

TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia del C.T.U. Geom. Romoli Riccardo, nella procedura 13/2024

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	14
Descrizione.....	15
Titolarità.....	15
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali.....	16
Precisazioni.....	17
Patti.....	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	18

Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	23
Riserve e particolarità da segnalare	24
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	27
Schema riassuntivo Procedura 13/2024.....	28
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 76.000,00	28
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 33.000,00	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Vergin Chiusa,2235/A/B, piano T-1.....	30
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Vergine Chiusa ang. via di Mezzo	31

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Romoli Riccardo, con studio in Viale Europa, 7 - 51017 - Pescia (PT), email studioromoli@tin.it, PEC riccardo.romoli@geopec.it, Tel. 0572 477619, Fax 0572 477619, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Vergin Chiusa, 2235/A/B, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Vergine Chiusa ang. via di Mezzo

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Vergin Chiusa, 2235/A/B, piano T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di un ampio fabbricato rurale di vetusta costruzione elevato di due piani fuori terra, comprendente due unità immobiliari già ad uso abitativo, corredato da locale già ad uso sgombero in struttura precaria in aderenza sul fronte ovest, da manufatto in muratura già adibito a w.c. in aderenza sul fronte est, da altro manufatto in muratura staccato in direzione sud elevato di un piano fuori terra già adibito a sgombero/ripostiglio/forno, il tutto in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, con solai tra pianterreno e primo piano dell'edificio principale e coperture in parte crollati ed irrimediabilmente danneggiati da continue e prolungate infiltrazioni di acqua piovana, stante anche la totale assenza di manutenzioni. Completa la proprietà un'ampia e circostante corte pertinenziale con accesso diretto dalla via Vergin Chiusa attraverso cancello carrabile, per una superficie catastale complessiva (coperto + scoperto) di mq.4.150. Per lo stato in cui versano, le due unità immobiliari risultano accampionate dal 2018 presso il Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme, con la categoria F/2 "unità collabenti".

L'immobile qui descritto è ubicato all'interno dell'area del complesso sportivo-ricettivo **** Omissis ****, e precisamente lungo il margine sud dello stesso.

Come più avanti precisato al paragrafo "Normativa Urbanistica", l'attuale strumento urbanistico lega il bene in esame, sia come futura destinazione d'uso che come intervento di recupero, al resto del citato complesso sportivo-ricettivo.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Altra proprietà **** Omissis **** per più lati; via Vergin Chiusa; s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Edificio principale	389,00 mq	458,00 mq	1	458,00 mq	2,50 m	TERRA-PRIMO
Manufatto est (w.c.)	4,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	2,00 m	TERRA
Manufatto staccato (sgombero)	26,00 mq	31,00 mq	0,50	15,50 mq	3,00 m	TERRA
Manufatto staccato (rip./forno)	8,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	2,00 m	TERRA
Manufatto ovest (sgombero)	14,00 mq	16,00 mq	0,15	2,40 mq	2,60 m	TERRA
Corte pertinenziale esclusiva	290,00 mq	290,00 mq	0,10	29,00 mq	0,00 m	TERRA
Corte pertinenziale esclusiva	3570,00 mq	3570,00 mq	0,02	71,40 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				579,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				579,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/11/1995 al 28/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 108, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 11,5 Superficie catastale 199 mq Rendita € 510,78 Piano T-1
Dal 07/11/1995 al 28/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 108, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 173 mq Rendita € 377,01 Piano T-1
Dal 28/11/2018 al 05/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 108, Sub. 4 Categoria F2 Piano T-1
Dal 28/11/2018 al 05/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 108, Sub. 5 Categoria F2 Piano T-1

Dal 28/11/2018 al 05/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 108, Sub. 1 Categoria E Piano T
------------------------------	-------------------	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	108	4		F2					T-1	
	25	108	5		F2					T-1	
	25	108	1		E					T	

Corrispondenza catastale

Le unità collabenti non sono dotate di planimetria catastale.

La loro consistenza può essere però rilevata dalle planimetrie catastali delle precedenti unità immobiliari, come detto identificate dai mappali 108 sub.2 e 108 sub.3, entrambe già censite con categoria A/4 (ved. visure catastali ALL.2, e planimetrie catastali superate ALL.3).

A causa delle pessime condizioni dell'edificio il sottoscritto, per motivi di sicurezza, non ha potuto svolgere i rilievi metrici completi dell'edificio. Per quanto potuto rilevare in sede di sopralluogo le citate planimetrie rispondono fedelmente alla consistenza del fabbricato.

PRECISAZIONI

Niente da segnalare

PATTI

Lo scrivente richiama quanto già precisato al paragrafo "Provenienza ventennale", in merito alla condizione risolutiva posta sull'atto di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato oggetto di stima, così come i relativi manufatti accessori allo stesso, si trova in pessime condizioni di manutenzione, con solai tra pianterreno e primo piano e coperture parzialmente crollati. Lo stesso è stato

utilizzato negli anni passati come deposito attrezzature e in piccola parte a spogliatoi. Attualmente l'immobile non risulta agibile, sia per il pericolo di collasso delle strutture ancora in piedi, sia per le pessime condizioni igienico-sanitarie in cui versa. Per un suo riutilizzo sono necessari radicali interventi di ristrutturazione.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti a comune con altra proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti ipotecari svolti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia non sono state rilevate servitù trascritte in favore e/o a carico dei beni in esame. E' opportuno altresì evidenziare che la corte pertinenziale dell'edificio in esame ed il suo cancello posto lungo la via Vergin Chiusa vengono abitualmente impiegati come accesso di servizio per i mezzi del personale dedito alla gestione ed alla manutenzione dell'impianto del Golf.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio principale, così come i due manufatti, hanno strutture verticali in muratura di pietrame e coperture costituite da tetti con struttura lignea (travi e travicelli), mezzane in cotto e manto di copertura in laterizio (coppi e tegoli).

I solai dell'edificio sono anch'essi in struttura lignea.

Le pavimentazioni sono per lo più costituite da vecchie mezzane in cotto. Gli infissi presenti sono parte in alluminio anodizzato e parte in legno. Non sono presenti impianti funzionanti, se non un impianto elettrico minimale per alcuni vani al pianterreno. Come detto l'edificio si trova in pessime condizioni di manutenzione e conservazione e necessità di radicali interventi di ristrutturazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero da vincoli locativi e nella disponibilità della società proprietaria.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1983 al 02/04/2025	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico, compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Raffaele Lenzi	08/07/1983	777	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	05/08/1983	2625	1916
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia	28/07/1983	1975	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con il citato atto di compravendita la società suddetta acquistava **** Omissis ****, un vasto complesso immobiliare ubicato a cavallo dei territori comunali di Monsummano Terme (PT) e Larciano (PT), dell'estensione catastale complessiva di mq.578.190, su cui la società acquirente si impegnavano a realizzare un complesso sportivo per la pratica del golf e relativi impianti e servizi connessi.

Sul citato atto di compravendita sono indicate le seguenti condizioni risolutive:

- 1) - che l'impianto del campo di golf non venga realizzato entro i termini sopra concordati e precisamente entro 4 (quattro) anni;
- 2) - che entro 50 anni si verifichi un cambiamento di destinazione o cessazione dell'attività per lo svolgimento della quale **** Omissis **** cede il terreno a prezzo politico.

Il sottoscritto evidenzia che mentre la prima condizione risulta superata (come risulta dall'atto Not. Raffaele Lenzi del 07.03.1989 rep.8951, trascritto a Pescia il 14.03.1989 al n°676 reg.part.) in quanto la società acquirente ha provveduto a realizzare l'impianto sportivo suddetto entro il termine previsto, la seconda condizione risolutiva è tuttora pendente poiché la scadenza dei 50 anni previsti avverrà l'08.07.2033.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia aggiornate al 16/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Pescia il 20/05/2022
Reg. gen. 2896 - Reg. part. 447
Quota: 1/1
Importo: € 47.624,24

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 23.812,12

Rogante: Agenzia delle Entrate/Riscossione

Data: 19/05/2022

N° repertorio: 1569

N° raccolta: 8922

Note: La presente iscrizione grava, oltre ai beni sopra descritti ed ai beni di cui al Lotto 2 della presente stima, l'intero compendio sportivo Golf La Vecchia Pievaccia ricadente nel Comune di Monsummano Terme.

- **Ioteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 07/11/2022

Reg. gen. 6421 - Reg. part. 1008

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.426,61

Spese: € 29.819,82

Interessi: € 39.753,57

Percentuale interessi: 12,00 %

Rogante: Tribunale di Siena

Data: 25/10/2022

N° repertorio: 2395

Note: La presente iscrizione grava, oltre ai beni sopra descritti ed ai beni di cui al Lotto 2 della presente stima, l'intero compendio sportivo Golf La Vecchia Pievaccia ricadente nel Comune di Monsummano Terme.

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pescia il 05/12/2024

Reg. gen. 7170 - Reg. part. 4741

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, il sottoscritto evidenzia che per la cancellazione a carico della procedura delle formalità sopra descritte, dovranno essere considerati i seguenti costi:

- imposta di bollo, pari ad € 59,00.- per ogni formalità;

- imposta ipotecaria, per le due iscrizioni pari allo 0,50% della somma minore tra il prezzo di aggiudicazione e la somma iscritta, con un minimo di € 200,00.-, per la trascrizione pari ad € 200,00.-;

NORMATIVA URBANISTICA

L'attuale strumento urbanistico di Monsummano Terme, è costituito:

- dal Regolamento Urbanistico, la cui variante semplificata è stata adottata con Delibera del C.C. n.2 del 01.02.2019 ed approvata con Delibera C.C. n.18 del 10.4.2019;
- dal Piano Operativo, adottato con delibera Consiglio Comunale n. 58 del 30/11/2023 coordinato con la deliberazione Consiglio Comunale n.7 del 09/04/2024.

Il Regolamento Urbanistico Comunale, inserisce l'area interessata dall'immobile oggetto di stima in Z.T.O. F7 (impianto sportivo del golf) di cui agli artt.111 e 113 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Sempre secondo il R.U.C. l'edificio in esame risulta inserito tra il "Patrimonio edilizio esistente di valore", classificandolo: in classe 1 e 3 per il corpo principale, ed in classe 4 per il manufatto accessorio staccato.

Il Piano Operativo adottato, ha mantenuto l'indirizzo del R.U.C.; infatti l'area in questione ricade in zona "IT1.6 - **** Omissis ****", attività di interesse territoriale con specifica normativa in zona agricola, regolamentata da apposita scheda norma (ved. ALL.6, Documentazione urbanistica). Da segnalare che detta scheda prevede in particolare per l'area in esame quanto segue:

<<b) Nell'area di intervento edilizio attorno alla casa colonica che fronteggia la S.P. Pozzarellò Biccimurri appositamente indicata nello schema grafico come "area turistica" è consentita la realizzazione di strutture ricettive tramite il recupero degli edifici esistenti (posti all'interno dell'"area turistica") e nuova edificazione per un massimo di 1.000 mq di SE in aggiunta alla SE esistente, SC massima di 1.000 mq in aggiunta alla SC esistente, e una altezza massima HF di 6,50 ml, tramite la redazione di un Piano Attuativo.>>

Alla luce dei disposti dei vigenti strumenti urbanistici, è logico ritenere che allo stato attuale un recupero dell'edificio in esame sia strettamente connesso, sia per intervento che per destinazione d'uso, al resto del complesso sportivo Golf La Vecchia Pievaccia.

Da segnalare inoltre che il P.O.C. inserisce il fabbricato principale tra gli "Edifici non censiti" presenti al 1954, di cui all'art.27.6 delle relative N.T.A..

L'area interessata dall'immobile oggetto di stima è soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.3267/1923. (Ved. ALL.6, documentazione urbanistica)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'edificio sopra descritto risale ad epoca remota, essendo lo stesso rappresentato già sulle mappe d'impianto del Nuovo Catasto Terreni nonché su quelle del Vecchio Catasto.

Dalle ricerche svolte presso l'Archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monsummano Terme, è stata rilevata la seguente pratica edilizia:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n°363 del 07.10.1998, rilasciata a seguito di istanza di Condonò Edilizio ai sensi della L.724/1994, presentata presso il Comune di Monsummano Terme dalla società **** Omissis **** per la regolarizzazione di molteplici abusi inerenti i vari edifici presenti all'interno dell'intero complesso sportivo

del Golf.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima, l'abuso sanato con il citato condono è inerente la realizzazione del locale sgombero elevato del solo pianterreno posto in aderenza sul fronte ovest dell'edificio.
(Ved. ALL.6, deocumentazione urbanistica).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Premesso che per motivi di sicurezza, come già sopra precisato, non è stato possibile accedere a tutti i locali dell'edificio e dei relativi manufatti accessori, per quanto rilevato l'immobile in esame risulta conforme alle citate planimetrie catastali (unico elaborato grafico completo rilevato) e alla Tavola grafica n°9 del citato condono edilizio, raffigurante il solo locale sgombero oggetto di sanatoria.
L'immobile pertanto è da considerarsi conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non presenti.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Vergine Chiusa ang. via di Mezzo

DESCRIZIONE

Appezamento di terreno agricolo posto in Comune di Monsummano Terme (PT), a metà strada tra le località "Pozzarellino" e "Montevettolini", in angolo tra la via Vergin Chiusa e la via di Mezzo, dalla forma irregolare e di natura pianeggiante, della superficie catastale di mq.8.370.

L'intero fronte nord del lotto confina con la via Vergin Chiusa, mentre sull'intero fronte ovest confina con la via di Mezzo, dalla quale risulta accessibile nei pressi dell'incrocio con la predetta via Vergin Chiusa.

Il piano di campagna dell'area è elevato rispetto alla sede stradale della via Vergin Chiusa di una quota media di circa un metro, mentre è complanare rispetto alla sede stradale della via di Mezzo in corrispondenza dell'accesso al lotto ed è ubicato ad una quota maggiore media di circa 80 cm. rispetto al resto del tratto viario con cui confina.

Attualmente il terreno si presenta come incolto.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

A nord, via Vergin Chiusa; ad ovest, via di Mezzo; a sud, propr. **** Omissis ****; ad est, strada vicinale del Vallone; s.s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	----------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda				
Terreno agricolo	8370,00 mq	8370,00 mq	1	8370,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				8370,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8370,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/1983 al 05/10/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 25 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.83.70 Reddito dominicale € 25,94 Reddito agrario € 34,58
Dal 05/10/1985 al 05/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 25 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.83.70 Reddito dominicale € 25,94 Reddito agrario € 34,58

Dalla cronistoria catastale emerge un atto Not.Raffaele Lenzi del 05.10.1985, rep.3438, per modifica di sede della società **** Omissis **** (da Montecatini Terme a Monsummano Terme), atto non trascritto presso il competente Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
31	25				Seminativo arborato	3	00.83.70 mq	25,94 €	34,58 €	

Corrispondenza catastale

Si evidenzia la non corrispondenza tra la qualità di coltura indicata sulla visura catastale (seminativo arborato) con quanto rilevato in loco (terreno incolto).

PRECISAZIONI

Niente da segnalare.

PATTI

Lo scrivente richiama quanto già precisato al paragrafo "Provenienza ventennale", in merito alla condizione risolutiva posta sull'atto di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Come detto il terreno è al momento incolto.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti ipotascrizionali svolti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, sono emerse le seguenti servitù trascritte a carico del terreno in esame:

- servitù perpetua di elettrodotto per l'impianto e l'esercizio delle condutture della linea 380 kV Marginone-Poggio a Caiano, in forza di decreto del Prefetto della Provincia di Pistoia n°2743/1° Sett. rep.979/245 in data 05.06.1991, registrato a Pistoia il 20.06.1991 al n°1843, e trascritto a Pescia il 05.07.1991 al n°1754 reg.part.. Tale servitù comporta tra l'altro il seguente vincolo: <<Nella fascia dei terreni asserviti, della larghezza di metri 30-35, coassiali alla linea, dovrà essere mantenuto il terreno libero da piante di alto fusto e da coltivazioni e da piantagioni che possono recare disturbo all'esercizio dell'elettrodotto. L'ENEL ha la facoltà di sfrondate, capitozzare e abbattere, in qualunque tempo e senza preavviso quelle piante che a esclusivo giudizio dell'ENEL potessero pregiudicare con il loro accrescimento il regolare esercizio e la sicurezza dell'elettrodotto. Lo spoglio rimarrà a disposizione delle ditte proprietarie, senza che esse possano avanzare alcuna eccezione e possano pretendere alcun compenso.>>.

Resta inteso che il terreno sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le servitù attive e passive esistenti, anche se non apparenti e/o non trascritte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dagli accertamenti ipotrascrizionali svolti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, è stata rilevata la trascrizione del seguente contratto di locazione ultranovennale, derivante da affitto di ramo d'azienda:

- Scrittura privata con sottoscrizione autentica, locazione ultranovennale, autenticata dal Not.Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 28.12.2018, rep.74421, racc.43354, con cui la società **** Omissis **** ha concesso in affitto di ramo d'azienda alla società **** Omissis ****, per la durata di 15 anni, parte del complesso sportivo "Golf La Vecchia Pievaccia", tra cui il terreno in esame.

E' da precisare che con scrittura privata di "Modifica di contratto di affitto di ramo d'azienda" autenticata dal Not.Marco Regni di Pistoia in data 02.07.2024, rep.236232, racc.63340, registrata a Pistoia il 05.07.2024 al n.4245, serie 1T, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. G.D., tra il Curatore della liquidazione giudiziale **** Omissis **** e la società affittuaria sono state concordate ed apportate alla precedente e sopra richiamata scrittura privata di affitto di ramo di azienda, alcune modifiche tra cui lo scrivente segnala la seguente:

<<4) dopo l'art.6 è inserito il seguente articolo:"6 bis) fermo restando quanto previsto dal precedente articolo 6, le parti convengono che la Curatela potrà recedere dal presente contratto di affitto di ramo di azienda, con un preavviso di 60 (sessanta) giorni: - dopo l'aggiudicazione del compendio immobiliare (pignorato nell'esecuzione immobiliare iscritta al n. 26/2023 pendente dinanzi al Tribunale di Pistoia); - oppure dopo l'aggiudicazione del ramo di azienda; - oppure dopo l'aggiudicazione dei singoli beni mobili che lo compongono."

Alla luce di tale modifica, il sottoscritto ritiene, salvo diverse disposizioni dell'Ill.mo Sig. G.D., di poter considerare il terreno oggetto di stima libero da vincoli locativi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/07/1983 al 05/04/2025	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico, compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Raffaele Lenzi	08/07/1983	777	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	05/08/1983	2625	1916
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	28/07/1983	1975	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con il citato atto di compravendita la società suddetta acquistava **** Omissis ****, un vasto complesso immobiliare ubicato a cavallo dei territori comunali di Monsummano Terme (PT) e Larciano (PT), dell'estensione catastale complessiva di mq.578.190, su cui la società acquirente si impegna a realizzare un complesso sportivo per la pratica del golf e relativi impianti e servizi connessi.

Sul citato atto di compravendita sono indicate le seguenti condizioni risolutive:

- 1) - che l'impianto del campo di golf non venga realizzato entro i termini sopra concordati e precisamente entro 4 (quattro) anni;
- 2) - che entro 50 anni si verifichi un cambiamento di destinazione o cessazione dell'attività per lo svolgimento della quale **** Omissis **** cede il terreno a prezzo politico.

Il sottoscritto evidenzia che mentre la prima condizione risulta superata (come risulta dall'atto Not. Raffaele Lenzi del 07.03.1989 rep.8951, trascritto a Pescia il 14.03.1989 al n°676 reg.part.) in quanto la società acquirente ha provveduto a realizzare l'impianto sportivo suddetto entro il termine previsto, la seconda condizione risolutiva è tuttora pendente poiché la scadenza dei 50 anni previsti avverrà l'08.07.2033.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia aggiornate al 16/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Pescia il 20/05/2022

Reg. gen. 2896 - Reg. part. 447

Quota: 1/1

Importo: € 47.624,24

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 23.812,12

Rogante: Agenzia delle Entrate/Riscossione

Data: 19/05/2022

N° repertorio: 1569

N° raccolta: 8922

Note: La presente iscrizione grava, oltre ai beni sopra descritti ed ai beni di cui al Lotto 1 della presente stima, l'intero compendio sportivo Golf La Vecchia Pievaccia ricadente nel Comune di Monsummano Terme.

- **Ioteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 07/11/2022

Reg. gen. 6421 - Reg. part. 1008

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.426,61

Spese: € 29.819,82

Interessi: € 39.753,57

Percentuale interessi: 12,00 %

Rogante: Tribunale di Siena

Data: 25/10/2022

N° repertorio: 2395

Note: La presente iscrizione grava, oltre ai beni sopra descritti ed ai beni di cui al Lotto 1 della presente stima, l'intero compendio sportivo Golf La Vecchia Pieveccia ricadente nel Comune di Monsummano Terme.

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pescia il 05/12/2024

Reg. gen. 7170 - Reg. part. 4741

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, il sottoscritto evidenzia che per la cancellazione a carico della procedura delle formalità sopra descritte, dovranno essere considerati i seguenti costi:

- imposta di bollo, pari ad € 59,00.- per ogni formalità;
- imposta ipotecaria, per le due iscrizioni pari allo 0,50% della somma minore tra il prezzo di aggiudicazione e la somma iscritta, con un minimo di € 200,00.-, per la trascrizione pari ad € 200,00.-;
- taxa ipotecaria, pari ad € 35,00.- a formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

L'attuale strumento urbanistico di Monsummano Terme, è costituito:

- dal Regolamento Urbanistico, la cui variante semplificata è stata adottata con Delibera del C.C. n.2 del 01.02.2019 ed approvata con Delibera C.C. n.18 del 10.4.2019;
- dal Piano Operativo, adottato con delibera Consiglio Comunale n.58 del 30.11.2023 coordinato con la

deliberazione Consiglio Comunale n.7 del 09.04.2024.

Secondo il Regolamento Urbanistico, l'area interessata dall'immobile oggetto di stima ricade in Z.T.O. E1-Aree ad agricoltura promiscua di cui all'art.87 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Sul Piano Operativo adottato, l'area in esame è inserita in Z.T.O. E3-Sistema pedocollinare dell'agricoltura promiscua della Val di Nievole di cui all'art.40 e correlati delle relative N.T.A.; risulta inoltre in parte interessato dalle fasce di rispetto stradale derivanti dalla presenza della via Vergin Chiusa e della via di Mezzo, di cui all'art.40 delle citate Norme Tecniche di Attuazione, nonché dalla fascia di rispetto della linea elettrica sopra richiamata al paragrafo "Servitù, censi, livelli, usi civici".

(Ved. ALL.6, documentazione urbanistica)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti svolti non sono state rilevate pratiche edilizie inerenti il terreno in esame.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è stato suddiviso in due distinti lotti: Lotto 1 costituito dal Bene 1, e Lotto 2 costituito dal Bene 2. Quest'ultimo può essere alienato anche separatamente dal Bene 1, in quanto, come evidenziato al paragrafo "Normativa urbanistica", ricade al di fuori dell'area interessata dal complesso sportivo **** Omissis ****.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Vergin Chiusa, 2235/A/B, piano T-1

Trattasi di un ampio fabbricato rurale di vetusta costruzione elevato di due piani fuori terra, comprendente due unità immobiliari già ad uso abitativo, corredato da locale già ad uso sgombero in struttura precaria in aderenza sul fronte ovest, da manufatto in muratura già adibito a w.c. in aderenza sul fronte est, da altro manufatto in muratura staccato in direzione sud elevato di un piano fuori terra già adibito a sgombero/ripostiglio/forno, il tutto in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, con solai tra pianterreno e primo piano dell'edificio principale e coperture in parte crollati ed irrimediabilmente danneggiati da continue e prolungate infiltrazioni di acqua piovana, stante anche la totale assenza di manutenzioni. Completa la proprietà un'ampia e circostante corte pertinenziale con accesso diretto dalla via Vergin Chiusa attraverso cancello carrabile, per una superficie catastale complessiva (coperto + scoperto) di mq.4.150. Per lo stato in cui versano, le due unità immobiliari risultano accampionate dal 2018 presso il Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme, con la categoria F/2 "unità collabenti". L'immobile qui descritto è ubicato all'interno dell'area del complesso sportivo-ricettivo **** Omissis ****, e precisamente lungo il margine sud dello stesso. Come più avanti precisato al paragrafo "Normativa Urbanistica", l'attuale strumento urbanistico lega il bene in esame, sia come futura destinazione d'uso che come intervento di recupero, al resto del citato complesso sportivo-ricettivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 108, Sub. 4, Categoria F2 - Fg. 25, Part. 108, Sub. 5, Categoria F2 - Fg. 25, Part. 108, Sub. 1, Categoria E

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 76.000,00

L'immobile in esame è ubicato in una gradevole zona pedecollinare tra le località "Pozzarello" e "Montevettolini", lungo la via Vergin Chiusa dalla quale risulta direttamente accessibile. Lo stesso è situato all'interno del complesso sportivo **** Omissis ****, e precisamente lungo il margine sud di quest'ultimo.

L'edificio principale così come i manufatti accessori, risultano come detto in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, inutilizzabili ed inagibili senza un radicale intervento di ristrutturazione.

La particolare destinazione urbanistica dell'area di cui fa parte l'immobile, come sopra precisato al paragrafo "Normativa Urbanistica", ne impedisce di fatto una destinazione d'uso e quindi un utilizzo che non siano strettamente connessi e legati all'attività turistico-ricettiva e sportiva del resto del citato complesso. I colloqui e confronti tenuti con i tecnici dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monsummano Terme sull'argomento, hanno escluso, con l'attuale strumento urbanistico, la possibilità di poter realizzare sull'immobile in esame una ristrutturazione dell'edificato esistente con destinazione residenziale.

Lo scrivente ritiene pertanto opportuno prevedere una vendita congiunta del presente immobile con il

resto del complesso sportivo **** Omissis ****, quest'ultimo oggetto dell'Esecuzione Immobiliare **** Omissis **** pendente presso il Tribunale di Pistoia e per il quale sono già in corso le procedure di vendita.

Per la stima dell'immobile qui trattato, il sottoscritto rimanda alla stima analitica allegata.
(Ved. ALL.9 - Stima analitica Bene 1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale Monsummano Terme (PT) - Via Vergin Chiusa, 2235/A/B, piano T-1	579,80 mq	131,00 €/mq	€ 76.000,00	100,00%	€ 76.000,00
Valore di stima:					€ 76.000,00

Valore di stima: € 76.000,00

Valore finale di stima: € 76.000,00

Il metodo impiegato per la valutazione del Bene 1 è quello basato sul “valore di trasformazione”, come indicato nel dettaglio sull'allegata stima analitica (Ved. ALL.9).

LOTTO 2

- Bene N° 2 -** Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Vergine Chiusa ang. via di Mezzo
Appezamento di terreno agricolo posto in Comune di Monsummano Terme (PT), a metà strada tra le località “Pozzarello” e “Montevettolini”, in angolo tra la via Vergin Chiusa e la via di Mezzo, dalla forma irregolare e di natura pianeggiante, della superficie catastale di mq.8.370. L'intero fronte nord del lotto confina con la via Vergin Chiusa, mentre sull'intero fronte ovest confina con la via di Mezzo, dalla quale risulta accessibile nei pressi dell'incrocio con la predetta via Vergin Chiusa. Il piano di campagna dell'area è elevato rispetto alla sede stradale della via Vergin Chiusa di una quota media di circa un metro, mentre è complanare rispetto alla sede stradale della via di Mezzo in corrispondenza dell'accesso al lotto ed è ubicato ad una quota maggiore media di circa 80 cm. rispetto al resto del tratto viario con cui confina. Attualmente il terreno si presenta come incolto.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 25, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 33.000,00
Il terreno in esame è situato in una gradevole territorio pedecollinare tra le località “Pozzarello” e “Montevettolini”, con due fronti sulla pubblica viabilità (via Vergin Chiusa e via di Mezzo) dalla quale risulta direttamente ed agevolmente accessibile anche con grandi mezzi.

La zona è caratterizzata dalla presenza dell'ampio complesso sportivo per il gioco del Golf più volte sopra citato, da terreni agricoli per lo più coltivati ad uliveto, nonché dalla presenza di vari fabbricati ex colonici ristrutturati ed attualmente destinati a residenze unifamiliari anche di un certo pregio.

La località è pertanto piuttosto apprezzata sul mercato immobiliare locale.

Dagli accertamenti svolti non sono emersi recenti atti di compravendita per terreni simili a quello in esame, pertanto il sottoscritto ha svolto una preliminare indagine sul mercato locale presso agenzie immobiliari e professionisti operanti nel settore immobiliare, al fine di individuare un valore medio.

Ha successivamente consultato il "Listino dei Valori immobiliari dei terreni agricoli" edito da Exeo edizioni per l'anno 2024, il quale riporta per i terreni seminativi quale quello in esame, valori che vanno da un minimo di €/mq.2,20 (€/ha 22.000,00) ad un massimo di €/mq.5,10 (€/ha 51.000,00).

Considerate le caratteristiche dell'area in esame, la zona in cui è ubicata, la buona esposizione, la facilità di accesso dalla pubblica viabilità, nonché la presenza della sopra descritta servitù a carico della parte marginale sud del terreno, il sottoscritto ritiene congruo attribuire il valore unitario pari ad €/mq.4,00, leggermente superiore alla media dei due valori (minimo/massimo) indicati da Exeo, ma comunque inferiore al valore medio di €/mq.5,00 scaturito dalle citate indagini.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Monsummano Terme (PT) - Via Vergine Chiusa ang. via di Mezzo	8370,00 mq	4,00 €/mq	€ 33.480,00	100,00%	€ 33.000,00
Valore di stima:					€ 33.000,00

Valore di stima: € 33.000,00

Valore finale di stima: € 33.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sottoscritto, come già sopra detto, evidenzia l'opportunità di alienare il Lotto 1 (Bene 1), unitamente al resto del complesso sportivo **** Omissis **** per la previsione dettata dagli attuali strumenti urbanistici.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Il C.T.U.
Geom. Romoli Riccardo

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Vergin Chiusa, 2235/A/B, piano T-1

Trattasi di un ampio fabbricato rurale di vetusta costruzione elevato di due piani fuori terra, comprendente due unità immobiliari già ad uso abitativo, corredato da locale già ad uso sgombero in struttura precaria in aderenza sul fronte ovest, da manufatto in muratura già adibito a w.c. in aderenza sul fronte est, da altro manufatto in muratura staccato in direzione sud elevato di un piano fuori terra già adibito a sgombero/ripostiglio/forno, il tutto in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, con solai tra pianterreno e primo piano dell'edificio principale e coperture in parte crollati ed irrimediabilmente danneggiati da continue e prolungate infiltrazioni di acqua piovana, stante anche la totale assenza di manutenzioni. Completa la proprietà un'ampia e circostante corte pertinenziale con accesso diretto dalla via Vergin Chiusa attraverso cancello carrabile, per una superficie catastale complessiva (coperto + scoperto) di mq.4.150. Per lo stato in cui versano, le due unità immobiliari risultano accampionate dal 2018 presso il Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme, con la categoria F/2 "unità collabenti". L'immobile qui descritto è ubicato all'interno dell'area del complesso sportivo-ricettivo **** Omissis ****, e precisamente lungo il margine sud dello stesso. Come più avanti precisato al paragrafo "Normativa Urbanistica", l'attuale strumento urbanistico lega il bene in esame, sia come futura destinazione d'uso che come intervento di recupero, al resto del citato complesso sportivo-ricettivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 108, Sub. 4, Categoria F2 - Fg. 25, Part. 108, Sub. 5, Categoria F2 - Fg. 25, Part. 108, Sub. 1, Categoria E

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'attuale strumento urbanistico di Monsummano Terme, è costituito: - dal Regolamento Urbanistico, la cui variante semplificata è stata adottata con Delibera del C.C. n.2 del 01.02.2019 ed approvata con Delibera C.C. n.18 del 10.4.2019; - dal Piano Operativo, adottato con delibera Consiglio Comunale n. 58 del 30/11/2023 coordinato con la deliberazione Consiglio Comunale n.7 del 09/04/2024. Il Regolamento Urbanistico Comunale, inserisce l'area interessata dall'immobile oggetto di stima in Z.T.O. F7 (impianto sportivo del golf) di cui agli artt.111 e 113 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Sempre secondo il R.U.C. l'edificio in esame risulta inserito tra il "Patrimonio edilizio esistente di valore", classificandolo: in classe 1 e 3 per il corpo principale, ed in classe 4 per il manufatto accessorio staccato. Il Piano Operativo adottato, ha mantenuto l'indirizzo del R.U.C.; infatti l'area in questione ricade in zona "IT1.6 - **** Omissis ****", attività di interesse territoriale con specifica normativa in zona agricola, regolamentata da apposita scheda norma (ved. ALL.6, Documentazione urbanistica). Da segnalare che detta scheda prevede in particolare per l'area in esame quanto segue: b) Nell'area di intervento edilizio attorno alla casa colonica che fronteggia la S.P. Pozzarelli Biccimurri appositamente indicata nello schema grafico come "area turistica" è consentita la realizzazione di strutture ricettive tramite il recupero degli edifici esistenti (posti all'interno dell'"area turistica") e nuova edificazione per un massimo di 1.000 mq di SE in aggiunta alla SE esistente, SC massima di 1.000 mq in aggiunta alla SC esistente, e una altezza massima HF di 6,50 ml, tramite la redazione di un Piano Attuativo.>> Alla luce dei disposti dei vigenti strumenti urbanistici, è logico ritenere che allo stato attuale un recupero dell'edificio in esame sia strettamente connesso, sia per intervento che per destinazione d'uso, al resto del complesso sportivo Golf La Vecchia Pievaccia. Da segnalare inoltre che il P.O.C. inserisce il fabbricato principale tra gli "Edifici non censiti" presenti al 1954, di cui all'art.27.6 delle relative N.T.A.. L'area interessata dall'immobile oggetto di stima è soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.3267/1923. (Ved. ALL.6, documentazione urbanistica)

Prezzo base d'asta: € 76.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Vergine Chiusa ang. via di Mezzo
Appezzamento di terreno agricolo posto in Comune di Monsummano Terme (PT), a metà strada tra le località "Pozzarellino" e "Montevettolini", in angolo tra la via Vergine Chiusa e la via di Mezzo, dalla forma irregolare e di natura pianeggiante, della superficie catastale di mq.8.370. L'intero fronte nord del lotto confina con la via Vergine Chiusa, mentre sull'intero fronte ovest confina con la via di Mezzo, dalla quale risulta accessibile nei pressi dell'incrocio con la predetta via Vergine Chiusa. Il piano di campagna dell'area è elevato rispetto alla sede stradale della via Vergine Chiusa di una quota media di circa un metro, mentre è complanare rispetto alla sede stradale della via di Mezzo in corrispondenza dell'accesso al lotto ed è ubicato ad una quota maggiore media di circa 80 cm. rispetto al resto del tratto viario con cui confina. Attualmente il terreno si presenta come incolto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 25, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'attuale strumento urbanistico di Monsummano Terme, è costituito: - dal Regolamento Urbanistico, la cui variante semplificata è stata adottata con Delibera del C.C. n.2 del 01.02.2019 ed approvata con Delibera C.C. n.18 del 10.4.2019; - dal Piano Operativo, adottato con delibera Consiglio Comunale n.58 del 30.11.2023 coordinato con la deliberazione Consiglio Comunale n.7 del 09.04.2024. Secondo il Regolamento Urbanistico, l'area interessata dall'immobile oggetto di stima ricade in Z.T.O. E1-Aree ad agricoltura promiscua di cui all'art.87 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Sul Piano Operativo adottato, l'area in esame è inserita in Z.T.O. E3-Sistema pedocollinare dell'agricoltura promiscua della Val di Nievole di cui all'art.40 e correlati delle relative N.T.A.; risulta inoltre in parte interessato dalle fasce di rispetto stradale derivanti dalla presenza della via Vergine Chiusa e della via di Mezzo, di cui all'art.40 delle citate Norme Tecniche di Attuazione, nonché dalla fascia di rispetto della linea elettrica sopra richiamata al paragrafo "Servitù, censi, livelli, usi civici". (Ved. ALL.6, documentazione urbanistica)

Prezzo base d'asta: € 33.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA 13/2024

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.000,00

Bene N° 1 - Fabbicato rurale			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Vergin Chiusa, 2235/A/B, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbicato rurale Identificato al catasto Fabbicati - Fg. 25, Part. 108, Sub. 4, Categoria F2 - Fg. 25, Part. 108, Sub. 5, Categoria F2 - Fg. 25, Part. 108, Sub. 1, Categoria E	Superficie	579,80 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato oggetto di stima, così come i relativi manufatti accessori allo stesso, si trova in pessime condizioni di manutenzione, con solai tra pianterreno e primo piano e coperture parzialmente crollati. Lo stesso è stato utilizzato negli anni passati come deposito attrezzature e in piccola parte a spogliatoi. Attualmente l'immobile non risulta agibile, sia per il pericolo di collasso delle strutture ancora in piedi, sia per le pessime condizioni igienico-sanitarie in cui versa. Per un suo riutilizzo sono necessari radicali interventi di ristrutturazione.		
Descrizione:	Trattasi di un ampio fabbricato rurale di vetusta costruzione elevato di due piani fuori terra, comprendente due unità immobiliari già ad uso abitativo, corredato da locale già ad uso sgombero in struttura precaria in aderenza sul fronte ovest, da manufatto in muratura già adibito a w.c. in aderenza sul fronte est, da altro manufatto in muratura staccato in direzione sud elevato di un piano fuori terra già adibito a sgombero/ripostiglio/forno, il tutto in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, con solai tra pianterreno e primo piano dell'edificio principale e coperture in parte crollati ed irrimediabilmente danneggiati da continue e prolungate infiltrazioni di acqua piovana, stante anche la totale assenza di manutenzioni. Completa la proprietà un'ampia e circostante corte pertinenziale con accesso diretto dalla via Vergin Chiusa attraverso cancello carrabile, per una superficie catastale complessiva (coperto + scoperto) di mq.4.150. Per lo stato in cui versano, le due unità immobiliari risultano accampionate dal 2018 presso il Catasto Fabbicati del Comune di Monsummano Terme, con la categoria F/2 "unità collabenti". L'immobile qui descritto è ubicato all'interno dell'area del complesso sportivo-ricettivo **** Omissis ****, e precisamente lungo il margine sud dello stesso. Come più avanti precisato al paragrafo "Normativa Urbanistica", l'attuale strumento urbanistico lega il bene in esame, sia come futura destinazione d'uso che come intervento di recupero, al resto del citato complesso sportivo-ricettivo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.000,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Vergine Chiusa ang. via di Mezzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni -	Superficie	8370,00 mq

ASTE GIUDIZIARIE®	Fig. 31, Part. 25, Qualità Seminativo arborato	ASTE GIUDIZIARIE®
Stato conservativo:	Come detto il terreno è al momento incolto.	
Descrizione:	Appezzamento di terreno agricolo posto in Comune di Monsummano Terme (PT), a metà strada tra le località "Pozzarello" e "Montevettolini", in angolo tra la via Vergin Chiusa e la via di Mezzo, dalla forma irregolare e di natura pianeggiante, della superficie catastale di mq.8.370. L'intero fronte nord del lotto confina con la via Vergin Chiusa, mentre sull'intero fronte ovest confina con la via di Mezzo, dalla quale risulta accessibile nei pressi dell'incrocio con la predetta via Vergin Chiusa. Il piano di campagna dell'area è elevato rispetto alla sede stradale della via Vergin Chiusa di una quota media di circa un metro, mentre è complanare rispetto alla sede stradale della via di Mezzo in corrispondenza dell'accesso al lotto ed è ubicato ad una quota maggiore media di circa 80 cm. rispetto al resto del tratto viario con cui confina. Attualmente il terreno si presenta come incolto.	
Vendita soggetta a IVA:	N.D.	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Libero	

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA VERGIN
CHIUSA, 2235/A/B, PIANO T-1**

Iscrizioni

- **ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Pescia il 20/05/2022
Reg. gen. 2896 - Reg. part. 447
Quota: 1/1
Importo: € 47.624,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 23.812,12
Rogante: Agenzia delle Entrate/Riscossione
Data: 19/05/2022
N° repertorio: 1569
N° raccolta: 8922
Note: La presente iscrizione grava, oltre ai beni sopra descritti ed ai beni di cui al Lotto 2 della presente stima, l'intero compendio sportivo Golf La Vecchia Pievevaccia ricadente nel Comune di Monsummano Terme.
- **Ioteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 07/11/2022
Reg. gen. 6421 - Reg. part. 1008
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.426,61
Spese: € 29.819,82
Interessi: € 39.753,57
Percentuale interessi: 12,00 %
Rogante: Tribunale di Siena
Data: 25/10/2022
N° repertorio: 2395
Note: La presente iscrizione grava, oltre ai beni sopra descritti ed ai beni di cui al Lotto 2 della presente stima, l'intero compendio sportivo Golf La Vecchia Pievevaccia ricadente nel Comune di Monsummano Terme.

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale**
Trascritto a Pescia il 05/12/2024
Reg. gen. 7170 - Reg. part. 4741
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA VERGINE CHIUSA ANG. VIA DI MEZZO

Iscrizioni

- **ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Pescia il 20/05/2022
Reg. gen. 2896 - Reg. part. 447
Quota: 1/1
Importo: € 47.624,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 23.812,12
Rogante: Agenzia delle Entrate/Riscossione
Data: 19/05/2022
N° repertorio: 1569
N° raccolta: 8922
Note: La presente iscrizione grava, oltre ai beni sopra descritti ed ai beni di cui al Lotto 1 della presente stima, l'intero compendio sportivo Golf La Vecchia Pievevaccia ricadente nel Comune di Monsummano Terme.
- **Ioteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 07/11/2022
Reg. gen. 6421 - Reg. part. 1008
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.426,61
Spese: € 29.819,82
Interessi: € 39.753,57
Percentuale interessi: 12,00 %
Rogante: Tribunale di Siena
Data: 25/10/2022
N° repertorio: 2395
Note: La presente iscrizione grava, oltre ai beni sopra descritti ed ai beni di cui al Lotto 1 della presente stima, l'intero compendio sportivo Golf La Vecchia Pievevaccia ricadente nel Comune di Monsummano Terme.

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale**
Trascritto a Pescia il 05/12/2024
Reg. gen. 7170 - Reg. part. 4741
Quota: 1/1



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

