



TRIBUNALE DI PISTOIA



Perizia del C.T.U. Geom. Marini Andrea, nella procedura 49/2025



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015.....	5
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015.....	5
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015.....	6
Lotto Unico	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015.....	6
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015.....	7
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015.....	7
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015.....	7
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015.....	8
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015.....	8
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015.....	9
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015.....	10
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015.....	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015.....	11
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015.....	12
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015.....	13
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015.....	13
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015.....	14
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015.....	14

Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015	14
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015	14
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015	14
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015	15
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015	15
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015	15
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015	15
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015	15
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015	16
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015	16
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015	16
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015	18
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015	20
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015	21
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015	22
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015	22
Normativa urbanistica	22
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015	22
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015	28
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015	28
Regolarità edilizia	28
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015	28
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015	31
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015	31

Vincoli od oneri condominiali.....	31
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015	31
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015	32
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015	32
Stima / Formazione lotti.....	32
Riserve e particolarità da segnalare	34
Riepilogo bando d'asta.....	38
Lotto Unico	38
Schema riassuntivo Procedura 49/2025	44
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 187.240,00	44



In data 13/04/2026, il sottoscritto Geom. Marini Andrea, con studio in Via San Donato, 459 - 51100 - Pistoia (PT), email andreamarinigeometra@gmail.com, PEC andrea.marini1@geopec.it, Tel. 0573 769829, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015
- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Trattasi della piena ed esclusiva proprietà di fabbricato rurale, per porzione ad uso abitativo, posto in Comune di Monsummano Terme, Via Frasso n. 310. Il fabbricato si eleva da terra a tetto su tre piani fuori terra e risulta circondato da ampia area esterna di pertinenza esclusiva ed è attualmente composto da cucina, due salotti, cantina, ampia tinaia con servizio igienico, cantina, ripostiglio e porcellaia al piano terra; quattro camere, disimpegno e bagno al piano primo accessibile tramite scala interna; locali soffitta al piano secondo. Il tutto circondato da ampia area esterna di pertinenza esclusiva.

N.B. LA PRESENTE DESCRIZIONE E' RELATIVA ALL'INTERO EDIFICIO COMPRENSIVO DELLE TRE UNITA' CATASTALI SUB. 11 - 12 e 10 CHE COSTITUISCONO RISPETTIVAMENTE I BENI N. 1 - 2 E 3 DEL PRESENTE LOTTO UNICO IN QUANTO SEPPUR SUDDIVISI CATASTALMENTE, TRATTASI DI UNICA UNITA' RURALE.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Vedi descrizione bene n. 1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Vedi descrizione bene n. 1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015
- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

nonché ai seguenti comproprietari:

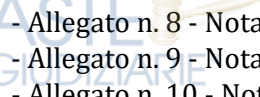

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si allega:

- Allegato n. 1 - atto di provenienza r.p. 779/2025
- Allegato n. 2 - atto di provenienza r.p. 3743/2025 (Allegato n. 2)
- Allegato n. 3 - Elenco formalità [REDACTED]
- Allegato n. 4 - Elenco formalità [REDACTED]
- Allegato n. 5 - Elenco formalità [REDACTED]
- Allegato n. 6 - Elenco formalità Fabbricati fg 16 mapp 115
- Allegato n. 7 - Elenco formalità T fg 16 mapp 115

- 
- 
- Allegato n. 8 - Nota Trasc.n. 719 del 22 04 1972
 - Allegato n. 9 - Nota Trasc 1107 del 31 03 2003
 - Allegato n. 10 - Nota Trasc 1108 del 31 03 2003
 - Allegato n. 11 - Nota Trasc 2040 del 11 06 2003
 - Allegato n. 12 - Nota Trasc 478 del 15 02 2005
 - Allegato n. 13 - Nota Trasc 478 del 15 02 2005 Nota Trasc 479 del 15 02 2005
 - Allegato n. 14 - Nota Trasc 2786 del 10 09 2008



BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

nonché ai seguenti comproprietari:

- 
- 
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

nonché ai seguenti comproprietari:

- 
- 
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Confini del compendio: Via Frasso per più lati, proprietà [REDACTED] per più lati, salvo se altri.



BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Vedi descrizione bene n. 1



BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Vedi descrizione bene n. 1

CONSISTENZA**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,10 mq	44,50 mq	1	44,50 mq	2,46 m	Terra
Cantina	74,00 mq	90,00 mq	0,50	45,00 mq	0,00 m	Terra
Locale di deposito	18,00 mq	25,30 mq	0,25	6,33 mq	3,40 m	Terra
Abitazione	54,00 mq	73,40 mq	1	73,40 mq	2,55 m	Primo
Soffitta	54,40 mq	73,40 mq	0,50	36,70 mq	2,70 m	Secondo
Giardino	1890,00 mq	1890,00 mq	0,02	37,80 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				243,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				243,73 mq		

Le destinazioni indicate sono quelle relative all'unico titolo edilizio presente A.E. 39 del 05/08/1992.

Le altezze indicate sono riferite, per le porzioni con solaio piano all'altezza inferiore calcolata al travetto e alla relativa struttura, per le porzioni con solaio inclinato all'altezza media con le medesime precisazioni di cui sopra. La superficie complessiva del giardino è stata inserita interamente nel calcolo della consistenza del presente bene e la sua consistenza è stata desunta dall'elaborato planimetrico attualmente in atti.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,30 mq	50,70 mq	1	50,70 mq	2,65 m	Terra
Loggia	8,00 mq	8,80 mq	0,35	3,08 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	40,70 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	3,80 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				111,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,78 mq		

Le destinazioni indicate sono quelle relative all'unico titolo edilizio presente A.E. 39 del 05/08/1992.

Le altezze indicate sono riferite, per le porzioni con solaio piano all'altezza inferiore calcolata al travetto e alla relativa struttura, per le porzioni con solaio inclinato all'altezza media con le medesime precisazioni di cui sopra.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	37,00 mq	46,50 mq	0,50	23,25 mq	3,10 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				23,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,25 mq		


Le destinazioni indicate sono quelle relative all'unico titolo edilizio presente A.E. 39 del 05/08/1992.

Le altezze indicate sono riferite, per le porzioni con solaio piano all'altezza inferiore calcolata al travetto e alla relativa struttura, per le porzioni con solaio inclinato all'altezza media con le medesime precisazioni di cui sopra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/2025 al 27/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 115, Sub. 9 Categoria A7 Cl.2, Cons. 12 Superficie catastale 365 mq Rendita € 1.518,38 Piano T-1-2
Dal 27/02/2025 al 15/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 115, Sub. 9 Categoria A7 Cl.2, Cons. 12 Superficie catastale 365 mq Rendita € 1.518,38 Piano T-1-2
Dal 15/09/2025 al 14/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 115, Sub. 11 Categoria A7

		Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 233 mq Rendita € 948,99 Piano T-1-2
--	--	---

Relativamente alla storia catastale si precisa quanto segue:

- l'attuale unità immobiliare deriva dalla variazione per DIVISIONE del 15/09/2025 Pratica n. PT0062175 in atti dal 15/09/2025 DIVISIONE con la quale è stato soppresso il subalterno n. 9 e costituiti i subalterni n. 11 e 12;
- il precedente subalterno n. 9 deriva dalla variazione del 20/02/2025 Pratica n. PT0009136 in atti dal 21/02/2025 per FRAZIONAMENTO E FUSIONE con la quale sono state soppresse le precedenti unità immobiliari distinte dai sub. 1 - sub.2 - sub.3 - sub.4;
- i precedenti sub. 1 - sub.2 - sub.3 - sub.4 derivano dalla COSTITUZIONE del 20/05/2009 Pratica n. PT0080749;
- precedentemente il fabbricato ed il terreno di pertinenza era identificato a catasto terreni dal mappale n. 115 come fabbricato rurale della consistenza di mq. 2381; successivamente con Tipo Mappale del 12/05/2009 Pratica n. PT0071117 il tutto è stato portato al catasto fabbricati come ente urbano di mq. 2381; successivamente con Tipo Mappale del 12/02/2025 Pratica n. PT0006992 sono stati accorpati alla consistenza esistente le particelle n. 1257 - 1260 (ad oggi soppresse ed entrambe derivate dalla particella n. 494) con la nuova consistenza di mq. 4776.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/2025 al 27/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 115, Sub. 9 Categoria A7 Cl.2, Cons. 12 Superficie catastale 365 mq Rendita € 1.518,38 Piano T-1-2
Dal 27/02/2025 al 15/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 115, Sub. 9 Categoria A7 Cl.2, Cons. 12 Superficie catastale 365 mq Rendita € 1.518,38 Piano T-1-2
Dal 15/09/2025 al 14/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 115, Sub. 12 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 112 mq Rendita € 506,13 Piano T-1

Relativamente alla storia catastale si precisa quanto segue:

- l'attuale unità immobiliare deriva dalla variazione per DIVISIONE del 15/09/2025 Pratica n. PT0062175 in atti dal 15/09/2025 DIVISIONE con la quale è stato soppresso il subalterno n. 9 e costituiti i subalterni n. 11 e 12;
- il precedente subalterno n. 9 deriva dalla variazione del 20/02/2025 Pratica n. PT0009136 in atti dal 21/02/2025 per FRAZIONAMENTO E FUSIONE con la quale sono state soppresse le precedenti unità immobiliari distinte dai sub. 1 - sub.2 - sub.3 - sub.4;

- i precedenti sub. 1 - sub.2 - sub.3 - sub.4 derivano dalla COSTITUZIONE del 20/05/2009 Pratica n. PT0080749;

- precedentemente il fabbricato ed il terreno di pertinenza era identificato a catasto terreni dal mappale n. 115 come fabbricato rurale della consistenza di mq. 2381; successivamente con Tipo Mappale del 12/05/2009 Pratica n. PT0071117 il tutto è stato portato al catasto fabbricati come ente urbano di mq. 2381; successivamente con Tipo Mappale del 12/02/2025 Pratica n. PT0006992 sono stati accorpati alla consistenza esistente le particelle n. 1257 - 1260 (ad oggi soppresse ed entrambe derivate dalla particella n. 494) con la nuova consistenza di mq. 4776.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/2025 al 27/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 115, Sub. 10 Categoria C2 Cl.2, Cons. 39 Superficie catastale 49 mq Rendita € 114,81 Piano T
Dal 27/02/2025 al 14/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 115, Sub. 10 Categoria C2 Cl.2, Cons. 39 Superficie catastale 49 mq Rendita € 114,81 Piano T

Relativamente alla storia catastale si precisa quanto segue:

- l'attuale unità immobiliare deriva dalla variazione per DIVISIONE del 15/09/2025 Pratica n. PT0062175 in atti dal

15/09/2025 DIVISIONE con la quale è stato soppresso il subalterno n. 9 e costituiti i subalterni n. 11 e 12;

- il precedente subalterno n. 9 deriva dalla variazione del 20/02/2025 Pratica n. PT0009136 in atti dal 21/02/2025 per FRAZIONAMENTO E FUSIONE con la quale sono state soppresse le precedenti unità immobiliari distinte dai sub. 1 - sub.2 - sub.3 - sub.4;

- i precedenti sub. 1 - sub.2 - sub.3 - sub.4 derivano dalla COSTITUZIONE del 20/05/2009 Pratica n. PT0080749;

- precedentemente il fabbricato ed il terreno di pertinenza era identificato a catasto terreni dal mappale n. 115 come fabbricato rurale della consistenza di mq. 2381; successivamente con Tipo Mappale del 12/05/2009 Pratica n. PT0071117 il tutto è stato portato al catasto fabbricati come ente urbano di mq. 2381; successivamente con Tipo Mappale del 12/02/2025 Pratica n. PT0006992 sono stati accorpati alla consistenza esistente le particelle n. 1257 - 1260 (ad oggi soppresse ed entrambe derivate dalla particella n. 494) con la nuova consistenza di mq. 4776.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	115	11		A7	2	7,5	233 mq	948,99 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva che l'attuale rappresentazione catastale delle tre unità immobiliari è relativa ad un frazionamento non supportato da idonea pratica edilizia e pertanto si rende necessaria una pratica di aggiornamento catastale per la fusione delle 3 u.u.i. il cui complessivo costo è stimato in €. 1.500.

Si allega:

- Allegato n. 15 -ELABORATO PLANIMETRICO FORMATO A4 FG 16 PART 115 COMUNE MONSUMMANO TERME
- Allegato n. 16 - ELENCO SUBALTERNI FG 16 PART 115 COMUNE MONSUMMANO TERME
- Allegato n. 17 - PLN_COMUNE MONSUMMANO TERME FGL 16 PART 115 SUB 10
- Allegato n. 18 - PLN_COMUNE MONSUMMANO TERME FGL 16 PART 115 SUB 11
- Allegato n. 19 - PLN_COMUNE MONSUMMANO TERME FGL 16 PART 115 SUB 12
- Allegato n. 20 - Visura catastale storica 16_115_10
- Allegato n. 21 - Visura catastale storica 16_115_11
- Allegato n. 22 - Visura catastale storica 16_115_12
- Allegato n. 23 - visura storica sub 1 mapp 115
- Allegato n. 24 - visura storica sub 2 mapp 115
- Allegato n. 25 - visura storica sub 3 mapp 115
- Allegato n. 26 - visura storica sub 4 mapp 115
- Allegato n. 27 - visura storica T fg 16 mapp 115

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	115	12		A7	2	4	112 mq	506,13 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vedi descrizione bene n. 1

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	115	10		C2	2	39	49 mq	114,81 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vedi descrizione bene n. 1

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Negli atti di provenienza citati nella presente relazione viene genericamente indicato che: "Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni le pertinenze, le servitù attive e passive quali risultano dai titoli di provenienza e dallo stato dei luoghi".

In particolare nell'atto ai rogiti del notaio Monacò viene indicato che:

GARANZIE

La parte venditrice presta in favore di entrambe le parti acquirenti tutte le garanzie di legge, specie per evizioni e

per la libertà del terreno in oggetto da diritti reali e personali di terzi, liti pendenti, abbandono e/o interrimento

di rifiuti nocivi, privilegi anche fiscali, determinazioni di esproprio, servitù, oneri reali, usi civici, censi, livelli, prelaioni, con particolare riguardo alle prelaioni previste dall'art.8 Legge 26.5.1965 n. 590 e dall'art.7 Legge 14.8.1971 n. 817 (precisando che a tutti i confinanti aventi diritto la parte venditrice ha effettuato una valida notifica dell'intenzione di vendere e che essi non hanno esercitato il loro diritto di prelazione), rapporti agrari, compendi unici, vincoli di inalienabilità o infrazionabilità, ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione dei contributi dovuti al consorzio di Bonifica Medio Valdarno.

PATTI E PRECISAZIONI

1. Vendita convenuta a corpo, nello stato di fatto in cui le unità immobiliari in oggetto si trovano, conosciuto ed accettato dalla parte acquirente, con accessioni, pertinenze e infissi, servitù attive esistenti e passive apparenti. La parte acquirente dichiara di accettare che l'immobile è attualmente inabitabile e privo di impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento.

Le parti convengono che gli oneri di deruralizzazione siano a carico della parte acquirente.

2. Le parti si danno atto che la consegna degli immobili in oggetto è avvenuta in data 17 (diciassette) dicembre 2024

(duemilaventiquattro) con accordo di decorrenza da tale data degli effetti economici, utili e onerosi della vendita, compreso il rimborso alla parte venditrice dell'IMU.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Vedi descrizione bene n. 1

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Vedi descrizione bene n. 1

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Trattasi di vecchio fabbricato di origine rurale edificato in epoca remota. Lo stato manutentivo del fabbricato in oggetto sono da considerarsi mediocre in quanto non risultano evidenti opere di manutenzioni eseguite nel corso del recente passato, in particolare, stante la storia urbanistica dell'immobile costituita di fatto da un'unica pratica edilizia (A.E. 39 del 05/08/1992) si ritiene che l'unico intervento eseguito sia quello di rifacimento della copertura nell'anno 1992. Leggendo la documentazione a corredo della detta pratica si rileva che allora le condizioni complessive e statiche dell'immobile risultavano precarie. Nello specifico con tale intervento (presumibilmente realizzato in quel periodo) è stata sostituita la precedente copertura eseguita in struttura lignea con una in laterocemento con la realizzazione di cordoli sommitali in c.a. mentre per quanto attiene le restanti porzioni è possibile ritenere che non siano stati eseguiti interventi manutentivi. Alla data del sopralluogo (30/04/2026) l'immobile si presentava in evidente stato di precarie condizioni generali, erano presenti in molte porzioni opere di sostegno dei solai. Nell'immobile sono in corso opere di ristrutturazione che, come descritto al paragrafo "regolarità edilizia", non risultano autorizzate dal comune che stanno interessando sia le strutture portanti che le porzioni ordinarie. L'immobile è completamente privo di qualsiasi impianto, infisso e finitura, le pareti interne risultano completamente stonacate, solo in alcune porzioni molto limitate sono stati realizzati ex novo una parte di intonaci. La presente descrizione dello stato conservativo è da intendersi rinviata alla documentazione fotografica dalla quale è meglio desumibile lo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Vedi descrizione bene n. 1

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Negli atti di provenienza citati nella presente relazione viene genericamente indicato che: "Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni le pertinenze, le servitù attive e passive quali risultano dai titoli di provenienza e dallo stato dei luoghi".

Si evidenzia che nel corso del sopralluogo il referente della proprietà ha riferito dell'esistenza di una servitù di passo a favore del confinante che tuttavia non risulta indicata negli atti di provenienza esaminati.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Vedi descrizione bene n. 1

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Vedi descrizione bene n. 1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Trattasi di vecchio fabbricato di origine rurale edificato in epoca remota. L'immobile è realizzato principalmente in muratura ordinaria, come descritto al paragrafo "stato conservativo", le condizioni attuali sono da considerarsi mediocri in quanto non risultano evidenti opere di manutenzioni eseguite. L'unico intervento eseguito si ritiene che sia quello di rifacimento della copertura nell'anno 1992 nel corso del quale è stata sostituita la precedente copertura eseguita in struttura lignea con una in laterocemento con la realizzazione di cordoli sommitali in c.a.

L'immobile è completamente privo di qualsiasi impianto, infisso e finitura, le pareti interne risultano completamente stonacate, solo in alcune porzioni molto limitate sono stati realizzati ex novo una parte di intonaci.

N.B. E' stato possibile verificare esclusivamente la presenza dell'utenza relativa all'energia elettrica mentre per le altre utenze (acqua, gas metano e fognature) che risultano attualmente non presenti, non è stato possibile accertare la possibilità di allaccio per la presenza nelle immediate vicinanze del compendio descritto delle relative utenze.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Vedi descrizione bene n. 1

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

L'immobile risulta libero.

Si precisa che in data 15/04/2026 protocollo 27664, il sottoscritto ha provveduto a trasmettere all'Agenzia delle Entrate richiesta di accesso all'anagrafe tributaria per le relative verifiche e con nota del 21/04/2026 protocollo 29473 l'Agenzia ha risposto precisando che per gli immobili in oggetto non risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione, comodato o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione ad oggi da parte di terzi.

Si allega:

- Allegato n. 28 - risposta AdE AGEDP-PT_29473_2026_1676

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

L'immobile risulta libero.

Vedi descrizione bene n. 1

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

L'immobile risulta libero.

Vedi descrizione bene n. 1

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 10/03/2003 al 26/05/2003	**** Omissis ****	Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Lops Andrea	10/03/2003	286859
		Trascrizione		

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	31/03/2003	1751	1108
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2003 al 27/02/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lops Andrea	26/05/2003	290362	15738
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	11/06/2003	3255	2040
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2025 al 17/04/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Simone Monacò	27/02/2025	24530	17665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	04/03/2025	1109	778
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

In relazione alla provenienza dei diritti in capo ai sigg.ri **** Omissis **** si evidenzia quanto riportato nell'atto ai rogiti del notaio Monacò del 27/02/2025 repertorio n. 24530 raccolta n. 17665:

PROVENIENZA

La parte venditrice dichiara di essere piena ed esclusiva proprietaria delle unità immobiliari in oggetto in forza dei seguenti atti e fatti:

- a **** Omissis ****: in parte in forza della successione legittima di **** Omissis **** nato a Prato il 12 dicembre 1924 apertasi il 21 dicembre 2000 per i diritti di comproprietà pari a 1/2 (un mezzo) in favore degli unici figli **** Omissis **** (denuncia di successione registrata a Prato il 20.05.2004 al n. 70 vol. 677 e trascritta nei RRII di Pescia il 15 febbraio 2005 al n. 478 R.P. e successiva denuncia di successione integrativa registrata a

Prato il 20.05.2004 al n. 87 vol. 665 e trascritta nei RRII di Pescia il 15 febbraio 2005 al n. 479 R.P.) - stante la rinuncia del coniuge **** Omissis **** - con accettazione dell'eredità trascritta nei RRII di Pescia il 31 gennaio 2005 al n. 324 del registro particolare, in parte mediante atto di compravendita ricevuto dal notaio Andrea Lops in data 10 marzo 2003 rep. 286859/15466, trascritto nei RRII di Pescia il 31 marzo 2003 al n. 1108 del registro particolare e in parte mediante atto di compravendita ricevuto dal notaio Andrea Lops in data 26 maggio 2003 rep. 290362/15738, trascritto nei RRII di Pescia il dì 11 giugno 2003 al n. 2040 del registro particolare;

- a **** Omissis ****: mediante atto di compravendita ricevuto dal notaio Ciro Lenzi in data 5 aprile 1972 rep.100/52, trascritto nei RRII di Pescia il 22 aprile 1972 al n.719 del registro particolare.

Relativamente alla continuità delle trascrizioni si precisa che dalle ispezioni eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Pescia risultano le seguenti accettazioni di eredità:

- r.p. 1107 del 31/03/2003 (contestuale all'atto di compravendita ai rogiti del notaio Lops Andrea del 10/03/2003 repertorio n. 286859 raccolta n. 15466) con cui il sig. **** Omissis **** accettava l'eredità del sig. **** Omissis ****

- r.p. 2786 del 10/09/2008 (contestuale all'atto di compravendita ai rogiti del notaio Rizzi del 02/09/2008 repertorio n. 36511 raccolta n. 5086) con cui la sig.ra **** Omissis **** accettava l'eredità del sig. **** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/2003 al 26/05/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lops Andrea	10/03/2003	286859	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	31/03/2003	1751	1108
		Registrazione			
		Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 26/05/2003 al 27/02/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lops Andrea	26/05/2003	290362	15738
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	11/06/2003	3255	2040
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2025 al 17/04/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Simone Monacò	27/02/2025	24530	17665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	04/03/2025	1109	778
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

In relazione alla provenienza dei diritti in capo ai sigg.ri **** Omissis **** si evidenzia quanto riportato nell'atto ai rogiti del notaio Monacò del 27/02/2025 repertorio n. 24530 raccolta n. 17665:

PROVENIENZA

La parte venditrice dichiara di essere piena ed esclusiva proprietaria delle unità immobiliari in oggetto in forza dei seguenti atti e fatti:

- a **** Omissis ****: in parte in forza della successione legittima di **** Omissis **** nato a Prato il 12 dicembre 1924 apertasi il 21 dicembre 2000 per i diritti di comproprietà pari a 1/2 (un mezzo) in favore degli unici figli **** Omissis **** (denuncia di successione registrata a Prato il 20.05.2004 al n. 70 vol. 677 e trascritta nei RRII di Pescia il 15 febbraio 2005 al n. 478 R.P. e successiva denuncia di successione integrativa registrata a Prato il 20.05.2004 al n. 87 vol. 665 e trascritta nei RRII di Pescia il 15 febbraio 2005 al n. 479 R.P.) - stante la rinuncia del coniuge **** Omissis **** - con accettazione dell'eredità trascritta nei RRII di Pescia il 31 gennaio 2005 al n. 324 del registro particolare, in parte mediante atto di compravendita ricevuto dal notaio Andrea Lops in data 10 marzo 2003 rep. 286859/15466, trascritto nei RRII di Pescia il 31 marzo 2003 al n. 1108 del registro particolare e in parte mediante atto di compravendita ricevuto dal notaio Andrea Lops in data 26 maggio 2003 rep. 290362/15738, trascritto nei RRII di Pescia il dì 11 giugno 2003 al n. 2040 del registro particolare;
- a **** Omissis ****: mediante atto di compravendita ricevuto dal notaio Ciro Lenzi in data 5 aprile 1972 rep.100/52, trascritto nei RRII di Pescia il 22 aprile 1972 al n.719 del registro particolare.

Relativamente alla continuità delle trascrizioni si precisa che dalle ispezioni eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Pescia risultano le seguenti accettazioni di eredità:

- r.p. 1107 del 31/03/2003 (contestuale all'atto di compravendita ai rogiti del notaio Lops Andrea del 10/03/2003 repertorio n. 286859 raccolta n. 15466) con cui il sig. **** Omissis **** accettava l'eredità del sig. **** Omissis ****
- r.p. 2786 del 10/09/2008 (contestuale all'atto di compravendita ai rogiti del notaio Rizzi del 02/09/2008 repertorio n. 36511 raccolta n. 5086) con cui la sig.ra **** Omissis **** accettava l'eredità del sig. **** Omissis ****

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/2003 al 26/05/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lops Andrea	10/03/2003	286859	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	31/03/2003	1751	1108
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2003 al 27/02/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lops Andrea	26/05/2003	290362	15738
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	11/06/2003	3255	2040
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2025 al 17/04/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Simone Monacò	27/02/2025	24530	17665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	04/03/2025	1109	778
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

In relazione alla provenienza dei diritti in capo ai sigg.ri **** Omissis **** si evidenzia quanto riportato nell'atto ai rogiti del notaio Monacò del 27/02/2025 repertorio n. 24530 raccolta n. 17665:

PROVENIENZA

La parte venditrice dichiara di essere piena ed esclusiva proprietaria delle unità immobiliari in oggetto in forza dei

seguenti atti e fatti:

- a **** Omissis ****: in parte in forza della successione legittima di **** Omissis **** nato a Prato il 12 dicembre 1924 apertasi il 21 dicembre 2000 per i diritti di comproprietà pari a 1/2 (un mezzo) in favore degli unici figli **** Omissis **** (denuncia di successione registrata a Prato il 20.05.2004 al n. 70 vol. 677 e trascritta nei RRII di Pescia il 15 febbraio 2005 al n. 478 R.P. e successiva denuncia di successione integrativa registrata a Prato il 20.05.2004 al n. 87 vol. 665 e trascritta nei RRII di Pescia il 15 febbraio 2005 al n. 479 R.P.) - stante la rinuncia del coniuge **** Omissis **** - con accettazione dell'eredità trascritta nei RRII di Pescia il 31 gennaio 2005 al n. 324 del registro particolare, in parte mediante atto di compravendita ricevuto dal notaio Andrea Lops in data 10 marzo 2003 rep. 286859/15466, trascritto nei RRII di Pescia il 31 marzo 2003 al n. 1108 del registro particolare e in parte mediante atto di compravendita ricevuto dal notaio Andrea Lops in data 26 maggio 2003 rep. 290362/15738, trascritto nei RRII di Pescia il dì 11 giugno 2003 al n. 2040 del registro particolare;
- a **** Omissis ****: mediante atto di compravendita ricevuto dal notaio Ciro Lenzi in data 5 aprile 1972 rep.100/52, trascritto nei RRII di Pescia il 22 aprile 1972 al n.719 del registro particolare.

Relativamente alla continuità delle trascrizioni si precisa che dalle ispezioni eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Pescia risultano le seguenti accettazioni di eredità:

- r.p. 1107 del 31/03/2003 (contestuale all'atto di compravendita ai rogiti del notaio Lops Andrea del 10/03/2003 repertorio n. 286859 raccolta n. 15466) con cui il sig. **** Omissis **** accettava l'eredità del sig. **** Omissis ****
- r.p. 2786 del 10/09/2008 (contestuale all'atto di compravendita ai rogiti del notaio Rizzi del 02/09/2008 repertorio n. 36511 raccolta n. 5086) con cui la sig.ra **** Omissis **** accettava l'eredità del sig. **** Omissis ****



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 17/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Alla data del 17/04/2026 gli immobili in oggetto risultano liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, tuttavia risulta trascritta in data 26/09/2025 Registro Particolare 3743 Registro Generale 5440 Pubblico ufficiale MONACO' SIMONE Repertorio 25227/18290 del 25/09/2025 ATTO TRA VIVI - DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA.



BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 17/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Alla data del 17/04/2026 gli immobili in oggetto risultano liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, tuttavia risulta trascritta in data 26/09/2025 Registro Particolare 3743 Registro Generale 5440 Pubblico ufficiale MONACO' SIMONE Repertorio 25227/18290 del 25/09/2025 ATTO TRA VIVI - DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 17/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Alla data del 17/04/2026 gli immobili in oggetto risultano liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, tuttavia risulta trascritta in data 26/09/2025 Registro Particolare 3743 Registro Generale 5440 Pubblico ufficiale MONACO' SIMONE Repertorio 25227/18290 del 25/09/2025 ATTO TRA VIVI - DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA.

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015**

Secondo il vigente POC l'immobile in oggetto è individuato come:
art. 27.3

Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.)

1. Corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche, insediative ed ambientali sono da tutelare e preservare per le parti significative.

Interventi ammessi

2. Su tali immobili o complessi edilizi E.E.V. sono consentite unicamente le categorie d'intervento di cui al precedente art. 25 comma 1:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
- e) ristrutturazione edilizia ricostruttiva e demolizione e ricostruzione nei casi di cui al successivo comma 4 e art.27.9

E' consentito l'inserimento di nuovi elementi architettonici finalizzati al miglioramento della fruibilità distributiva nel rispetto della L.13/89 e s.m.i., purché compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio.

E' consentito l'adeguamento o l'apertura di nuove aperture finestrate purché in coerenza con le dimensioni e l'allineamento delle aperture esistenti e nel rispetto delle caratteristiche compositive delle facciate principali.

3. Ove la relazione storico-critica di cui al successivo art.28.1 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 ricostruttiva. Tali interventi, sono soggetti al preventivo parere dell'Amministrazione Comunale il cui esito è da ritenersi obbligatorio e vincolante per la presentazione dei

successivi titoli abilitativi. Il parere preventivo dovrà tener conto delle "qualità" architettoniche costituenti la parte originale dell'edificio o del complesso edilizio come evidenziate nella sopra citata relazione storico-critica.

4. Sono ammessi interventi di demolizione con contestuale ricostruzione dei fabbricati classificati E.E.V.. La ricostruzione dovrà ricomporre gli elementi che caratterizzano il fabbricato in riferimento alle facciate principali, senza comportare variazioni rispetto ai parametri edilizi originari. Le facciate secondarie potranno essere modificate rispetto alla composizione originaria, salvaguardando in ogni caso l'unitarietà del complesso architettonico.

Eventuali elementi architettonici caratterizzanti il fabbricato dovranno essere salvaguardati e riproposti. Sono ammessi inoltre gli ampliamenti previsti al successivo art.47.3.1. Tali interventi che dovranno essere corredati dalla

relazione storico critica di cui al successivo art.28.1, sono soggetti alla presentazione ed alle specifiche disposizioni del parere preventivo all'Amministrazione Comunale di cui al precedente comma 3.

Inoltre, trattandosi di immobile in area rurale (e di fatto ancora rurale):

CAPO 3 : Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola

Art.47. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ricadenti all'interno di aree a vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano il bene tutelato di cui all'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

Art.47.1 -

Aree di pertinenza degli edifici

1. L'area di pertinenza individua l'area circostante i fabbricati, ovvero lo spazio legato all'edificio o al complesso da relazioni di complementarietà e di continuità fisica e formale, costituendo servizio funzionale all'uso principale ospitato. Sono inclusi nelle aree di pertinenza degli edifici i cortili, le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, gli orti domestici, i parcheggi, gli spazi di sosta e simili, sia che siano relativi alle attività agricole o meno.

2. Le perimetrazioni individuate nelle tavole grafiche in scala 1:10.000 sono da considerarsi come definizione di riferimento dell'area di pertinenza per tali contesti. I progetti edilizi potranno ridefinire tale perimetro, sulla base di opportuni approfondimenti conoscitivi e adeguate motivazioni anche con riferimento alle disposizioni dell'art. 83 della L.R. 65/2014.

3. I progetti edilizi riguardanti fabbricati non censiti o per i quali non sia stata individuata l'area di pertinenza, dovranno preliminarmente definire tale perimetrazione utilizzando i criteri di cui al precedente comma 1.

4. Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione ordinaria è richiesta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico testuale di tutti gli interventi previsti.

5. Per le aree di pertinenza dei singoli fabbricati di cui al comma 1, in genere destinate a giardini, orti, aie, corti, piazzali lastricati e resede, è previsto il mantenimento e il ripristino degli assetti originari anche attraverso opere di demolizione di manufatti incongrui. Va inoltre conservata la unitarietà degli spazi esterni con le loro sistemazioni differenziate, le recinzioni originarie, le alberature di corredo pregiate

6. Nella manutenzione delle aree di pertinenza esistenti e nelle nuove sistemazioni, le pavimentazioni sia degli spazi privati, sia degli spazi comuni, o di uso pubblico, dovranno essere tra loro coordinate.

7. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni.

Art.47.2 -

Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

1. Salvo le ulteriori specificazioni contenute negli elaborati grafici e/o all'interno delle singole sottozone e alle categorie d'intervento di cui all'art.25 e 26 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, quando non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, sono sempre consentiti, in conformità alla normativa specifica di cui agli articoli seguenti, gli interventi di cui all'art.71 della L.R.65/2014 e s.m.i..

2. Gli interventi relativi a trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie e ampliamenti degli edifici entro il 20% delle volumetrie esistenti sono ammessi con intervento diretto.

3. Nelle aree di pertinenza delle abitazioni rurali esistenti è ammessa la realizzazione di pensiline finalizzate a sostenere pannelli fotovoltaici. Tali pensiline non assimilabili a tettoie non potranno avere una superficie coperta superiore al 20% del fabbricato principale adibito a residenza rurale e comunque superiore a 30 mq.. L'altezza massima di tali manufatti non potrà essere superiore a 3ml.

Art.47.3 -

Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. Tutti gli ampliamenti previsti sugli edifici classificati E.E.V., di cui agli articoli seguenti, sono ammessi purchè compatibili con le esigenze di tutela degli elementi da conservare, come indicato anche all'art. 27 e 28 delle presenti NTA.

Art.47.3.1- Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso residenziale non agricola

1. Salvo ulteriori specificazioni relative alle singole zone e/o contenute negli elaborati grafici, e alle categorie di intervento di cui all'art.25 e 26 delle presenti norme sugli edifici mono o bifamiliari con destinazione d'uso residenziale, classificati E.E.V., E.S.V. ed E.P.V., ad esclusione di quelli oggetto di cambio di destinazione d'uso di cui al successivo art. 47.4, sono ammessi, purchè non comportino un aumento delle unità abitative, ampliamenti "una tantum" fino ad una superficie edificata complessiva del fabbricato pari a 140 mq e comunque in misura non superiore ai 2/3 della superficie edificata esistente.

2. Per unità immobiliari aventi superficie edificata superiore a mq. 140 e fino a mq. 180, ad esclusione di quelli oggetto di cambio di destinazione d'uso di cui al successivo art. 47.4, sono ammessi ampliamenti "una-tantum" del 10% della SE esistente, senza aumento del numero delle unità abitative.

3. Le consistenze di cui ai precedenti commi sono calcolate alla data di adozione delle presenti norme

4. le distanze minime da rispettare per gli ampliamenti previsti non devono essere inferiori a:

- metri 10 da abitazioni;

- metri 5 dal confine;

- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

5. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi:

a) gli ampliamenti sopra previsti dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il fabbricato esistente e con il contesto agricolo paesaggistico esistente;

b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni

o pietra locale a faccia-vista

c) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

6. Gli interventi previsti ai commi 1 e 2 dal presente articolo sono subordinati al reperimento di un'area di pertinenza di superficie minima di terreno di 500 mq adiacente ed accorpata al manufatto.

7. Per tali fabbricati, è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari, a condizione che vengano realizzate nuove unità non inferiori a 65 mq. di SE. Tali interventi non sono cumulabili con quelli di ampliamento sopra previsti e non possono essere applicati ai fabbricati che hanno già usufruito di ampliamenti una tantum.

8. Disposizioni di carattere igienico-sanitario per tutti gli interventi:

- Per eventuali piantumazioni per la sistemazione del lotto di pertinenza di dovrà tendere ad evitare l'utilizzo delle principali piante allergeniche;

- Le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.

9. Per gli edifici esistenti già destinati a civile abitazione alla data di adozione del presente POC, è consentita "una tantum" la realizzazione di una tettoia/portico con altezza massima di 2,4 ml. per un massimo di 30 mq. di superficie coperta. Tale manufatto potrà essere realizzato anche distaccato dal fabbricato principale, purché all'interno della sua area di pertinenza.

10. Nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti già destinati a civile abitazione è ammessa la realizzazione di pensiline finalizzate a sostenere pannelli fotovoltaici. Tali pensiline non assimilabili a tettoie, non potranno avere una superficie coperta superiore al 20% del fabbricato principale adibito a civile abitazione e comunque non superiore a 30 mq.. L'altezza massima di tali manufatti non potrà essere superiore a 2,5 ml.

11. I fabbricati esistenti all'interno dell'area di pertinenza, con destinazione di locali accessori, possono essere riordinati in un intervento che preveda la riqualificazione degli stessi, anche tramite la loro demolizione, accorpamento e ricostruzione anche al fine della creazione di nuove unità immobiliari residenziali, a parità di S.E. esistente. Tali interventi che dovranno essere realizzati con le caratteristiche costruttive di cui al precedente comma 5, potranno prevedere la creazione di massimo due nuove unità immobiliari con superficie edificabile minima di 80 mq per ciascuna unità.

12. I fabbricati classificati E.S.V. ed E.P.V. destinati a civile abitazione possono essere oggetto di interventi di sostituzione edilizia sempre all'interno dell'area di pertinenza, fermo restando il mantenimento della SE preesistente. Gli interventi di sostituzione edilizia sono ammessi all'esterno dell'area di pertinenza esclusivamente tramite Piano Attuativo.

13. Sugli immobili E.E.V., E.S.V. ed E.P.V. sono consentite le addizioni funzionali da realizzare all'interno della sagoma del fabbricato nel limite massimo del 10% della SE

Art.47.4 -

Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola

1. Gli interventi edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici presenti e comunque legittimati in zona agricola, sono regolati, salvo più restrittivi limiti e prescrizioni di zona, dalla legislazione vigente in materia e dalle presenti norme.

2. Le nuove unità immobiliari residenziali derivanti da eventuali frazionamenti non potranno in ogni caso prevedere una SE inferiore a 80 mq.

3. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007 e quelli per i quali sono decaduti gli impegni di cui alla l.r. 10/79 e l.r. 64/95 (art. 81 lrt 65/2014) possono mutare destinazioni d'uso esclusivamente verso la residenza.

4. Possono essere oggetto di interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui ai commi 1 e 3, i manufatti agricoli e fabbricati con altre destinazioni, per i quali dall'intervento venga realizzata una SE derivante anche dall'accorpamento di più fabbricati insistenti nella stessa unità poderale, minima di mq. 80.

5. Gli interventi finalizzati alla realizzazione di più di una unità funzionale ad uso residenziale da definire

all'interno della stessa area di pertinenza, non potranno prevedere una superficie edificabile inferiore a 80 mq.. Non sono ammessi interventi con un numero finale di unità immobiliari residenziali superiori a 3, salvo la possibilità di presentare apposito Piano di Recupero che ne preveda un numero maggiore purché in coerenza con il contesto e la tipologia del fabbricato oggetto di intervento. In questo caso la superficie edificabile di ciascuna unità immobiliare residenziale minima potrà essere di 60 mq.

6. Gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione, non possono determinare aumento della SE esistente. In caso di ristrutturazione edilizia è comunque consentito l'adeguamento dell'altezza fino alla minima abitabile consentita. Non è consentita la realizzazione di locali interrati. Nel caso di interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sono ammessi ampliamenti del 20% della SE.

7. Per i nuovi usi residenziali deve essere dimostrata, in fase progettuale, la disponibilità di adeguato approvvigionamento idrico e depurazione.

8. Gli interventi previsti, ai sensi dell'art. 83 comma 1 della L.R. 65/2014, sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente ed alla conseguente regolarizzazione catastale dell'area, nella quale il titolare si impegna a collegare gli edifici che cambiano la destinazione d'uso agricola ad una superficie di pertinenza minima di terreno di 600 mq.. Qualora l'area pertinenziale sia superiore a 10.000 mq ovvero l'intervento realizzi oltre 2 unità immobiliari, l'Amministrazione, con la medesima convenzione, richiede adeguate opere di sistemazione ambientale di interesse pubblico ai sensi di quanto disposto dal comma 4 dell'art.83 della L.R.65/2014.

9. I nuovi usi dovranno essere di civile abitazione e per servizi alla residenza.

10. E' ammessa la nuova destinazione turistico-ricettiva o commerciale alle seguenti condizioni:

-presentazione di un progetto, anche se in assenza di interventi edilizi, ove sia dimostrata la sostenibilità ambientale in relazione all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento dei liquami, alla rete degli impianti, all'accessibilità e ai parcheggi, all'impatto sulla vegetazione di alto fusto esistente. Tale dimostrazione, non potrà essere generica ma incentrata a riordinare, riqualificare, risolvere eventuali problemi urbanistici presenti nell'area (miglioramenti viari, parcheggi, verde, piccole attrezzature, etc.), a valutare l'impatto ambientale, come a verificare la compatibilità con il valore dell'edificio e con le urbanizzazioni presenti o necessarie (fognatura,approvvigionamento idrico, rete di impianti, etc.). Il progetto per l'attività turistico-ricettiva o commerciale sarà approvato dalla Giunta Comunale.

11. Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici del presente articolo che interessi volumetrie superiori a 1.000 mc, anche se frazionato in successivi interventi, è soggetto all'approvazione di Piano di Recupero ai sensi dell'art.119 della L.R.65/2014. In questo caso è ammesso un numero di unità immobiliari residenziali superiori a 3.

12. Gli interventi del presente articolo che costituiscono sostituzione edilizia, devono essere realizzati all'interno dell'area di pertinenza. Sono ammessi interventi di sostituzione edilizia all'esterno dell'area di pertinenza esclusivamente tramite Piano Attuativo.

13. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi sopra previsti:

Gli interventi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo e paesaggistico in cui saranno inseriti.

Tipi edilizi e modelli aggregativi

13.1 Gli interventi devono rispettare le tipologie edilizie che caratterizzano gli insediamenti rurali tradizionali ed in particolare le tipologie degli edifici prevalentemente allungati della montagna, della collina e delle case sparse del fondovalle. Le trasformazioni devono essere coerenti con i modelli di formazione e di crescita degli edifici.

13.2 Gli interventi devono altresì rispettare i modelli aggregativi tipici dei fabbricati rurali: le formazioni prevalentemente lineari od "a corte" delle aree di pianura, le aggregazioni spontanee, prevalentemente lineari ed aperte, dei volumi edilizi nella collina. Le trasformazioni dei corpi di fabbrica esistenti e la costruzione di nuovi volumi deve rispettare il modello aggregativo originario e non alterare il rapporto esistente fra fabbricati principali ed annessi.

13.3 Negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano modifica della sagoma dell'edificio e/o realizzazione di nuove unità immobiliari, il progetto deve garantire il mantenimento delle peculiarità dell'edificio e degli eventuali corpi secondari e del rapporto fra questi e gli spazi esterni. Deve essere

conservato il rapporto di interrelazione e pertinenzialità tra il fabbricato principale e l'eventuale fabbricato accessorio, anche se quest'ultimo potrà modificare la propria funzione, abbandonando quella accessoria e pertinenziale; anche al fine di garantire l'unitarietà dell'intervento non sono ammesse sistemazioni esterne autonome ed indipendenti, recinzioni interne tra le diverse proprietà, sistemazioni pertinenziali quali marciapiedi, camminamenti, finiture esterne riguardanti una sola proprietà, mentre potranno essere proposte soluzioni comuni riguardanti l'intero assetto originario. Le stesse disposizioni si applicano agli interventi che prevedono frazionamenti di ampi fabbricati colonici in unità terra tetto o unità orizzontali: anche in questo caso deve essere garantita una sistemazione coordinata degli spazi esterni e la conservazione dell'assetto unitario originale del fabbricato colonico.

Materiali e tecniche costruttive

13.4 Gli interventi edilizi debbono rispettare le seguenti indicazioni:

a) Composizione architettonica dei volumi e delle facciate

Gli edifici devono avere forme e volumetrie semplici, in linea, pur nella loro reinterpretazione, con i caratteri tipologici, con l'uso dei materiali e con le finiture esterne degli edifici di valore storico-testimoniale esistenti in zona. Le trasformazioni degli edifici non devono prevedere terrazzi e le tettoie a sbalzo, l'uso di materiali di finitura non tradizionali, quali serramenti in alluminio o plastica, serrande in lamiera, ringhiere zincate, rivestimenti esterni in piastrelle, arredi esterni, parapetti e muri di recinzione in cemento armato faccia vista. Non è ammessa la realizzazione di porticati e tettoie perimetrali su tutti i lati degli edifici esistenti o di progetto: la realizzazione di porticati, loggiati e tettoie deve essere adeguatamente motivata e deve interessare limitate porzioni dei prospetti degli edifici.

b) Coperture e strutture di gronda

Le coperture devono prevedere l'utilizzo di tipologia a capanna con inclinazione massima delle falde di norma non superiore al 25%. Per i manti di copertura è prescritto l'impiego di elementi in cotto, di norma coppi e tegole alla toscana. Negli interventi di sostituzione edilizia è prescritta la realizzazione di strutture di gronda assimilabili, per dimensioni, aggetti e caratteristiche, a quelle della tradizionale edilizia rurale.

c) Intonaci, tinteggiature di facciata

L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare la pietra locale a faccia-vista. La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali che ricordino i colori della terra (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello.

d) Aperture, infissi

Per le aperture principali dovrà di norma essere rispettato il rapporto altezza/larghezza tipico dei fabbricati rurali della zona. Gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato oppure in materiale plastico o alluminio simil legno, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno o alluminio verniciato con colori tradizionali;

e) Scale esterne

Negli interventi in oggetto non è consentita la realizzazione di scale esterne a sbalzo. La tipologia di scala esterna "chiusa", cioè con rampe non lateralmente a vista in quanto inserite fra la parete del fabbricato ed un setto murario che funge anche da parapetto, è consentita solo per i fabbricati esistenti successivi al 1954. Per quanto possibile, la scala dovrà avere in pianta un andamento rettilineo ed il suo sviluppo dovrà avvenire di norma lungo i fronti laterali o tergalì dei fabbricati; i parapetti, gli elementi di finitura, le dimensioni dei pianerottoli devono essere coerenti con le caratteristiche dell'edilizia rurale.

Elementi dimensionali

13.5. Altezza massima dei fronti mt. 6.5;

13.6. Le distanze minime da rispettare in caso di demolizione e ricostruzione non devono essere inferiori a:

- metri 15 da abitazioni;
- metri 10 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

Sistemazioni esterne

13.7. La sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà

prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

13.8. Tutti gli interventi devono essere finalizzati al riordino e alla valorizzazione paesaggistica dei fabbricati esistenti e dell'area di sedime, in particolare devono garantire:

- il recupero dei manufatti quali fontanili, forni, pozzi e muretti in pietra, nonché qualsiasi manufatto di rilevanza paesaggistica, storica e testimoniale;
- il mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie;
- un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, garantito tramite la sistemazione ambientale delle aree di pertinenza e la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti;
- gli interventi non devono riprodurre sistemazioni ambientali ed edilizie proprie delle zone urbane;
- il mantenimento della vegetazione arborea e arbustiva ed in particolare il mantenimento delle siepi e delle barriere frangivento eventualmente da integrare ove necessario con specie autoctone;
- il mantenimento delle alberature segnaletiche di confine e di arredo esistenti;
- ripristino ed il mantenimento della viabilità minore;

13.9. Disposizioni di carattere igienico-sanitario per tutti gli interventi:

- Le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.

14. Gli interventi di cui sopra ricadenti nelle aree di cui all'art.142. c.1, lett.c, Codice del Paesaggio dovranno essere funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale.

15. Gli interventi che interessano manufatti tradizionali, non potranno comportare l'alterazione dei caratteri tipologici, morfologici e materici.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Vedi descrizione bene n. 1

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Vedi descrizione bene n. 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile, di vecchia epoca di realizzazione e di origini rurali, è stato interessato dai seguenti provvedimenti urbanistici rilasciati / depositati presso il comune di Monsummano Terme:

- Autorizzazione n.39 del 5 agosto 1992
- CILA Prot.0029782/2024 del 23 dicembre 2024

Dall'atto di provenienza si desume quanto segue:

DICHIARAZIONI URBANISTICHE

La parte venditrice, ai sensi dell'art.40, secondo comma, della Legge 28 febbraio 1985, n.47 da me notaio previamente ammonita in ordine alle conseguenze anche penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi dell'art.76 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara che la costruzione dei

fabbricati dei quali le unità immobiliari in contratto costituiscono porzioni è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Dichiara inoltre la parte venditrice:

quanto al fabbricato oggetto della prima vendita:

è stato oggetto di interventi edilizi legittimati dall'Autorizzazione n.39 del 5 agosto 1992.

quanto al fabbricato oggetto della seconda vendita:

è stato oggetto di interventi edilizi legittimati dai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.16 del 29 gennaio 1990; NON OGGETTO DI PERIZIA
- Autorizzazione n.39 del 5 agosto 1992;
- CILA Prot.0029782/2024 del 23 dicembre 2024;

Dichiara infine la parte venditrice che entrambi i fabbricati oggetto di vendita, o loro porzioni, non hanno subito interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto ulteriore titolo abilitativo né sono stati oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi dell'art.41 della Legge 17 agosto 1942, n.1150 modificato dall'art.13 della Legge 6 agosto 1967 n.765 e del nono comma dell'art.15 della Legge 28 gennaio 1977, n.10 per cui sono liberamente commerciabili. Garantisce pertanto la parte venditrice che le unità immobiliari in oggetto sono conformi alla legislazione urbanistica ed edilizia, e la presenza dei requisiti minimi di agibilità, nonostante non essa sia stata mai attestata; la parte acquirente ne prende atto senza riserve.

L'immobile risulta privo di abitabilità.

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.

Sovrapponendo il rilievo dello stato dei luoghi ai grafici allegati all'Autorizzazione n. 39 del 5 agosto 1992, il tutto con le precisazioni di cui al paragrafo "limiti ed assunzioni", emergono alcune difformità sia di carattere dimensionale e distributivo, sia di carattere strutturale.

Si precisa che al momento del sopralluogo risultavano in corso opere di ristrutturazione non autorizzate in quanto la pratica edilizia che attualmente risulta in corso di validità, CILA Prot.0029782/2024 del 23 dicembre 2024, non consente la realizzazione di tali categorie di opere, che peraltro risulta depositata esclusivamente per "messa in sicurezza".

In particolare si rileva la realizzazione di aperture (sia interne che esterne quindi con modifiche prospettiche) realizzate su murature portanti, demolizioni di partizioni interne, realizzazione di nuove partizioni interne, opere di parziali consolidamenti dei solai anche mediante la sostituzione delle relative strutture (portanti e secondarie), delle murature (mediante di realizzazione di intonaco armato tipo betoncino) ed opere connesse. Inoltre si evidenzia che, in occasione dell'intervento di rifacimento della copertura mediante la realizzazione dei cordoli sommitali in c.a., contrariamente a quanto riportato nella relazione tecnica a corredo della richiesta di rilascio della citata 'A.E., dove veniva espressamente indicato che "gli interventi programmati NON

ALTERANO minimamente l'attuale consistenza planivolumetrica dell'immobile, essendo prevista la rigorosa conservazione delle attuali dimensioni in pianta ed in altezza, della sagoma....le attuali altezze in gronda resteranno immutate...." dal rilievo effettuato si è potuto riscontrare un parziale aumento delle altezze in gronda eccedente le vigenti tolleranze edilizie.

Preliminarmente alla valutazione degli aspetti di regolarizzazione dell'attuale stato dei luoghi è necessario precisare che, a seguito di incontro con l'Amministrazione Pubblica di Monsummano Terme, è stato possibile delineare l'iter burocratico completo di regolarizzazione, in quanto, come precisato più volte trattasi di un fabbricato rurale per il quale corre l'obbligo di attuare la necessaria (1) "deruralizzazione" e quindi la contestuale (2) sanatoria edilizia e (3) sanatoria strutturale.

(1) Per quanto attiene la deruralizzazione, considerando qui riportato quanto indicato al paragrafo "normativa urbanistica" relativamente a quanto è possibile realizzare, si precisa che è necessaria la corresponsione di "oneri verdi" nella misura di €/mc. 13,80 per un ammontare complessivo di circa €. 21.000. Per la presente pratica vengono forfettariamente stimati gli onorari tecnici in €. 2.500. A questi si dovranno sommare i costi dell'atto unilaterale d'obbligo da effettuare al fine di unire in maniera inscindibile il terreno di pertinenza (con le superfici minime individuate al relativo paragrafo) al fabbricato che viene stimato in €. 2.000.

(2) Per la regolarizzazione dei descritti aspetti è necessaria la presentazione di una pratica di "Permesso di Costruire a sanatoria" ai sensi dell'articolo 209 bis della L.R. 64/2015 secondo il quale:

Art. 209 bis

Accertamento di conformità per altri interventi abusivi

9. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato:

a) al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I, incrementata del 20 per cento, in caso

di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 206, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 197. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme. L'importo dell'oblazione non può comunque essere inferiore a euro 1.238,00. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; in tali casi l'importo dell'oblazione non può comunque essere inferiore a euro 1.032,00;

b) al pagamento dei contributi di cui al capo I, se dovuti, maggiorati del 20 per cento. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Tuttavia, non avendo reperito l'aggiornamento relativo al "Quadro delle SANZIONI AMMINISTRATIVE relative all'attività edilizia urbanistica" del comune di Monsummano, si prevede, a titolo cautelativo, l'applicazione della sanzione prevista dallo stesso pari a €. 3.000 alla quale deve essere aggiunta la sanzione fissa di €. 516 per il deposito dello stato legittimo da presentare contestualmente al Permesso di Costruire in Sanatoria. Per la presente pratica vengono forfettariamente stimati gli onorari tecnici in €. 3.500 (Permesso di Costruire in sanatoria) e €. 1.000 (Deposito stato legittimo).

(3) Per quanto attiene la sanatoria strutturale relativa alle opere rilevate da esame visivo e senza indagini di carattere invasivo (quindi da intendersi presuntive) sarà necessaria la presentazione di una pratica di sanatoria presso l'ufficio ex Genio Civile competente, i cui onorari tecnici vengono quantificati in €. 5.000. Per quanto attiene le eventuali opere di ripristino e/o adeguamento si precisa che visti i limiti del mandato tutte le indagini e gli accertamenti eseguiti in loco sono stati esclusivamente di carattere ricognitivo e non demolitivo, non avendone titolo, pertanto non è stato possibile accertare la corretta esecuzione delle opere eseguite in assenza

di idoneo titolo non potendo quindi quantificarne i relativi costi di eventuale adeguamento. Si rimanda ad un eventuale e successivo incarico che il Curatore valuterà di conferire per approfondire tale aspetto se ritenuto necessario in considerazione anche dell'attuale stato dell'immobile che risulta completamente da ristrutturare.

Quindi, in via orientativa e presuntiva e con le limitazioni descritte al paragrafo "riserve e particolarità", il completo iter burocratico di regolarizzazione dell'immobile è subordinato al pagamento dei seguenti importi:

- (1) €. 25.500
- (2) €. 8.016
- (3) €. 5.000



Per un importo complessivo di €. 38.516 che verranno detratte dalla valutazione finale.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Vedi descrizione bene n. 1



Vedi descrizione bene n. 1

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Vedi descrizione bene n. 1



Vedi descrizione bene n. 1



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIAFRASSO, 310, 51015

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015
Trattasi della piena ed esclusiva proprietà di fabbricato rurale, per porzione ad uso abitativo, posto in Comune di Monsummano Terme, Via Frasso n. 310. Il fabbricato si eleva da terra a tetto su tre piani fuori terra e risulta circondato da ampia area esterna di pertinenza esclusiva ed è attualmente composto da cucina, due salotti, cantina, ampia tinaia con servizio igienico, cantina, ripostiglio e porcellaia al piano terra; quattro camere, disimpegno e bagno al piano primo accessibile tramite scala interna; locali soffitta al piano secondo. Il tutto circondato da ampia area esterna di pertinenza esclusiva. N.B. LA PRESENTE DESCRIZIONE E' RELATIVA ALL'INTERO EDIFICIO COMPRENSIVO DELLE TRE UNITA' CATASTALI SUB. 11 - 12 e 10 CHE COSTITUISCONO RISPETTIVAMENTE I BENI N. 1 - 2 E 3 DEL PRESENTE LOTTO UNICO IN QUANTO SEPPUR SUDDIVISI CATASTALMENTE, TRATTASI DI UNICA UNITA' RURALE.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 115, Sub. 11, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 146.238,00
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015
Vedi descrizione bene n. 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 115, Sub. 12, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 67.068,00
- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015
Vedi descrizione bene n. 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 115, Sub. 10, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015	243,73 mq	600,00 €/mq	€ 146.238,00	100,00%	€ 146.238,00
Bene N° 2 - Fabbricato rurale Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015	111,78 mq	600,00 €/mq	€ 67.068,00	100,00%	€ 67.068,00
Bene N° 3 - Fabbricato rurale Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015	23,25 mq	600,00 €/mq	€ 13.950,00	100,00%	€ 13.950,00
				Valore di stima:	€ 227.256,00

Valore di stima: € 227.256,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione edilizia	38.516,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1.500,00	€

Valore finale di stima: € 187.240,00

La presente valutazione è stata effettuata determinando il valore del compendio immobiliare con due metodi ovvero con il valore di trasformazione e con il valore del costo, in quanto non sono presenti, per il mercato di riferimento, comparabili utilizzabili.

- METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE -

La presente valutazione è stata eseguita con il metodo del valore di trasformazione attualizzato ovvero determinando il valore attuale di un bene non ancora finito (area edificabile o immobile da ristrutturare) sottraendo i costi di trasformazione attualizzati dal valore di mercato dell'immobile a fine lavori. Si evidenzia che si è proceduto a determinare i valori finali dell'immobile ristrutturato mediante il metodo MCA utilizzando quali comparabili tre schede relative ad offerte immobiliari in quanto non sono state reperite da ricerca sul sito dell'Agenzia delle Entrate servizio Valori immobiliari dichiarati, transazioni immobiliari apprezzabili ai fini della presente valutazione eseguite nel periodo. Per la valorizzazione dei costi si è fatto espresso riferimento a pubblicazioni del settore edilizio e si precisa che nella presente valutazione vengono assunti e non rilevati i dati

indicati nella relativa tabella di calcolo.

- METODO DEL COSTO -

La presente valutazione è stata eseguita con il metodo del costo deprezzato (o costo di surrogazione deprezzato) ovvero quell'approccio valutativo che viene utilizzato principalmente quando non è possibile applicare il metodo del confronto di mercato per l'assenza di compravendite di immobili simili. La presente metodologia si basa sul principio economico di sostituzione "un acquirente non pagherà per un bene più del costo necessario a ricostruirne uno uguale o equivalente, al netto del degrado d'uso", prendendo in considerazione i costi a nuovo dell'immobile e la vetustà dello stesso (suddivisa per macro aree quali strutture, impianti e finiture) in relazione alla vita utile di singola categoria.

Quindi si è proceduto ad una media delle due metodologie di stima. Si precisa che ai fini della presente valutazione sono state considerate le singole destinazioni attualmente attribuite alle relative superfici, mentre nelle tabelle di calcolo si è preso in considerazione le superfici complessive considerando la completa trasformazione in residenziale, tuttavia questo aspetto non è stato approfondito ai fini urbanistici in quanto non richiesto esplicitamente nel mandato ricevuto.

Si allega:

- Allegato n. 29 - Tabelle di calcolo valutazione

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'incarico commesso all'esperto stimatore per la presente procedura ha portato a verificare che i beni risultano difformi da quanto autorizzato da parte del Comune di Monsummano Terme con il rilascio degli atti amministrativi descritti nell'apposito paragrafo o comunque in base alla vigente normativa.

Pertanto il sottoscritto ha proceduto a determinare i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale andando ad indicare, in maniera prudenziale gli importi delle relative sanzioni e degli onorari tecnici.

Per quanto concerne le verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto ed in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, il sottoscritto fa notare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituirsi all'espressione competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni anche sostanziali degli importi e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si precisa altresì che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che si evidenziano di seguito:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, laddove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- tutte le indagini e gli accertamenti eseguiti in loco sono stati esclusivamente di carattere ricognitivo e non demolitivo, non avendone titolo nel mandato ricevuto;

- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 03/04/2006 n. 152 e del D.Lgs. 16/01/2008 n. 4 e successive modificazioni ed integrazioni, così come per tutta la normativa di riferimento;
- non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici e/o comunque indagini geologiche;
- non sono state eseguite verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quanto eventualmente richiamato dal D.M. 22/01/2008 n. 37 e s.m.i.) volte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle u.i.;
- non è stata esperita la misurazione dell'effettiva estensione dei lotti di terreno e la loro relativa riconfinazione;
- non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni e/o saggi geologici e/o geotecnici di sorta sui terreni oggetto della presente perizia;
- non è stato verificato il sistema di smaltimento dei reflui e la sua eventuale conformità alla relativa normativa;
- non sono state svolte indagini e verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi del fabbricato (D.Lgs. 192/2005 - D.Lgs. 311/2016 - L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i e comunque riferibili alla normativa di riferimento);
- non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

Relativamente alla parte urbanistica dei fabbricati in oggetto preme precisare che, in considerazione delle condizioni di manutenzione generale del fabbricato ampiamente descritta, il rilievo è stato eseguito con la precisione e l'attenzione consentite da dette condizioni, senza la possibilità di rilevare correttamente diagonali e particolari misurazioni.

Altra importante considerazione è quella che negli elaborati grafici dei permessi edilizi verificati, che si ribadisce risultavano solo parziali in quanto per molte pratiche edilizie non è stata messa a disposizione l'intera documentazione, non sono riportate le integrali misure scritte ma i soli grafici dai quali desumere, misurando direttamente sul disegno, le dimensioni del fabbricato. Tale modalità porta a possibili errori dovuti alla qualità degli elaborati grafici negli archivi comunali, alla loro conservazione, agli eventuali errori grafici di chi ha disegnato tali progetti. Pertanto, si evidenzia che si sono rilevate variazioni dimensionali dei locali che tuttavia potrebbero subire delle modificazioni a seguito di migliori e più accurate misurazioni e/o verifica su ulteriore documentazione non visionata. Premesso che la necessità della sanatoria per le difformità è giudizio che esprime l'Amministrazione comunale che valuta in base alla presentazione una pratica edilizia completa di ogni elaborato, si ritiene che quanto riportato nei rispettivi paragrafi della regolarità edilizia possano essere considerati validi ai fini del presente incarico. Inoltre si precisa che il comune risultava al momento degli accessi e dei confronti in attesa di recepire le modifiche normative introdotte dalle recenti modifiche normative ed in attesa di adeguamento del R.E.

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.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n. 1 - Atto Monacò r.p. 779_2025
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 2 - Atto Monacò r.p. 3743_2025
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 3 - Elenco formalita [REDACTED]
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 4 - Elenco formalita [REDACTED]
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 5 - Elenco formalita [REDACTED]
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 6 - Elenco formalita Fabbriati fg 16 mapp 115
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 7 - Elenco formalita T fg 16 mapp 115
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 8 - Nota Trasc.n. 719 del 22 04 1972
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 9 - Nota Trasc 1107 del 31 03 2003
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 10 - Nota Trasc 1108 del 31 03 2003
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 11 - Nota Trasc 2040 del 11 06 2003
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 12 - Nota Trasc 478 del 15 02 2005
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 13 - Nota Trasc 478 del 15 02 2005 Nota Trasc 479 del 15 02 2005
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 14 - Nota Trasc 2786 del 10 09 2008
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 15 - ELABORATO PLANIMETRICO FORMATO A4 FG 16 PART 115 COMUNE MONSUMMANO TERME
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 16 - ELENCO SUBALTERNI FG 16 PART 115 COMUNE MONSUMMANO TERME
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 17 - PLN_COMUNE MONSUMMANO TERME FGL 16 PART 115 SUB 10
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 18 - PLN_COMUNE MONSUMMANO TERME FGL 16 PART 115 SUB 11
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 19 - PLN_COMUNE MONSUMMANO TERME FGL 16 PART 115 SUB 12
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 20 - Visura catastale storica 16_115_10
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 21 - Visura catastale storica 16_115_11
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 22 - Visura catastale storica 16_115_12
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 23 - visura storica sub 1 mapp 115
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 24 - visura storica sub 2 mapp 115
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 25 - visura storica sub 3 mapp 115



- ✓ Altri allegati - Allegato n. 26 - visura storica sub 4 mapp 115
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 27 - visura storica T fg 16 mapp 115
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 28 - AGEDP-PT_29473_2026_1676
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 29 - Tabelle di calcolo valutazione
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 30 - Tavola fotografica



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015
Trattasi della piena ed esclusiva proprietà di fabbricato rurale, per porzione ad uso abitativo, posto in Comune di Monsummano Terme, Via Frasso n. 310. Il fabbricato si eleva da terra a tetto su tre piani fuori terra e risulta circondato da ampia area esterna di pertinenza esclusiva ed è attualmente composto da cucina, due salotti, cantina, ampia tinaia con servizio igienico, cantina, ripostiglio e porcellaia al piano terra; quattro camere, disimpegno e bagno al piano primo accessibile tramite scala interna; locali soffitta al piano secondo. Il tutto circondato da ampia area esterna di pertinenza esclusiva. N.B. LA PRESENTE DESCRIZIONE E' RELATIVA ALL'INTERO EDIFICIO COMPRENSIVO DELLE TRE UNITA' CATASTALI SUB. 11 - 12 e 10 CHE COSTITUISCONO RISPETTIVAMENTE I BENI N. 1 - 2 E 3 DEL PRESENTE LOTTO UNICO IN QUANTO SEPPUR SUDDIVISI CATASTALMENTE, TRATTASI DI UNICA UNITA' RURALE.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 115, Sub. 11, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente POC l'immobile in oggetto è individuato come: art. 27.3 Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.) 1. Corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche, insediative ed ambientali sono da tutelare e preservare per le parti significative. Interventi ammessi 2. Su tali immobili o complessi edilizi E.E.V. sono consentite unicamente le categorie d'intervento di cui al precedente art. 25 comma 1: a) manutenzione ordinaria b) manutenzione straordinaria c) restauro e risanamento conservativo d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo e) ristrutturazione edilizia ricostruttiva e demolizione e ricostruzione nei casi di cui al successivo comma 4 e art.27.9 E' consentito l'inserimento di nuovi elementi architettonici finalizzati al miglioramento della fruibilità distributiva nel rispetto della L.13/89 e s.m.i., purché compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio. E' consentito l'adeguamento o l'apertura di nuove aperture finestrate purché in coerenza con le dimensioni e l'allineamento delle aperture esistenti e nel rispetto delle caratteristiche compositive delle facciate principali. 3. Ove la relazione storico-critica di cui al successivo art.28.1 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 ricostruttiva. Tali interventi, sono soggetti al preventivo parere dell'Amministrazione Comunale il cui esito è da ritenersi obbligatorio e vincolante per la presentazione dei successivi titoli abilitativi. Il parere preventivo dovrà tener conto delle "qualità" architettoniche costituenti la parte originale dell'edificio o del complesso edilizio come evidenziate nella sopra citata relazione storico-critica. 4. Sono ammessi interventi di demolizione con contestuale ricostruzione dei fabbricati classificati E.E.V.. La ricostruzione dovrà ricomporre gli elementi che caratterizzano il fabbricato in riferimento alle facciate principali, senza comportare variazioni rispetto ai parametri edilizi originari. Le facciate secondarie potranno essere modificate rispetto alla composizione originaria, salvaguardando in ogni caso l'unitarietà del complesso architettonico. Eventuali elementi architettonici caratterizzanti il fabbricato dovranno essere salvaguardati e riproposti. Sono ammessi inoltre gli ampliamenti previsti al successivo art.47.3.1. Tali interventi che dovranno essere corredati dalla relazione storico critica di cui al successivo art.28.1, sono soggetti alla presentazione ed alle specifiche disposizioni del parere preventivo all'Amministrazione Comunale di cui al precedente comma 3. Inoltre, trattandosi di immobile in area rurale (e di fatto ancora rurale): CAPO 3 : Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola Art.47. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente 1. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ricadenti all'interno di aree a vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano il bene tutelato di cui all'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

Art.47.1 - Aree di pertinenza degli edifici 1. L'area di pertinenza individua l'area circostante i fabbricati, ovvero lo spazio legato all'edificio o al complesso da relazioni di complementarietà e di continuità fisica e formale, costituendo servizio funzionale all'uso principale ospitato. Sono inclusi nelle aree di pertinenza degli edifici i cortili, le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, gli orti domestici, i parcheggi, gli spazi di sosta e simili, sia che siano relativi alle attività agricole o meno. 2. Le perimetrazioni individuate nelle tavole grafiche in scala 1:10.000 sono da considerarsi come definizione di riferimento dell'area di pertinenza per tali contesti. I progetti edilizi potranno ridefinire tale perimetro, sulla base di opportuni approfondimenti conoscitivi e adeguate motivazioni anche con riferimento alle disposizioni dell'art. 83 della L.R. 65/2014. 3. I progetti edilizi riguardanti fabbricati non censiti o per i quali non sia stata individuata l'area di pertinenza, dovranno preliminarmente definire tale perimetrazione utilizzando i criteri di cui al precedente comma 1. 4. Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione ordinaria è richiesta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico testuale di tutti gli interventi previsti. 5. Per le aree di pertinenza dei singoli fabbricati di cui al comma 1, in genere destinate a giardini, orti, aie, corti, piazzali lastricati e resede, è previsto il mantenimento e il ripristino degli assetti originari anche attraverso opere di demolizione di manufatti incongrui. Va inoltre conservata la unitarietà degli spazi esterni con le loro sistemazioni differenziate, le recinzioni originarie, le alberature di corredo pregiate. 6. Nella manutenzione delle aree di pertinenza esistenti e nelle nuove sistemazioni, le pavimentazioni sia degli spazi privati, sia degli spazi comuni, o di uso pubblico, dovranno essere tra loro coordinate. 7. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni.

Art.47.2 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola 1. Salvo le ulteriori specificazioni contenute negli elaborati grafici e/o all'interno delle singole sottozone e alle categorie d'intervento di cui all'art.25 e 26 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, quando non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, sono sempre consentiti, in conformità alla normativa specifica di cui agli articoli seguenti, gli interventi di cui all'art.71 della L.R.65/2014 e s.m.i.. 2. Gli interventi relativi a trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie e ampliamenti degli edifici entro il 20% delle volumetrie esistenti sono ammessi con intervento diretto. 3. Nelle aree di pertinenza delle abitazioni rurali esistenti è ammessa la realizzazione di pensiline finalizzate a sostenere pannelli fotovoltaici. Tali pensiline non assimilabili a tettoie non potranno avere una superficie coperta superiore al 20% del fabbricato principale adibito a residenza rurale e comunque superiore a 30 mq.. L'altezza massima di tali manufatti non potrà essere superiore a 3ml.

Art.47.3 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola 1. Tutti gli ampliamenti previsti sugli edifici classificati E.E.V., di cui agli articoli seguenti, sono ammessi purché compatibili con le esigenze di tutela degli elementi da conservare, come indicato anche all'art. 27 e 28 delle presenti NTA.

Art.47.3.1- Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso residenziale non agricola 1. Salvo ulteriori specificazioni relative alle singole zone e/o contenute negli elaborati grafici, e alle categorie di intervento di cui all'art.25 e 26 delle presenti norme sugli edifici mono o bifamiliari con destinazione d'uso residenziale, classificati E.E.V., E.S.V. ed E.P.V., ad esclusione di quelli oggetto di cambio di destinazione d'uso di cui al successivo art. 47.4, sono ammessi, purché non comportino un aumento delle unità abitative, ampliamenti "una tantum" fino ad una superficie edificata complessiva del fabbricato pari a 140 mq e comunque in misura non superiore ai 2/3 della superficie edificata esistente. 2. Per unità immobiliari aventi superficie edificata superiore a mq. 140 e fino a mq. 180, ad esclusione di quelli oggetto di cambio di destinazione d'uso di cui al successivo art. 47.4, sono ammessi ampliamenti "una-tantum" del 10% della SE esistente, senza aumento del numero delle unità abitative. 3. Le consistenze di cui ai precedenti commi sono calcolate alla data di adozione delle presenti norme. 4. Le distanze minime da rispettare per gli ampliamenti previsti non devono essere inferiori a: - metri 10 da abitazioni; - metri 5 dal confine; - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada. 5. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi: a) gli ampliamenti sopra previsti dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il fabbricato

esistente e con il contesto agricolo paesaggistico esistente; b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista c) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale; 6. Gli interventi previsti ai commi 1 e 2 dal presente articolo sono subordinati al reperimento di un'area di pertinenza di superficie minima di terreno di 500 mq adiacente ed accorpata al manufatto. 7. Per tali fabbricati, è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari, a condizione che vengano realizzate nuove unità non inferiori a 65 mq. di SE. Tali interventi non sono cumulabili con quelli di ampliamento sopra previsti e non possono essere applicati ai fabbricati che hanno già usufruito di ampliamenti una tantum. 8. Disposizioni di carattere igienico-sanitario per tutti gli interventi: - Per eventuali piantumazioni per la sistemazione del lotto di pertinenza di dovrà tendere ad evitare l'utilizzo delle principali piante allergeniche; - Le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto. 9. Per gli edifici esistenti già destinati a civile abitazione alla data di adozione del presente POC, è consentita "una tantum" la realizzazione di una tettoia/portico con altezza massima di 2,4 ml. per un massimo di 30 mq. di superficie coperta. Tale manufatto potrà essere realizzato anche distaccato dal fabbricato principale, purché all'interno della sua area di pertinenza. 10. Nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti già destinati a civile abitazione è ammessa la realizzazione di pensiline finalizzate a sostenere pannelli fotovoltaici. Tali pensiline non assimilabili a tettoie, non potranno avere una superficie coperta superiore al 20% del fabbricato principale adibito a civile abitazione e comunque non superiore a 30 mq.. L'altezza massima di tali manufatti non potrà essere superiore a 2,5 ml. 11. I fabbricati esistenti all'interno dell'area di pertinenza, con destinazione di locali accessori, possono essere riordinati in un intervento che preveda la riqualificazione degli stessi, anche tramite la loro demolizione, accorpamento e ricostruzione anche al fine della creazione di nuove unità immobiliari residenziali, a parità di S.E. esistente. Tali interventi che dovranno essere realizzati con le caratteristiche costruttive di cui al precedente comma 5, potranno prevedere la creazione di massimo due nuove unità immobiliari con superficie edificabile minima di 80 mq per ciascuna unità. 12. I fabbricati classificati E.S.V. ed E.P.V. destinati a civile abitazione possono essere oggetto di interventi di sostituzione edilizia sempre all'interno dell'area di pertinenza, fermo restando il mantenimento della SE preesistente. Gli interventi di sostituzione edilizia sono ammessi all'esterno dell'area di pertinenza esclusivamente tramite Piano Attuativo. 13. Sugli immobili E.E.V., E.S.V. ed E.P.V. sono consentite le addizioni funzionali da realizzare all'interno della sagoma del fabbricato nel limite massimo del 10% della SE Art.47.4 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola 1. Gli interventi edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici presenti e comunque legittimati in zona agricola, sono regolati, salvo più restrittivi limiti e prescrizioni di zona, dalla legislazione vigente in materia e dalle presenti norme. 2. Le nuove unità immobiliari residenziali derivanti da eventuali frazionamenti non potranno in ogni caso prevedere una SE inferiore a 80 mq. 3. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007 e quelli per i quali sono decaduti gli impegni di cui alla l.r. 10/79 e l.r. 64/95 (art. 81 lrt 65/2014) possono mutare destinazioni d'uso esclusivamente verso la residenza. 4. Possono essere oggetto di interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui ai commi 1 e 3, i manufatti agricoli e fabbricati con altre destinazioni, per i quali dall'intervento venga realizzata una SE derivante anche dall'accorpamento di più fabbricati insistenti nella stessa unità poderale, minima di mq. 80. 5. Gli interventi finalizzati alla realizzazione di più di una unità funzionale ad uso residenziale da definire all'interno della stessa area di pertinenza, non potranno prevedere una superficie edificabile inferiore a 80 mq.. Non sono ammessi interventi con un numero finale di unità immobiliari residenziali superiori a 3, salvo la possibilità di presentare apposito Piano di Recupero che ne preveda un numero maggiore purché in coerenza con il contesto e la tipologia del fabbricato oggetto di intervento. In questo caso la superficie edificabile di ciascuna unità

e la conservazione dell'assetto unitario originale del fabbricato colonico. Materiali e tecniche costruttive

13.4 Gli interventi edilizi debbono rispettare le seguenti indicazioni: a) Composizione architettonica dei volumi e delle facciate Gli edifici devono avere forme e volumetrie semplici, in linea, pur nella loro reinterpretazione, con i caratteri tipologici, con l'uso dei materiali e con le finiture esterne degli edifici di valore storico-testimoniale esistenti in zona. Le trasformazioni degli edifici non devono prevedere terrazzi e le tettoie a sbalzo, l'uso di materiali di finitura non tradizionali, quali serramenti in alluminio o plastica, serrande in lamiera, ringhiere zincate, rivestimenti esterni in piastrelle, arredi esterni, parapetti e muri di recinzione in cemento armato faccia vista. Non è ammessa la realizzazione di porticati e tettoie perimetrali su tutti i lati degli edifici esistenti o di progetto: la realizzazione di porticati, loggiati e tettoie deve essere adeguatamente motivata e deve interessare limitate porzioni dei prospetti degli edifici. b) Coperture e strutture di gronda Le coperture devono prevedere l'utilizzo di tipologia a capanna con inclinazione massima delle falde di norma non superiore al 25%. Per i manti di copertura è prescritto l'impiego di elementi in cotto, di norma coppi e tegole alla toscana. Negli interventi di sostituzione edilizia è prescritta la realizzazione di strutture di gronda assimilabili, per dimensioni, aggetti e caratteristiche, a quelle della tradizione edilizia rurale. c) Intonaci, tinteggiature di facciata L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare la pietra locale a faccia-vista. La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali che ricordino i colori della terra (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello. d) Aperture, infissi Per le aperture principali dovrà di norma essere rispettato il rapporto altezza/larghezza tipico dei fabbricati rurali della zona. Gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato oppure in materiale plastico o alluminio simil legno, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno o alluminio verniciato con colori tradizionali; e) Scale esterne Negli interventi in oggetto non è consentita la realizzazione di scale esterne a sbalzo. La tipologia di scala esterna "chiusa", cioè con rampe non lateralmente a vista in quanto inserite fra la parete del fabbricato ed un setto murario che funge anche da parapetto, è consentita solo per i fabbricati esistenti successivi al 1954. Per quanto possibile, la scala dovrà avere in pianta un andamento rettilineo ed il suo sviluppo dovrà avvenire di norma lungo i fronti laterali o tergali dei fabbricati; i parapetti, gli elementi di finitura, le dimensioni dei pianerottoli devono essere coerenti con le caratteristiche dell'edilizia rurale. Elementi dimensionali

13.5. Altezza massima dei fronti mt. 6.5; 13.6. Le distanze minime da rispettare in caso di demolizione e ricostruzione non devono essere inferiori a: - metri 15 da abitazioni; - metri 10 dal confine; - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada. Sistemazioni esterne

13.7. La sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale; 13.8. Tutti gli interventi devono essere finalizzati al riordino e alla valorizzazione paesaggistica dei fabbricati esistenti e dell'area di sedime, in particolare devono garantire: - il recupero dei manufatti quali fontanili, forni, pozzi e muretti in pietra, nonché qualsiasi manufatto di rilevanza paesaggistica, storica e testimoniale; - il mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie; - un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, garantito tramite la sistemazione ambientale delle aree di pertinenza e la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti; - gli interventi non devono riprodurre sistemazioni ambientali ed edilizie proprie delle zone urbane; - il mantenimento della vegetazione arborea e arbustiva ed in particolare il mantenimento delle siepi e delle barriere frangivento eventualmente da integrare ove necessario con specie autoctone; - il mantenimento delle alberature segnaletiche di confine e di arredo esistenti; - ripristino ed il mantenimento della viabilità minore; 13.9. Disposizioni di carattere igienico-sanitario per tutti gli interventi: - Le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.

14. Gli interventi di cui sopra ricadenti nelle aree di cui all'art.142. c.1, lett.c, Codice del Paesaggio dovranno essere funzionali al loro allontanamento dalle aree

di pertinenza fluviale. 15. Gli interventi che interessano manufatti tradizionali, non potranno comportare l'alterazione dei caratteri tipologici, morfologici e materici.

- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015
Vedi descrizione bene n. 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 115, Sub. 12, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi descrizione bene n. 1
- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015
Vedi descrizione bene n. 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 115, Sub. 10, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi descrizione bene n. 1

Prezzo base d'asta: € 187.240,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 187.240,00

Bene N° 1 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 115, Sub. 11, Categoria A7	Superficie	243,73 mq
Stato conservativo:	<p>Trattasi di vecchio fabbricato di origine rurale edificato in epoca remota. Lo stato manutentivo del fabbricato in oggetto sono da considerarsi mediocre in quanto non risultano evidenti opere di manutenzioni eseguite nel corso del recente passato, in particolare, stante la storia urbanistica dell'immobile costituita di fatto da un'unica pratica edilizia (A.E. 39 del 05/08/1992) si ritiene che l'unico intervento eseguito sia quello di rifacimento della copertura nell'anno 1992. Leggendo la documentazione a corredo della detta pratica si rileva che allora le condizioni complessive e statiche dell'immobile risultavano precarie. Nello specifico con tale intervento (presumibilmente realizzato in quel periodo) è stata sostituita la precedente copertura eseguita in struttura lignea con una in laterocemento con la realizzazione di cordoli sommitali in c.a. mentre per quanto attiene le restanti porzioni è possibile ritenere che non siano stati eseguiti interventi manutentivi. Alla data del sopralluogo (30/04/2026) l'immobile si presentava in evidente stato di precarie condizioni generali, erano presenti in molte porzioni opere di sostegno dei solai. Nell'immobile sono in corso opere di ristrutturazione che, come descritto al paragrafo "regolarità edilizia", non risultano autorizzate dal comune che stanno interessando sia le strutture portanti che le porzioni ordinarie. L'immobile è completamente privo di qualsiasi impianto, infisso e finitura, le pareti interne risultano completamente stonacate, solo in alcune porzioni molto limitate sono stati realizzati ex novo una parte di intonaci. La presente descrizione dello stato conservativo è da intendersi rinviata alla documentazione fotografica dalla quale è meglio desumibile lo stato dei luoghi.</p>		
Descrizione:	<p>Trattasi della piena ed esclusiva proprietà di fabbricato rurale, per porzione ad uso abitativo, posto in Comune di Monsummano Terme, Via Frasso n. 310. Il fabbricato si eleva da terra a tetto su tre piani fuori terra e risulta circondato da ampia area esterna di pertinenza esclusiva ed è attualmente composto da cucina, due salotti, cantina, ampia tinaia con servizio igienico, cantina, ripostiglio e porcellaia al piano terra; quattro camere, disimpegno e bagno al piano primo accessibile tramite scala interna; locali soffitta al piano secondo. Il tutto circondato da ampia area esterna di pertinenza esclusiva. N.B. LA PRESENTE DESCRIZIONE E' RELATIVA ALL'INTERO EDIFICIO COMPRENSIVO DELLE TRE UNITA' CATASTALI SUB. 11 - 12 e 10 CHE COSTITUISCONO RISPETTIVAMENTE I BENI N. 1 - 2 E 3 DEL PRESENTE LOTTO UNICO IN QUANTO SEPPUR SUDDIVISI CATASTALMENTE, TRATTASI DI UNICA UNITA' RURALE.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 115, Sub. 12, Categoria A7	Superficie	111,78 mq
Stato conservativo:	Vedi descrizione bene n. 1		

Descrizione:	Vedi descrizione bene n. 1
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - ViaFrasso, 310, 51015		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 115, Sub. 10, Categoria C2	Superficie	23,25 mq
Stato conservativo:	Vedi descrizione bene n. 1		
Descrizione:	Vedi descrizione bene n. 1		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®