti

Stima del giusto canone valutato limitatamente alla porzione immobiliare concessa in affitto

Contratti di affitto reperiti presso la Agenzia delle Entrate / Registro Imprese : Contratto di affitto di ramo di azienda del 28/12/2018, atto notaio Raffaele Lenzi Repertorio n°74421 Raccolta n°43354 Contratto di affitto di ramo di azienda del 02/03/2020, atto notaio Ivana Troisi Repertorio n°409 Raccolta n°302

Altri contratti: Scrittura privata tra Criveland srls e GolfHouse spa per concessione attività commerciale

Allegato n° 3

Foto aeree google maps

Estratto CTR

Individuazione della porzione della ex Vecchia Strada Comunale di Vaiano

(identificata al C.T. di Monsummano Terme nel foglio 25 particella 471, oggi di proprietà della società ██████████

Allegato n° 4

Planimetria con punti di ripresa fotografici

Documentazione fotografica numerazione foto dalla n.1 alla n.73

Allegato n° 5

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scheda vincolo ai sensi della Legge 1089/1939

Individuazione vincolo idrogeologico ed aree boscate

Estratto mappa della pericolosità da alluvione fluviale e costiera

Estratto Tavole del Regolamento Urbanistico vigente (Comune di Monsummano Terme)

Norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente (Comune di Monsummano Terme)

Estratto Tavole del Regolamento Urbanistico vigente (Comune di Larciano)

Norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente (Comune di Larciano)

Estratto Tavole del Piano Operativo adottato (Comune di Larciano)

Norme tecniche di attuazione del Piano Operativo adottato (Comune di Larciano)

Allegati n° 6

Titoli edilizi relativi agli immobili :

Documenti relativi al Piano di Recupero reperiti presso il Comune di Monsummano Terme :

-Comune di Larciano : Delibera C.C. n°234 del 31/12/1982 Progetto costruzione campo da Golf della s ██████████

“██████████”; Delibera consiliare n°80 del 16/05/1983 Costruzione Campo da Golf in località La Pievaccia Approvazione variante al Programma di Fabbricazione per zona sport e tempo libero

-Provincia di Pistoia : Autorizzazione Provinciale del 13/04/1983 prot. n°5456 Costruzione campo da Golf su terreno sottoposto a Vincolo Idrogeologico

-Regione toscana : Deliberazione della Giunta Regionale n°676 del 23/01/1984 Approvazione della Variante del Piano Regolatore Generale adottata dal Comune di Monsummano Terme con deliberazione n°144 del 27/04/1983

-Comune di Monsummano Terme : Delibera consiliare n°383 del 29/10/1984 prot. n°13400 ; Proposta di piano urbanistico per la realizzazione di un campo da golf con schema di convenzione Esame ed approvazione; Delibera consiliare n°156 del 22/03/1985 prot. n°4162; Schema di convenzione tra Comune e Società ██████████ Montecatini Terme per realizzazione campo da golf – Modifica ; Verifica stato di fatto convenzione Comune/Società “La Vecchia Pievaccia s.p.a.” del 07/10/1996 Prot. Int. 329; Risposta a nota del Segretario Generale del 21/08/1996

Titoli edilizi relativi agli immobili - Comune di Monsummano Terme :

Autorizzazione Edilizia n°82 del 1983 ; Autorizzazione Edilizia n°29 del 1984 ; Autorizzazione Edilizia n°5 del 1985 ; Concessione Edilizia n°144 del 1985 ; Concessione Edilizia n°310 del 1991 ; Abitabilità n°310/91 del 1995 ; DIA n°414 del 1996 ; Condono n°363 del 1998 ; Articolo 13 n°365 del 1998 ; Autorizzazione Edilizia n°20 del 2000 ; Autorizzazione Edilizia n°28 del 2001 ; Concessione Edilizia n°159 del 2002 e Variante n°27

del 2004 ; DIA n°284 del 2005 ; DIA n°203 del 2006 ; Concessione a sanatoria n°54 del 2013 ; DIA n°43 del 2020 ; CILA n°79 del 2020

Titoli edilizi relativi agli immobili - Comune di Larciano :

Autorizzazione n°228/84; Concessione per la esecuzione di opere n°26 del 30/12/1985 Pratica n°40 Anno 1985; Autorizzazione Edilizia n°20 del 12/05/2000 (Autorizzazione alla Esecuzione dei Lavori n°17 del 23/08/2000 protocollo n°5953); Comunicazione di inizio lavori Pratica Edilizia n°160 del 2020; Segnalazione certificata inizio attività (SCIA) Pratica Edilizia REG. N°31 del 2021 Prot. n°1567/2021 del 09/02/2021

Sportello Unico Attività Produttive Comune di Monsummano Terme :

A) Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande licenza per l'esercizio di tipo C n°165 per una superficie di mq.50 in data 02/01/1997

B) Autorizzazione Unica Suap (Autorizzazione all'esercizio di albergo con classificazione ed autorizzazione sanitaria per attività di albergo con servizio di bar e prima colazione per clienti alloggiati) Denominazione : ██████████ Protocollo n°12225 del 01/06/2004 Autorizzazione per n°7 camere doppie, n°1 camera tripla e n°1 camera quadrupla per complessivi 21 posti letto; classificazione della struttura alberghiera a 4 stelle

C) Commercio in esercizi di vicinato – Pratica n°09145990157-25022021-1235 Denominazione : ██████████
██████████ Vendita al dettaglio non alimentare (negozi pro-shop) superficie mq.19

Allegato n° 7

Disegno quotato dei locali

Allegato n° 8

Visure e schede catastali:

Estratti di mappa catastale

Visure storiche per immobile n. 15 (Comune di Monsummano Terme – Catasto Fabbricati n.4 – Catasto Terreni n.11)

Visure storiche per immobile n. 14 (Comune di Larciano – Catasto Fabbricati n.2 – Catasto Terreni n.12)

Elaborato planimetrico, Elenco dei subalterni assegnati

Planimetrie catastali n. 4 (Comune di Monsummano Terme)

Planimetrie catastali n. 2 (Comune di Larciano)

Allegato n° 9

Atti di provenienza :

Atto di compravendita notaio RAFFAELE LENZI Repertorio n°777/300 del 08/07/1983

Atto di compravendita notaio RAFFAELE LENZI Repertorio n°1389/590 del 02/03/1984

Atto di compravendita notaio RAFFAELE LENZI Repertorio 2972/1228 del 10/05/1985

Atto di compravendita notaio CIRO LENZI Repertorio 23693/9319 del 10/03/1986

Atto di compravendita notaio RAFFAELE LENZI Repertorio n°5713/2380 del 04/06/1987

Atto di compravendita notaio RAFFAELE LENZI Repertorio n°5753/2395 del 12/06/1987

Atto di compravendita notaio RAFFAELE LENZI Repertorio n°5754/2396 del 12/06/1987

Atto di permuta notaio RAFFAELE LENZI Repertorio n°30572/15237 del 22/11/2000

Atto di permuta rogato dal Segretario Generale del Comune di Monsummano Terme Sig. Celestino Tranfaglia Repertorio n°567 del 29/12/2014

Altri atti di rilevanza :

Nota di trascrizione della Convenzione tra il Comune di Monsummano Terme e la società Golf la Vecchia Pievaccia spa, atto notaio Raffaele Lenzi Repertorio n°3173/1290 del 10/07/1985.

Allegato n° 10

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia : note di trascrizione ed iscrizioni (agg.: 23/10/2023) Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Pescia : note di trascrizione ed iscrizioni (agg.: 08/09/2023)

Allegato n° 11

Documentazione reperita presso il Comando dei VIGILI DEL FUOCO di Pistoia : Certificato di prevenzione incendi con validità dal 28/09/1995 al 28/09/2001 Rapporto di intervento del 27/04/2011 Richiesta di valutazione progetto Vigili del Fuoco protocollo n°0004490 del 04/04/2012

Allegato n° 12

Provincia di Pistoia – Servizio Difesa del suolo e Demanio Idrico Relazione finale dei lavori del 02/10/2006 Pratica n°2079 Provincia di Pistoia – Determinazione n°1868 protocollo n°150217 del 15/12/2006 Pratica n°2079

Allegato n° 13

Avviso di ricevimento raccomandate e comunicazione pec agli esecutati ed al legale del creditore precedente

