23	LOCALITA' MINIERA		1			LASTRICO SOLARE

Visura telematica

Data presentazione: 15/11/1993 - Data: 07/05/2024 - n. T217641 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala ottimizzato
Ultima planimetria in atti

MODULARIO F. rig. rend. 496

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

2158

MOD. AM (CEU

LIRE 400

28

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTECATINI V.C. via DELLE COLONIE loc. LA NIVIERA civ.

LEGENDA

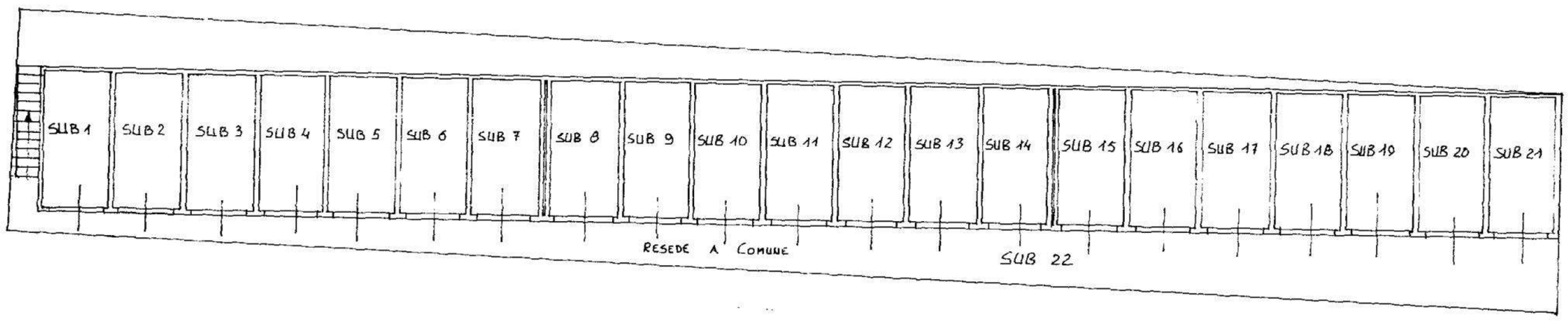
SUB 22 BENE COMUNE AI SUB. 1.2.3.4.5.6.7.8.9.10.11.12.13.14.15.16.17.18.19.20.21
NON CENSIBILE

SUB 23 LASTRICO SOLARE

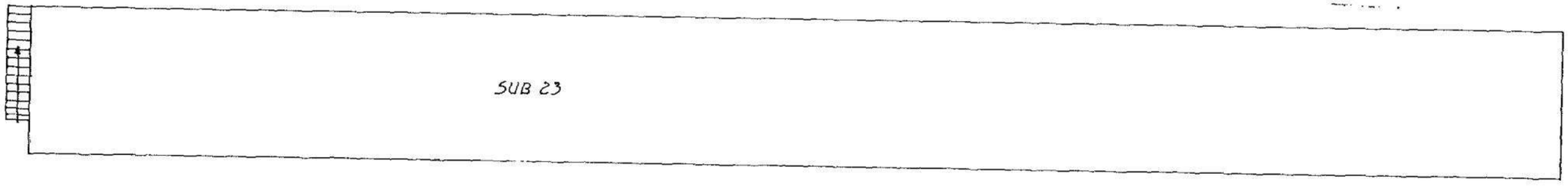
[redacted] 79

ESTRATTO SCALA 1:2000

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

ELABORATO PLANIMETRICO

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 36
n. 79 sub.

Compilata dal ING. BIANCHI LUIGI (Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo degli INGEGNERI

della provincia di PISA n. [illegible] BIANCHI

RISERVATO ALL'UFFICIO

Mod. 5 n. 1 5 NOV. 1993

Data presentazione: 15/11/1993 - Data: 07/05/2024 - n. T217641 - Richiedente: Telematico




La Miniera
La Taverna
del Minatore

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	subject
PREZZO		€ 7.500,00	€ 7.500,00		incogn
FONTE DATO		T. 7268/2022	T. 7269/2022		0
DATA *(GG/MM/AAAA)*	giorni	24/10/2022	24/10/2022		19/04/2025
SUP.PRINCIPALE (SEL)	mq.	19,00	19,00		19,00
	mq.	0,00	0,00		0,00
	mq.	0,00	0,00		0,00
	mq.	0,00	0,00		0,00
	mq.	0,00	0,00		0,00
	mq.	0,00	0,00		0,00
	mq.	0,00	0,00		0,00
	mq.	0,00	0,00		0,00
	mq.	0	0		0
	mq.	0	0		0
SERVIZI IGIENICI	n°	0	0		0
IMP.RISCALDAMENTO	n°	0	0		0
IMP.CONDIZIONAMENT	n°	0	0		0
	n°	0	0		0
	n°	0	0		0
STATO MANUTENZION	n° #	4	4		4
CLASSE ENERGETICA	n° ##	0	0		0
LIVELLO DI PIANO	n°	0	0		0

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE								
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP.PRINCIPALE (SEL)	1,00	mq.	19,00	19,00	19,00	19,00	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
totale		mq.		19,00		19,00		0,00
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€ 394,74		€ 394,74			

divergenza % prezzi medi marginali	*0,00%*

Variazione Prezzi medi periodo*		
Data recente	31/12/2024	€ 455,00
Date precedente	31/12/2022	€ 445,00
Fonte:	OMI	

SCALE E UNITA' DI MISURA		
stato manutenzione		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.	€	150,00
classe energetica		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m² classe	€	50,00
servizi igienici		
costo a nuovo	€	-
vetustà		35
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	-
impianto : riscaldamento		
costo a nuovo	€	-
vetustà		35
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	-
altro impianto: condizionamento		
costo a nuovo	€	-
vetustà		
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	-
altro impianto: nessun impianto		
costo a nuovo		
vetustà		
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	-
altro impianto: nessun impianto		
costo a nuovo		
vetustà		
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	-
data		
*	variazione annua	1,12%
livello di piano		
**	variazione livello piano	-1,50%

TABELLA 3 - CORREZIONE PREZZO PER CARATTERISTICHE NON SUPERFICIARIE										
	IMMOBILE A				IMMOBILE B				IMMOBILE C		
	prezzi margin.		segno	aggiustamento	prezzi margin.		segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€	7.500,00			€	7.500,00					
DATA (variazione giornaliera)	-€	0,23	+	€ 209,35	-€	0,23	+	€ 209,35			
SERVIZI IGIENICI	€	-	+	€ -	€	-	+	€ -			
IMP.RISCALDAMENTO	€	-	+	€ -	€	-	+	€ -			
IMP.CONDIZIONAMENTO	€	-	+	€ -	€	-	+	€ -			
	€	-	+	€ -	€	-	+	€ -			
	€	-	+	€ -	€	-	+	€ -			
STATO MANUTENZIONE	€	2.850,00	+	€ -	€	2.850,00	+	€ -			
CLASSE ENERGETICA	€	950,00	+	€ -	€	950,00	+	€ -			
LIVELLO DI PIANO	-€	112,50	+	€ -	-€	112,50	+	€ -			
PREZZO CORRETTO	€	7.709,35			€	7.709,35					

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO							
	u.m.	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
superficie commerciale	mq.		19,00		19,00		0,00
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€	405,76	€	405,76		

divergenza % assoluta prezzi medi marginali corretti	*0,00%*

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE							
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
SUP.PRINCIPALE (SEL) ***	€/mq.	€	405,76	€	405,76	€	405,76
	€/mq.	€	-	€	-	€	-
	€/mq.	€	-	€	-	€	-
	€/mq.	€	-	€	-	€	-
	€/mq.	€	-	€	-	€	-
	€/mq.	€	-	€	-	€	-
	€/mq.	€	-	€	-	€	-
	€/mq.	€	-	€	-	€	-
	€/mq.	€	-	€	-	€	-

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi marginali medi corretti.

TABELLA 6 - VALUTAZIONE										
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€ 7.709,35			€ 7.709,35					
SUP.PRINCIPALE (SEL)	€ 405,76	+	€ -	€ 405,76	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
PREZZO CORRETTO	€ 7.709,35			€ 7.709,35					
Peso attribuito al comparabile	*50,00%*			*50,00%*			*0,00%*		

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	**€ 7.709,35**
Spese per due diligence	
VALORE ATTESO NETTO	**€ 7.709,35**
ed in cifra tonda	**€ 8.000,00**

VALORE MONOPARAMETRICO	
superficie commerciale (SEL) mq.	*€ 19,00*
valore unitario al mq.	*€ 421,05*

Verifica dell'attendibilità della stima	*Test superato se d < 10%*
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	0,00%
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	

TRIBUNALE DI FIRENZE - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 36/2024

DETERMINAZIONE ANALITICA DEL PREZZO BASE D'ASTA

DESTINAZIONE:		RESIDENZIALE		
Valore di Mercato	€	8.000,00		**LOTTO 3**
Saggio Capitalizzazione Annuo		5,589% *		
Incidenza Area		25,00%		
		ANALISI ESTIMATIVA		
	% annua	mesi		
Variazione mercato	2,730%	6	-€	107,86
Mancato guadagno	3,287%	3	€	64,77
Mancato reddito **	3,912%	3	€	76,87
Quota ammortamento	1,000%	12	€	59,73
Rischio assunto	10,000%		€	800,00
		totale deprezzamenti	€	893,51
		Ribasso		**11,17%**
		Detrazioni per Spese e Oneri	€	-
		Valore di mercato ridotto	€	7.106,49
		PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO	**€**	**7.000,00**

DATI MEDI OMI/BORSINO IMMOBILIARE

		Val. Mercato €/mq	Val. Locazione €/mq x mese
SAGGIO FRUTTUOSITA' MEDIO	5,59%	€ 423,00	€ 1,97

intervallo data stima e aggiudicazione

intervallo tra aggiudicazione e DT (Rendistato marzo 2025)

intervallo tra DT e presa in possesso (nel residenziale incide se libero o occupato)

intervallo tra stima e presa in possesso ***

valore assoluto (rischio da valutare secondo la destinazione e vetustà)

* saggio fruttuosità OMI/Borsino Immobiliare (media)

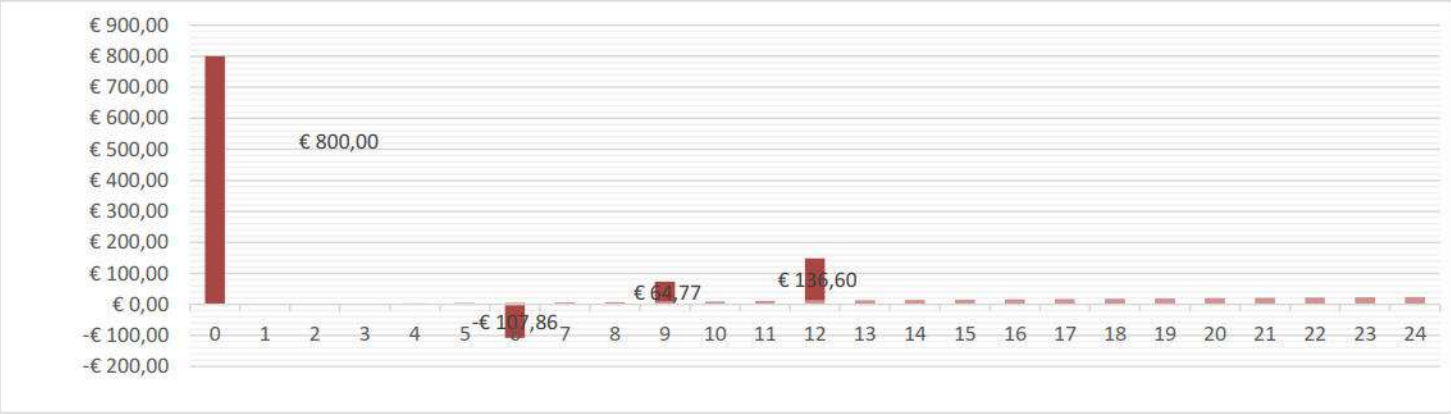
**il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7

*** la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorporando il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area

GRAFICO 1

ANALISI FINANZIARA DELLE SPESE E MANCATI GUADAGNI NEL TEMPO (MESI DALLA DATA DI STIMA)

(valori scontati al momento della stima)

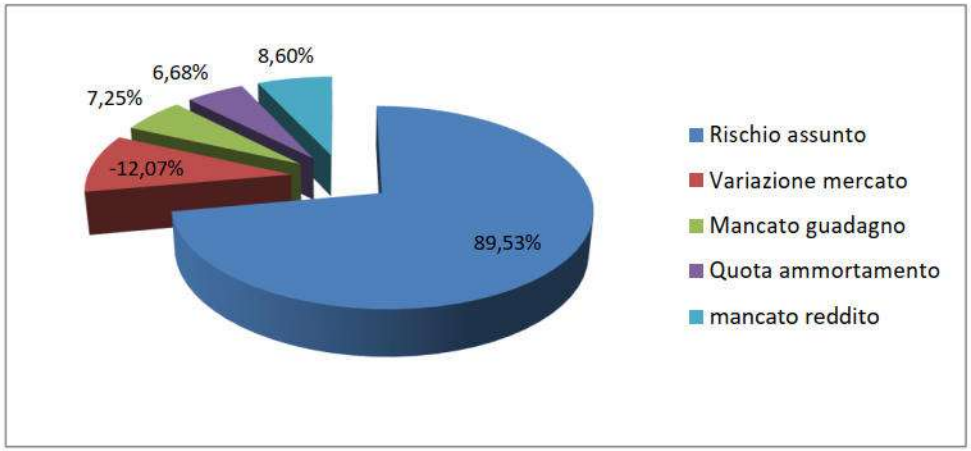


TRIBUNALE DI FIRENZE - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 36/2024

DETERMINAZIONE ANALITICA DEL PREZZO BASE D'ASTA

GRAFICO 2

ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI

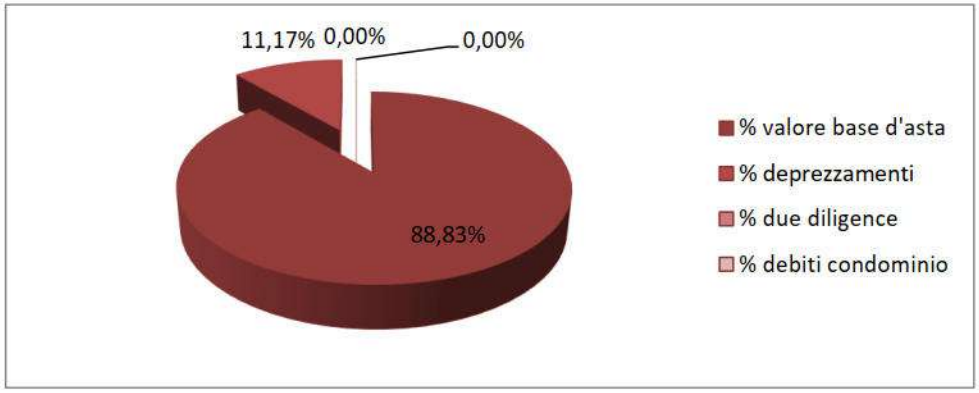


Dati assoluti grafico 2

Rischio assunto	€	*800,00*
Variazione mercato	-€	*107,86*
Mancato guadagno	€	*64,77*
Quota ammortamento	€	*59,73*
mancato reddito	€	*76,87*

GRAFICO 3

ANALISI DEL PREZZO BASE D'ASTA DEFINITIVO IN TERMINI PERCENTUALI RISPETTO AL VALORE DI MERCATO



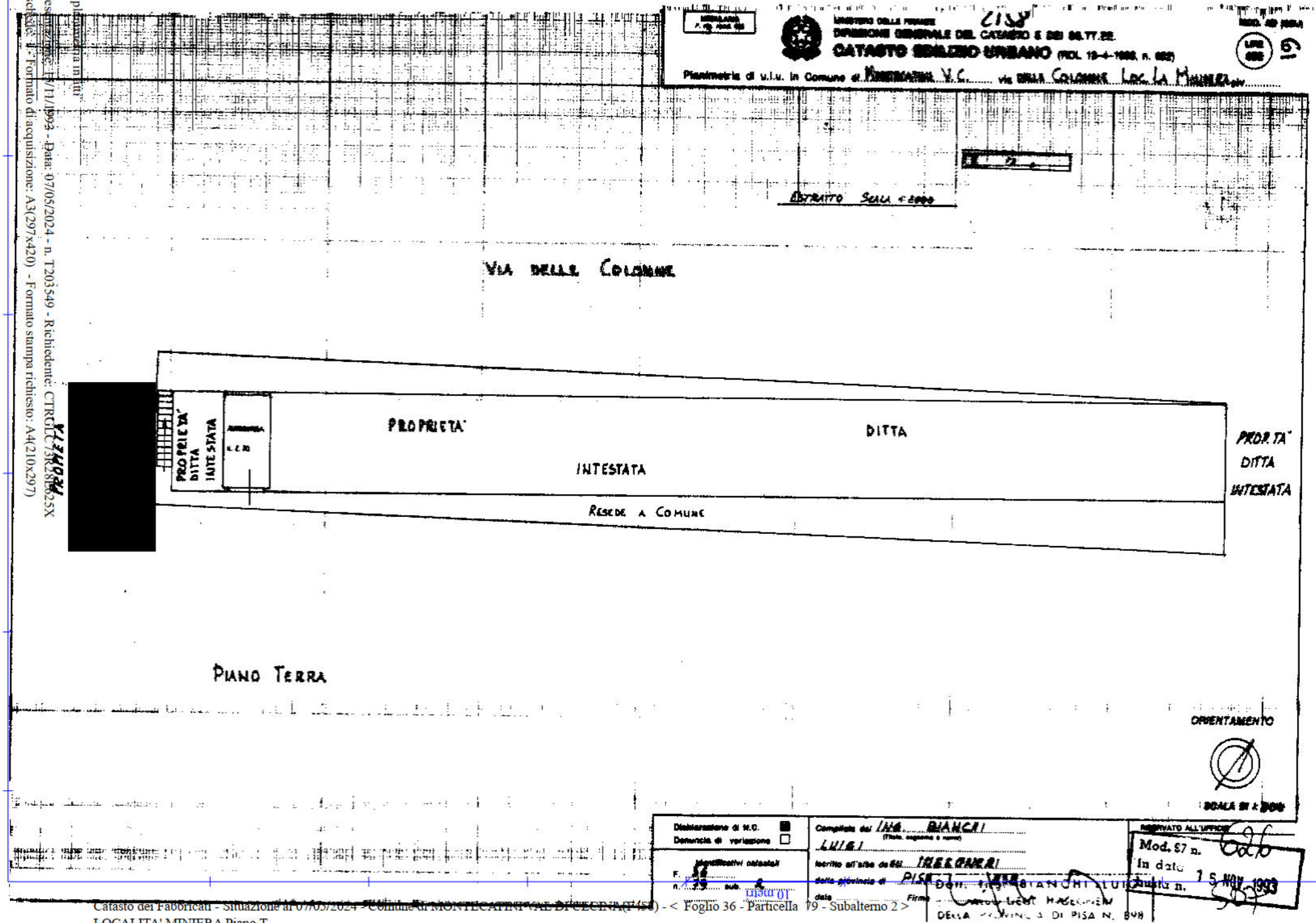
Dati assoluti grafico 3

	valore mercato	€	*8.000,00*
	valore deprezzamenti	€	*893,51*
#	*spese due diligence*	€	-
	Arretrati condominiali	€	-
	base d'asta	€	*7.106,49*

 # = si intendono spese per regolarizzazione catastale, spese per regolarizzazione edilizia e/o messa in pristino

N.B.: eventuali lievi divergenze con le cifre indicate in perizia sono dovute all'arrotondamento.

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 15/11/1993 - Data: 07/05/2024 - n. T203549 - Richiedente: CTRGLC73R28E625X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Data presentazione: 15/11/1993 - Data: 07/05/2024 - n. T203549 - Richiedente: CTRGLC73R28E625X

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **07/05/2024**
Ora: **12:43:39**
Numero Pratica: **T217643**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MONTECATINI VAL DI CECINA		36	79		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
2	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
3	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
4	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
5	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
6	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
7	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
8	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
9	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
10	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
11	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
12	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
13	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
14	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
15	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
16	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
17	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
18	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
19	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
20	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
21	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
22	LOCALITA' MINIERA		T			Bene comune non censibile

23	LOCALITA' MINIERA		1			LASTRICO SOLARE

Visura telematica

Data presentazione: 15/11/1993 - Data: 07/05/2024 - n. T217641 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala ottimizzato
Ultima planimetria in atti

MODULARIO F. rig. rend. 496

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

2158

MOD. AM (CEU

LIRE 400

28

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTECATINI V.C. via DELLE COLONIE loc. LA NIVIERA civ.

LEGENDA

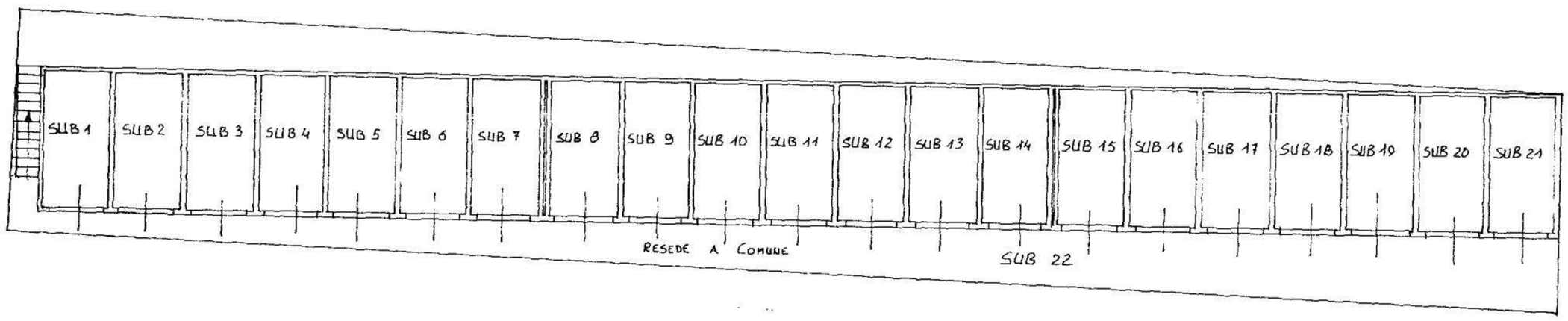
SUB 22 BENE COMUNE AI SUB. 1.2.3.4.5.6.7.8.9.10.11.12.13.14.15.16.17.18.19.20.21
NON CENSIBILE

SUB 23 LASTRICO SOLARE

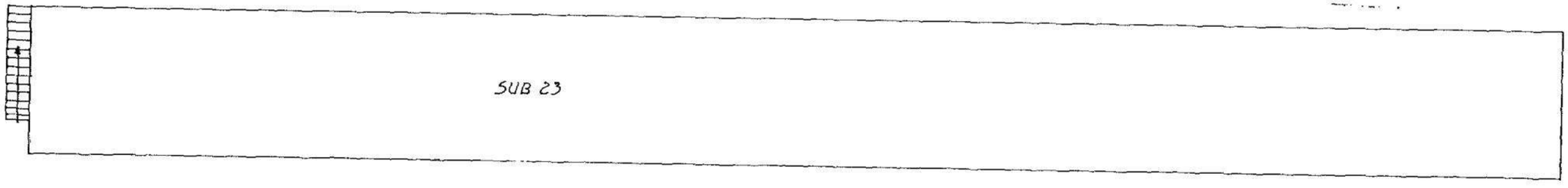
[redacted] 79

ESTRATTO SCALA 1:2000

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

ELABORATO PLANIMETRICO

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 36
n. 79 sub.

Compilata dal ING. BIANCHI LUIGI (Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo degli INGEGNERI

della provincia di PISA n. [illegible] BIANCHI

RISERVATO ALL'UFFICIO

Mod. 5 n. 1 5 NOV. 1993

Data presentazione: 15/11/1993 - Data: 07/05/2024 - n. T217641 - Richiedente: Telematico





1 - DETERMINAZIONE CANONE DI LOCAZIONE STRUTTURA TURISTICA

ASSUNZIONI		
hotel	n° camere	12
	n° posti letto	31
	giorni apertura	365
	% occupazione (G.U.R.)	26,96%
	presenze annue	3.051
	prezzo medio a persona*	25,00 €
ristorante/bar	% cop. interni su presenze	30,00%
	coperti esterni giorno	10
	n° giorni apert.esterni	250
	costo medio pasto*	15,00 €
	% consum.bar su presenze	10%
	costo medio consumazione	3,00 €
altri servizi	sala conferenze d/y	
	sala conf. Costo/day **	
	% acq./arrivi es.comm.	
	costo medio es.comm.**	
dati finanziari	G.O.P.	20,00%
	Rendistato mar-25	4,210%
	rischio immobiliare	1,000%
	rischio liquidità	1,500%
	rischio controparte	1,000%
	Magg.Rendistato ROI	3,500%

* escluso IVA 10%

** escluso IVA 22%

BILANCIO MEDIO ORDINARIO DELLA STRUTTURA TURISTICA	
servizi alberghieri	76.263,10 €
ristorante bar	52.142,52 €
sala conferenze	- €
esercizio comm.	- €
altri servizi	- €
totale	128.405,62 €
G.O.P.	20,00%
Spese	102.724,49 €
R.O.I.	7,710%
Affitto lordo annuo	***€ 16.489,71***
Canone mensile (anticipato)	***€ 1.360,87***

2 - DETERMINAZIONE SAGGIO LORDO DI CAPITALIZZAZIONE

Metodo adottato:	DCR	come da tabelle allegate	6,93%

3 - DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO (CAPITALIZZAZIONE DIRETTA)

Più probabile Valore di mercato del bene	237.946,73 €
spese per ripristino legittimità	- 5.000,00 €
ed in cifra tonda	**233.000,00 €**

DETERMINAZIONE INDIRETTA SAGGIO CAPITALIZZAZIONE
METODO ADDITIVO CON DCR

RAPPORTO DI COPERTURA DEL DEBITO (DCR)		OMI	BORS.IM.	***MEDIA***
Eurirs media apr/2025	%	2,60%	2,60%	2,60%
Spread (da media mutui tasso fisso - fonte B.d'Italia)	%	0,75%	0,75%	0,75%
Interesse mutuo	%	3,35%	3,35%	3,35%
Durata mutuo	Anni	20	20	20
Saggio di capitalizzazione mutuo (Im)	%	6,94%	6,94%	6,94%
LTV per tipologia (% su valore)		50,00%	50,00%	50,00%
Valore osservato	€	690,00	666,00	678,00
Importo massimo mutuo concesso	€	345,00	333,00	339,00
Canone osservato	€	45,00	45,96	45,48
Quota annua ammortamento mutuo (anticipato)	€	23,17	22,36	22,77
Rapporto copertura debito (DCR)		1,94	2,06	2,00
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	%	**6,74%**	**7,13%**	**6,93%**
GRM	Anni	14,84	14,02	14,42

formule:

$$DCR = \frac{R}{LTV \cdot V \cdot \frac{i}{1-(1+i)^{-n}}} = \frac{R}{Q_{amm}}$$

$$i_o = DCR \times LTV \times i_m$$

DESTINAZIONE IMMOBILE			COMMERCIALE	
FONTE: O.M.I.	v.mercato minimo	610	Zona B1	
	v.mercato max	770		
	v.locazione minimo	3		
	v.locazione max	4,5		
	v.mercato minimo	0	0	
	v.mercato max	0		
	v.locazione minimo	0		
	v.locazione max	0		
	saggio diretto	**6,52%**	6,63%	1,675%
			media *r*	divergenz

FONTE: BORSINO IMMOBIL.	fascia media merc	666	CAPOLUOGO	
	fascia media loc	3,83		
	fascia media merc	0	0	
	fascia media loc	0		
	saggio diretto	**6,90%**	7,02%	1,675%
			media *r*	divergenz

Liquidazione Giudiziale n. 36/2024

PROSPETTO VALUTAZIONE A COSTO TORRE DI GUARDIA LOTTO 4/I

ASSUNZIONI	
utile promotore - wacc - (%)	4,58%
incidenza area (%)	10,00%

COSTI

	STRUTTURA	quantità	costo unitario	totale costi
costo costruzione	Torre di guardia	15	€ 1.500,00	€ *22.500,00*
				€ -
				€ -
				€ -
				€ -
				€ -
				€ -
				€ -
	TOTALE Costo Costruzione			**€ *22.500,00***
spese tecniche	percentuale su c.c.	10%		
	progetto	25%	€ *562,50*	
	impianti	15%	€ *337,50*	
	strutture	15%	€ *337,50*	
	sicurezza	7%	€ *157,50*	
	direzione lavori	32%	€ *720,00*	
	accatastamento	3%	€ *67,50*	
	conformità + agibilità	3%	€ *67,50*	
	TOTALE St			**€ *2.250,00***
oneri comunali	urbanizzazione Primaria	45	€ 10,690	€ 481,050
	urbanizzazione Secondaria	45	€ 10,100	€ 454,500
	costo costruzione	5%	€ 4.170,15	€ 208,508
	TOTALE Oc			**€ *1.144,06***
	SOMMA COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE (Ct)			**€ 25.894,06**

VALORE AREA			
valore area	incidenza area	10,0%	
	costi totali costruzione	€ 25.894,06	
	valore area	€ 3.008,81	**€ 3.008,81**

UTILE PROMOTORE				
% sui costi sostenuti	costo costruzione	4,58%	€ *1.029,88*	
	spese tecniche	4,58%	€ *102,99*	
	oneri concessori	4,58%	€ *52,37*	
	valore area	4,58%	€ *137,72*	
	TOTALE Up			**€ 1.322,95**

VALORE A NUOVO FINITO	**€**	**30.225,82**

DEPREZZAMENTO

	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà	
deprezzamento lineare	deterioramento fisico	struttura	70%	80	80	€ 15.750,00
		infissi	15%	30	20	€ 2.250,00
		impianti	15%	30	20	€ 2.250,00
	SOMMA DEPREZZAMENTO					**€ 20.250,00**

VALORE ATTUALE		
valore a nuovo	€ 30.225,82	
deprezzamento	€ 20.250,00	
VALORE ATTUALE ARROTONDATO		**€ 10.000,00**

Liquidazione Giudiziale n. 36/2024

PROSPETTO VALUTAZIONE A COSTO TORRE DI GUARDIA LOTTO 4/I

DETERMINAZIONE UTILE PROMOTORE ATTRAVERSO SAGGIO ATTUALIZZAZIONE (WACC SEMPLIFICATO)

equity			50%
Rendistato (Risk free)	3,287%		
inflazione	1,700%		
R free deflaz		1,587%	
Risk urbaninistico		0,00%	
Risk illiquidità.		1,50%	
Risk settore		9,00%	
saggio equity			12,09%
debt			50%
Euribor 6 m	2,14%		
inflazione	1,70%		
Euribor deflazionato		3,84%	
spread		2,80%	
saggio debt			6,64%
WACC			**9,36%**

Rischio urbanistico	
Intervento in corso	0 - 1%
rilascio concessione	1 - 2%
strumento esecutivo approvato	2 - 3%
strumento urbanist da approvare	3 - 5%

Rischio specifico iniziativa	
Residenziale	7 - 8%
terziario	8 - 9%
commerciale	9 - 10%
industriale	10 - 11%

Rischio illiquidità	1 - 1,5%

durata intervento anni	0,5

Utile promotore	**4,58%**

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DELLA PROVINCIA DI PISA

VAM 2024

QUADRO DI INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA dei terreni compresi nelle regioni agrarie della Provincia di Pisa – Anno di riferimento 2023 Anno di applicazione 2024

(Pubblicato all'ALBO PRETORIO della Provincia di Pisa con n° 2299 in data 24/12/2024 e sul BURT PARTE II n. 1 del 2.01.2024)

REGIONI AGRARIE- VALORI MEDI PER ETTARO

TIPO DI COLTURA	*N. 1*	*N.2*	*N.3*	*N. 4*	*N. 5*	*N. 6*
Seminativo	**9.892**	**7.227**	**6.570**	**9.892**	**7.702**	**14.201**
Seminativo per colture intensive	**17.415**	**13.546**	**12.006**	**17.415**	**14.028**	**18.600**
Seminativo irriguo	**14.455**	**11.389**	**10.367**	**14.455**	**11.645**	**17.523**
Seminativo irriguo per colture intensive	**16.865**	**16.536**	**16.061**	**18.142**	**16.061**	**26.649**
Seminativo arborato	**10.768**	**8.432**	**7.885**	**10.790**	**8.686**	**15.003**
Seminativo arborato per colture intensive	**15.660**	**12.849**	**12.046**	**15.733**	**12.448**	**21.683**
Seminativo arborato irriguo	**14.455**	**12.448**	**12.046**	**13.652**	**12.448**	**20.881**
Seminativo arborato irriguo per colture intensive	**20.736**	**17.266**	**17.923**	**20.079**	**18.727**	**31.321**
Orto	**21.721**	**18.086**	**18.774**	**21.032**	**19.616**	**32.825**
Orto irriguo	**25.106**	**25.265**	**25.106**	**26.137**	**25.106**	**38.294**
Vigneto	**23.594**	**17.630**	**16.395**	**18.589**	**16.864**	**18.600**
Vigneto in zone a D.O.C.	**37.889**	**35.013**	/	/	**37.001**	**37.001**
Frutteto	**19.094**	**17.774**	**15.340**	**22.070**	**17.774**	**26.041**
Uliveto	**15.015**	**13.643**	**13.643**	**22.602**	**13.810**	**16.412**
Prato	**6.570**	**4.162**	**4.162**	**4.563**	**4.162**	**6.426**
Pascolo	**1.533**	**1.533**	**1.533**	**1.533**	**1.533**	**1.533**
Pascolo arborato	**1.533**	**1.533**	**1.533**	**1.533**	**1.533**	**1.533**
Pascolo cespugliato	**1.460**	**1.460**	**1.460**	**1.460**	**1.460**	**1.460**
Incolto produttivo (1)	**1.278**	**1.278**	**1.278**	**1.278**	**1.278**	**1.278**
Castagneto da frutto	**2.883**	**2.883**	**4.162**	**2.957**	/	**2.957**
Canneto	**2.664**	**2.664**	**2.664**	**2.664**	**2.664**	**2.664**
Bosco alto fusto	**6.170**	**4.563**	**4.563**	**4.563**	**4.563**	**6.278**
Bosco ceduo	**1.861**	**1.861**	**1.861**	**2.079**	**1.861**	**2.079**
Bosco misto	**2.664**	**2.664**	**2.664**	**3.467**	**2.664**	**3.467**
Pineta litoranea da frutto	/	/	/	/	/	**19.421**
Pioppeto	**15.073**	/	/	/	/	**16.412**
Parco o giardino	**33.074**	**31.392**	**31.392**	**33.074**	**33.074**	**44.170**
Vivai di piante madri di viti	**27.011**	/	/	/	/	**27.353**
Colture ornamentali e floreali	**44.973**	/	/	/	/	**48.515**
Vivai per alberi da frutto	**37.418**	/	/	/	/	**44.025**

Note: 1) Terreno non idoneo alla coltivazione che, senza l'intervento dell'uomo, dia un prodotto valutabile anche minimo. Non classificabili incolti produttivi i terreni non coltivati per evidente abbandono o temporanea diversa destinazione.

PROVINCIA DI PISA

REGIONE AGRARIA N. 1 Comuni di Capannoli, Casciana Terme, Crespina, Faglia, Lari, Lorenzana, Montopoli in Val D'Arno, Palaia, Peccioli, San Miniato, Terricciola
REGIONE AGRARIA N. 2 Comuni di Chianni, Laiatico, Montecatini Val di Cecina, Monteverdi Marittimo, Santa Luce, Orciano
REGIONE AGRARIA N. 3 Comuni di Castelnuovo Val di Cecina, Pomarance, Volterra
REGIONE AGRARIA N. 4 Comuni di Buti, Calci, Vicopisano
REGIONE AGRARIA N. 5 Comuni di Casale Marittimo, Castellina marittima, Guardistallo, Montescudaio, Riparbella
REGIONE AGRARIA N. 6 Comuni di Bientina, Calcinaia, Cascina, Castelfranco di Sotto, Pisa, Ponsacco, Pontedera, San Giuliano terme, Santa Croce Sull'Arno, Santa Maria a Monte, Vecchiano

TRIBUNALE DI FIRENZE - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 36/2024

DETERMINAZIONE ANALITICA DEL PREZZO BASE D'ASTA

DESTINAZIONE:		COMMERCIALE		
Valore di Mercato	€	270.000,00		**LOTTO 4**
Saggio Capitalizzazione Annuo		6,709% *		
Incidenza Area		15,00%		
ANALISI ESTIMATIVA				
	% annua	mesi		
Variazione mercato	0,000%	9	€	-
Mancato guadagno	3,287%	3	€	2.185,98
Mancato reddito **	4,696%	3	€	3.103,66
Quota ammortamento	1,000%	15	€	2.855,68
Rischio assunto	10,000%		€	27.000,00
		totale deprezzamenti	€	35.145,33
		Ribasso		**13,02%**
		Detrazioni per Spese e Oneri	€	5.000,00
		Valore di mercato ridotto	€	229.854,67
PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO			**€**	**230.000,00**

DATI MEDI OMI/BORSINO IMMOBILIARE

		Val. Mercato €/mq	Val. Locazione €/mq x mese
SAGGIO FRUTTUOSITA' MEDIO	6,71%	€ 678,00	€ 3,79

intervallo data stima e aggiudicazione

intervallo tra aggiudicazione e DT (Rendistato marzo 2025)

intervallo tra DT e presa in possesso (nel residenziale incide se libero o occupato)

intervallo tra stima e presa in possesso ***

valore assoluto (rischio da valutare secondo la destinazione e vetustà)

* saggio fruttuosità OMI/Borsino Immobiliare (media)

**il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7

*** la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorporando il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area

GRAFICO 1

ANALISI FINANZIARA DELLE SPESE E MANCATI GUADAGNI NEL TEMPO (MESI DALLA DATA DI STIMA)

(valori scontati al momento della stima)

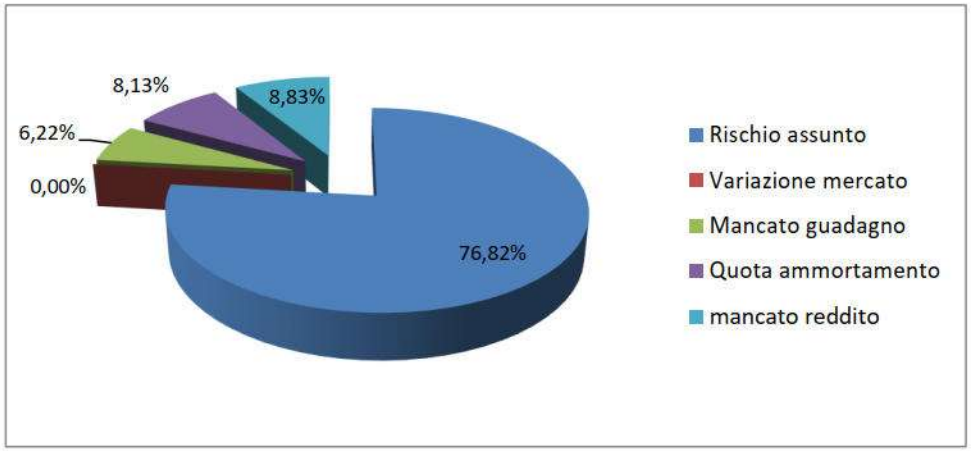


TRIBUNALE DI FIRENZE - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 36/2024

DETERMINAZIONE ANALITICA DEL PREZZO BASE D'ASTA

GRAFICO 2

ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI

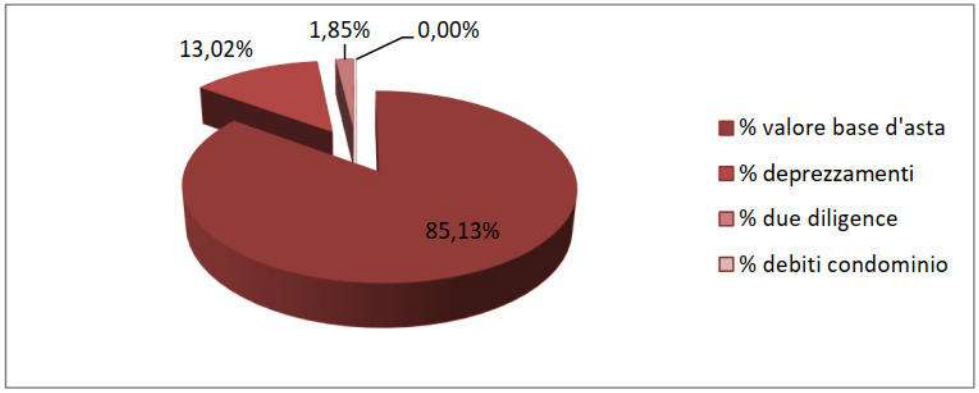


Dati assoluti grafico 2

Rischio assunto	€	*27.000,00*
Variazione mercato	€	*-*
Mancato guadagno	€	*2.185,98*
Quota ammortamento	€	*2.855,68*
mancato reddito	€	*3.103,66*

GRAFICO 3

ANALISI DEL PREZZO BASE D'ASTA DEFINITIVO IN TERMINI PERCENTUALI RISPETTO AL VALORE DI MERCATO



Dati assoluti grafico 3

	valore mercato	€	*270.000,00*
	valore deprezzamenti	€	*35.145,33*
#	*spese due diligence*	€	*5.000,00*
	Arretrati condominiali	€	*-*
	base d'asta	€	*229.854,67*

 # = si intendono spese per regolarizzazione catastale, spese per regolarizzazione edilizia e/o messa in pristino

N.B.: eventuali lievi divergenze con le cifre indicate in perizia sono dovute all'arrotondamento.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pisa

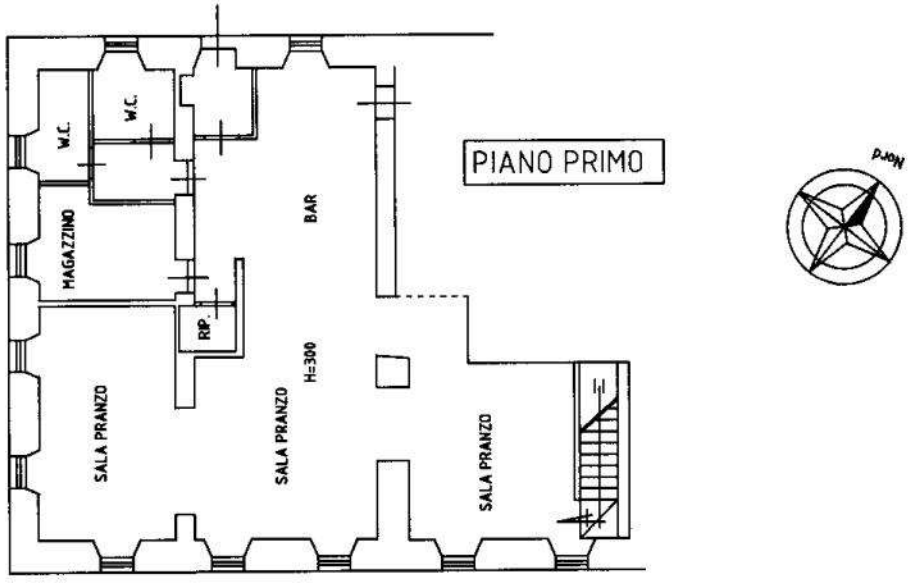
Dichiarazione protocollo n. 000069407 del 10/04/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecatini Val Di Cecina

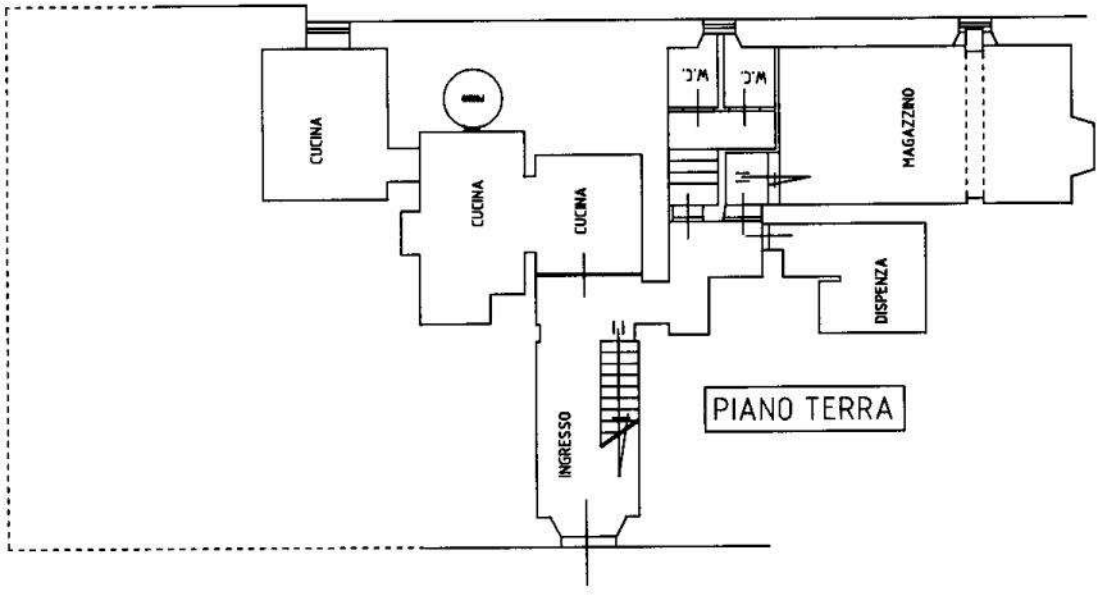
Via Delle Colonne civ. 1

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Gazzina Marcello
Foglio: 36	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 71	
Subalterno: 27	Prov. Pisa N. 736

Scheda n. 1 Scala 1:200



VIA DELLE COLONNE



VIA DELLE COLONNE

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/08/2024 - Comune di MONTECATINI VAL DI CECINA(F458) - < Foglio 36 - Particella 71 - Subalterno 27 >
LOCALITA' MINIERA n. 1 Piano T-1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/06/1990 - Data: 21/08/2024 - n. T59688 - Richiedente: CTRGLC73R28E625X

MODULARIO F. rig. rend. 497

53

2158

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

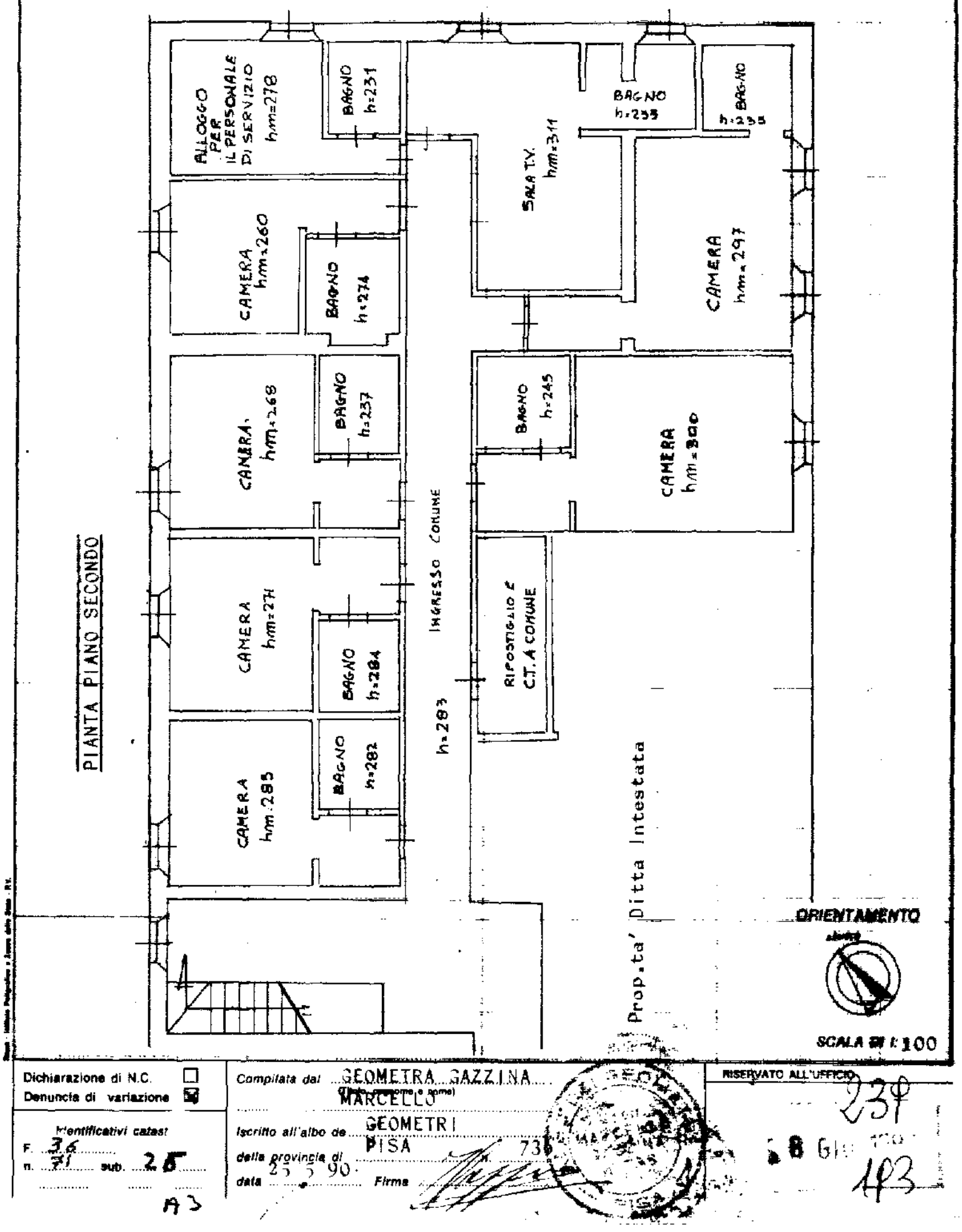
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTECATINI V.C. LOC.TA' LA MINIERA civ.

PIANTA PIANO SECONDO



Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catast.
F. 36
n. 71 sub. 25

A3

Compilata dal GEOMETRA GAZZINA MARCELLO

Iscritto all'albo de GEOMETRI

della provincia di PISA 736

data 23-5-90 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

238

8 GIU 1990

143

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/08/2024 - Comune di MONTECATINI VAL DI CECINA(F458) - < Foglio 36 - Particella 71 - Subalterno 26 >
LOCALITA' MINIERA Piano 2
10 mezzi

Data presentazione: 08/06/1990 - Data: 21/08/2024 - n. T59688 - Richiedente: CTRGLC73R28E625X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/06/1990 - Data: 19/08/2024 - n. T111422 - Richiedente: CTRGLC73R28E625X

MODULARIO F rig rend. 497

48

MINISTERO DELLE FINANZE 7158

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

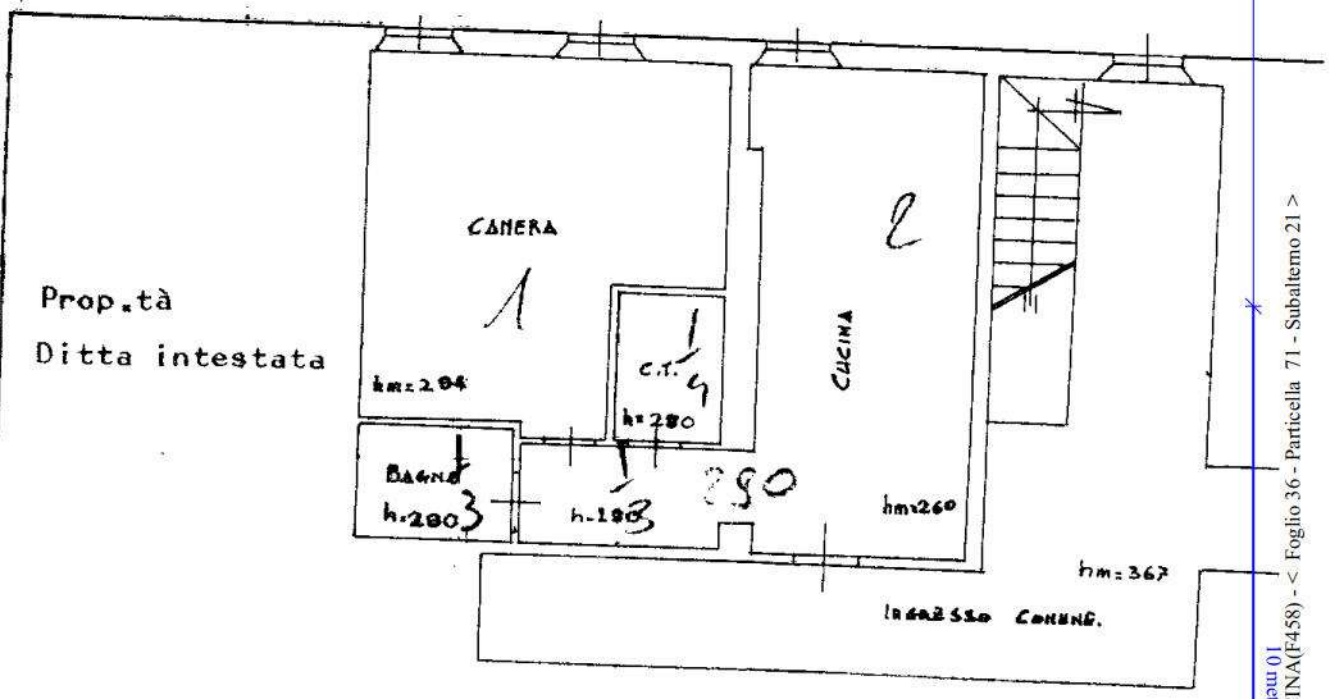
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C

LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTECATINI V.C. via LOC.TA LA MINIERA civ.

PIANTA PIANO SECONDO



Prop.tà
Ditta intestata

Proprietà Ditta Intestata

10 metri

ORIENTAMENTO

N

SCALA DI 1: 100

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
Sez. 36 Foglio 71 Particella 31 Sub. 3

Compilata dal GEOMETRA GAZZINA MARCELLO (Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo de GEOMETRI della provincia di PISA 736

data 25/5/90 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Mod. 97 n. 1230

in data 8 GIU. 1990

Busta n. 102

A3

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/08/2024 - Comune di MONTECATINI VAL DI CECINA(F458) - < Foglio 36 - Particella 71 - Subalterno 21 >
LOCALITA' MINIERA, piano 2

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 08/06/1990 - Data: 19/08/2024 - n. T111422 - Richiedente: CTRGLC73R28E625X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 08/06/1990 - Data: 19/08/2024 - n. T111426 - Richiedente: CTRGLC73R28E625X

MODULARIO
F. rig. rend. rat.
52

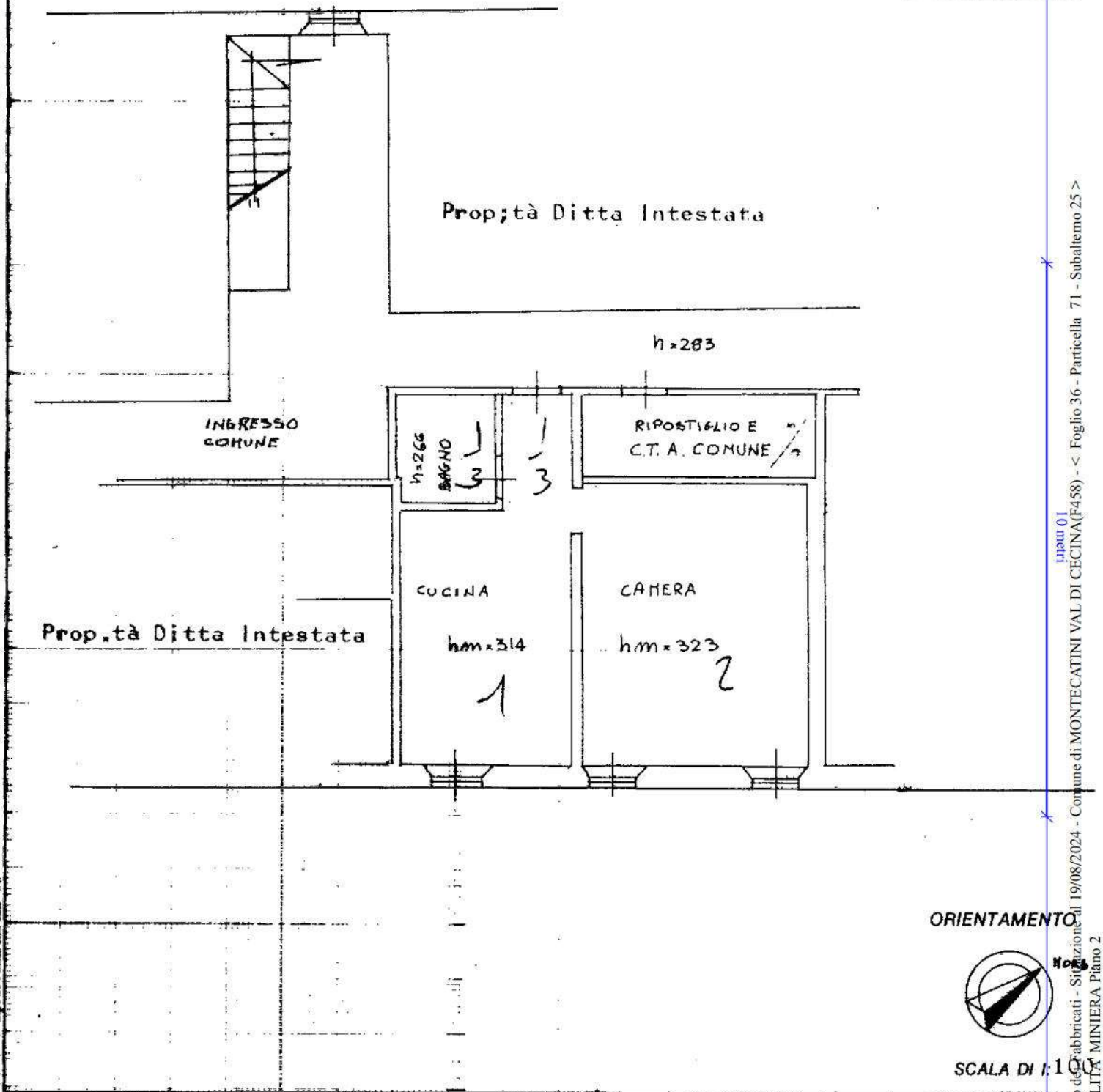
MINISTERO DELLE FINANZE 2158
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD BN (CEU)
LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTECATINI V.C via LOC.TA LA MINIERA civ.

PIANTA PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO
Nord

SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. ..... n. ..... sub. 25

Compilata dal GEOMETRA GAZZINA MARCELLO
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo de GEOMETRI
della provincia di PISA
data 25/5/90 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO
230
193

A3

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/08/2024 - Comune di MONTECATINI VAL DI CECINA(F458) - < Foglio 36 - Particella 71 - Subalterno 25 >
LOCALITA' MINIERA Piano 2
10 metri

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 08/06/1990 - Data: 19/08/2024 - n. T111426 - Richiedente: CTRGLC73R28E625X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297).

Data presentazione: 08/06/1999 - Data: 19/08/2024 - n. T111424 - Richiedente: CTRGLC73R28E625X

Data presentazione: 08/06/1990 - Data: 29/12/2010 - n. PI0240687 - Richiedente PROGETTO UFFICIO

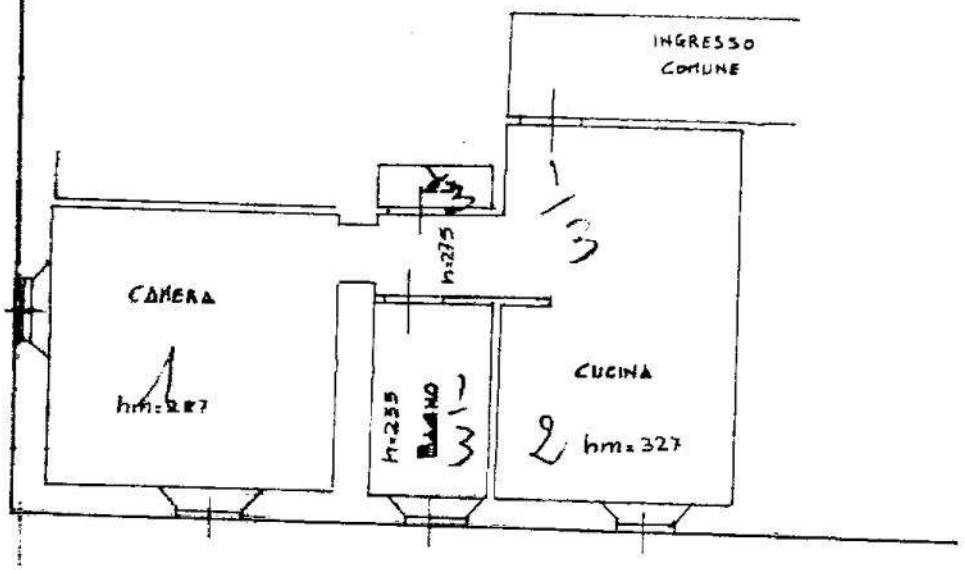
MODULARIO
50

MINISTERO DELLE FINANZE 2158
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD BN
LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTECATINI V.C. via LOC.TA LA MINIERA civ.



PIANTA PIANO SECONDO

ORIENTAMENT

SCALA DI 1:

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal GEOMETRA GAZZINA MARCELLO (Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo de GEOMETRI PISA 736

data 25/5/90 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

8 GIU. 199

Identificativi catastali:
Foglio 36 n. 71 sub. 23

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/12/2010 - Comune di MONTECATINI VAL DI CECINA(F458) - < Foglio: 36 Particella: 71 - Subalterno 23 >
LOCALITA' MINIERA piano: 2;

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 08/06/1999 - Data: 19/08/2024 - n. T111424 - Richiedente: CTRGLC73R28E625X
Totale schede: 1 - Formato formato di acquisizione: A4 (210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/08/2024 - Comune di MONTECATINI VAL DI CECINA(F458) - < Foglio 36 - Particella 71 - Subalterno 23 >
LOCALITA' MINIERA Piano 2
10 metri

Data presentazione: 08/06/1990 - Data: 20/08/2024 - n. T42783 - Richiedente: CTRGLC73R28E625X

2158

MODULARIO F rig rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE 250

51

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTECATINI V.C. via LOC.TA' LA MINIERA civ.

PIANTA PIANO SECONDO

Prop.tà Ditta Intestata

Prop;tà Ditta Intestata

h.283

hm.367

INGRESSO COMUNE

RIPOSTIGLIO E CT. A COMUNE

h:290

BAGNO 3

hm.322

MONOLOCALE

Prop.tà Ditta Intestata

10 metri

ORIENTAMENTO

Nord

SCALA DI 1: 100

Dichiarazione di N.C. ☐

Denuncia di variazione ☒

Compilata dal GEOMETRA GAZZINA MARCELLO

(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo de GEOMETRI della provincia di PISA

data 23 - 5 - 1990 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

8 GIU 1990

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/08/2024 - Comune di MONTECATINI VAL DI CECINA(F458) - < Foglio 36 - Particella 71 - Subalterno 24 >

LOCALITA' MINIERA Piano 2

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/06/1990 - Data: 20/08/2024 - n. T42783 - Richiedente: CTRGLC73R28E625X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 08/06/1990 - Data: 19/08/2024 - n. T111423 - Richiedente: CTRGLC73R28E625X

MODULARIO
F. rig. rend. 497

2158

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

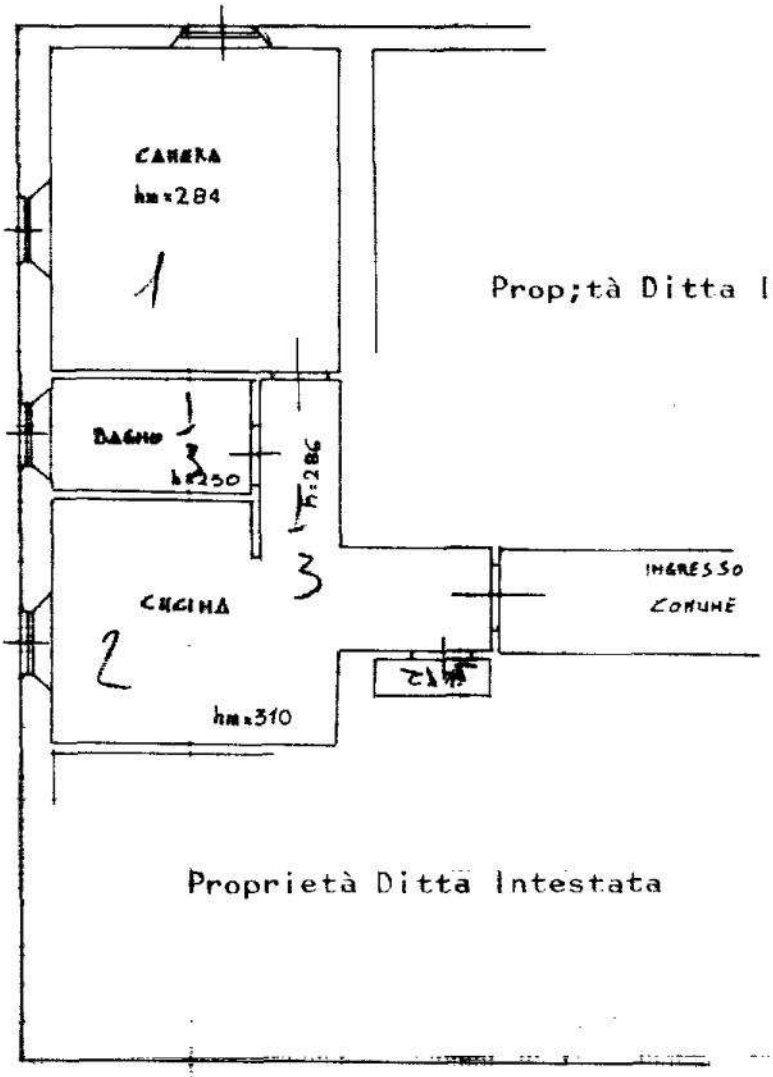
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD BN (CEU)
LIRE 250

49

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTECATINI V.C. - via LOC.TA LA MINIERA civ.

PIANTA PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO

N.s.s.

SCALA DI 1: 100

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal GEOMETRA GAZZINA MARCELLO
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo de GEOMETRI della provincia di PISA n. 238

data 25/5/90 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Mod. 97 n. 230 del
In ditta
Ditta n. 492

Identificativi catastali
F. 36 n. 71 sub 22

03

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/06/1990 - Data: 19/08/2024 - n. T111423 - Richiedente: CTRGLC73R28E625X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/08/2024 - Comune di MONTECATINI VAL DI CECINA(F458) - < Foglio 36 - Particella 71 - subalterno 22 >
10 metri

Data: 07/05/2024 - n. T214845 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

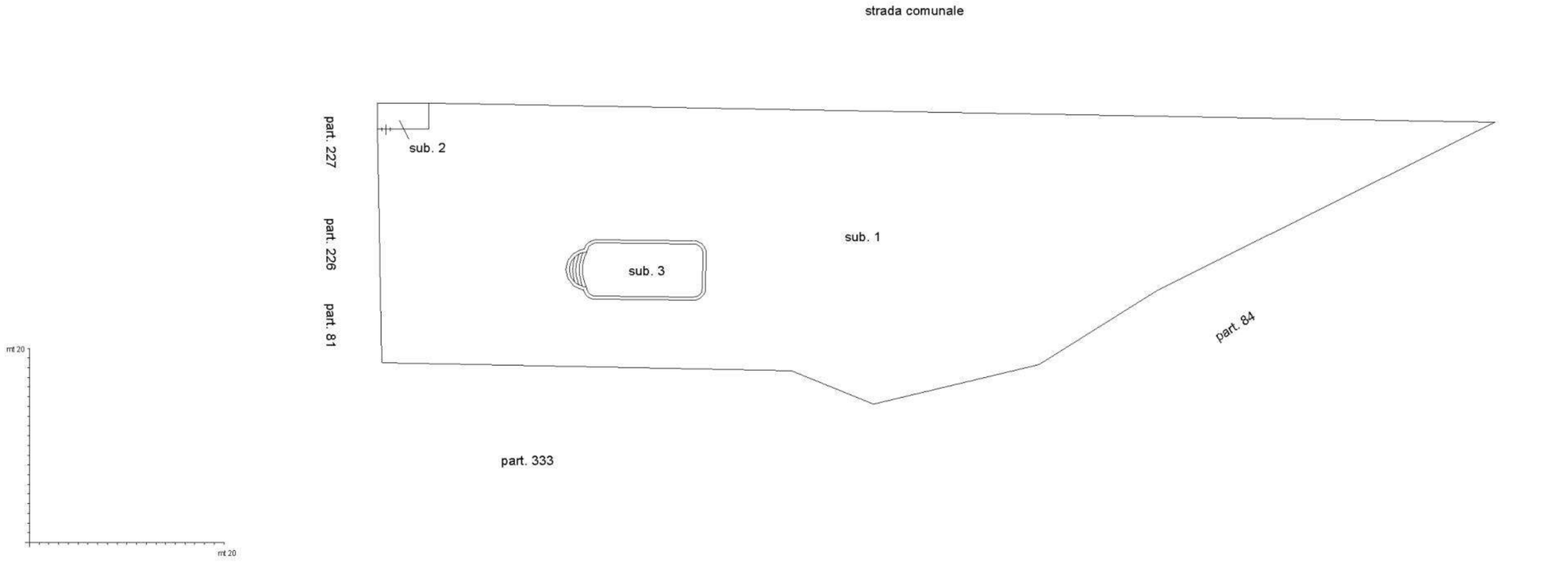
Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Pisa

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Ricotti Serena	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Pisa	N. 1470
Comune di Montecatini Val Di Cecina	Sezione:	Foglio: 36	Particella: 346	Protocollo n. PI0167139 del 10/06/2008
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 153191 del 21/05/2008	Scala 1 : 500

ELABORATO PLANIMETRICO



PIANO TERRA

N

Data: 07/05/2024 - n. T214845 - Richiedente: Telematico

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pisa

Dichiarazione protocollo n. PI0167139 del 10/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecatini Val Di Cecina

Localita' Miniera civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 36
Particella: 346
Subalterno: 2

Compilata da:
Ricotti Serena

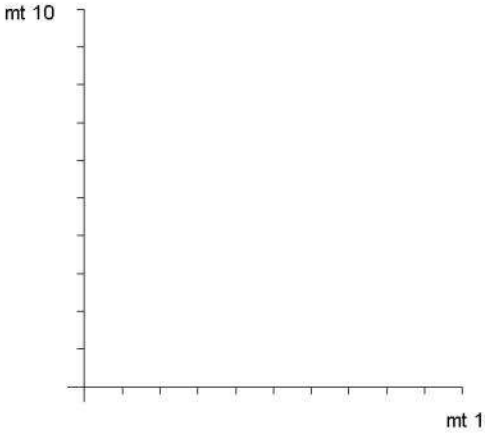
Iscritto all'albo:
Geometri

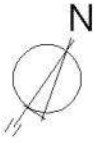
Prov. Pisa N. 1470

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO





10 mt

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/05/2024 - Comune di MONTECATINI VAL DI CECINA(F458) - < Foglio 36 - Particella 346 - Subalterno 2 >
LOCALITA' MINIERA Piano S1

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pisa

Dichiarazione protocollo n. PI0167139 del 10/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecatini Val Di Cecina

Localita' Miniera civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 36
Particella: 346
Subalterno: 3

Compilata da:
Ricotti Serena

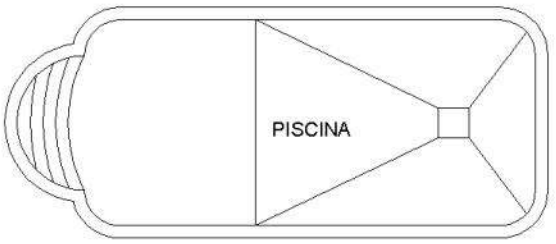
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pisa N. 1470

Scheda n. 1 Scala 1:200

part. 346 sub. 1

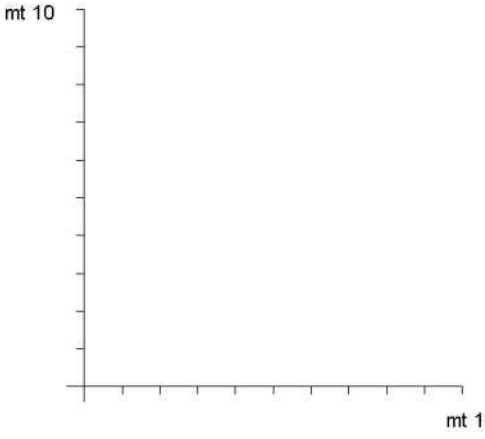
part. 346 sub. 1

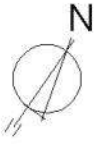


part. 346 sub. 1

part. 346 sub. 1

PIANO TERRA





10 mt

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/05/2024 - Comune di MONTECATINI VAL DI CECINA(F458) - < Foglio 36 - Particella 346 - Subalterno 3 >
LOCALITA' MINIERA Piano T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 07/02/2000 - Data: 21/08/2024 - n. T59689 - Richiedente: CTRGLC73R28E625X

MODULARIO
F. rig. rend. 497

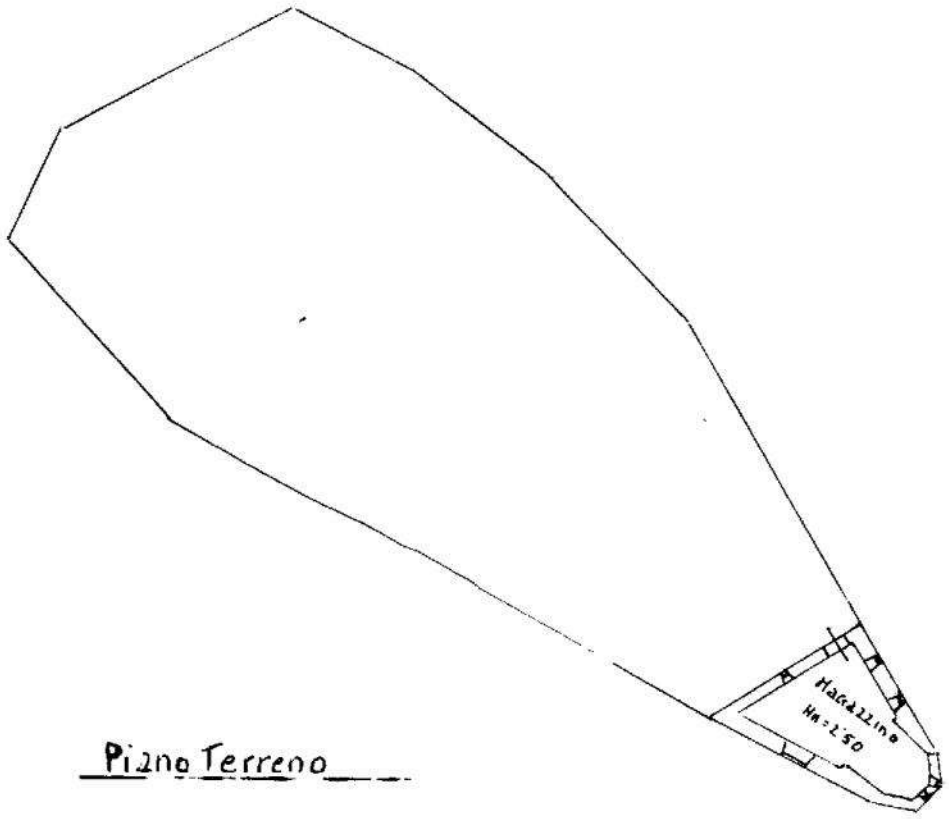
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13 4 1939, n 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTECATINI V.C. via LOC.TA' LA MINIERA civ.



Piano Terreno

10 metri

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali: Sez. — Foglio 36 — n. 165 — sub. 66

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
GAZZINA MARCELLO

Iscritto all'albo de GEOMETRI
della provincia di PISA n. 738

data 02-01-2000 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.v.

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 07/02/2000 - Data: 21/08/2024 - n. T59689 - Richiedente: CTRGLC73R28E625X
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/08/2024 - Comune di MONTECATINI VAL DI CECINA(F458) - < Foglio 36 - Particella 65 - Subalterno > - Uiu graffata

Data presentazione: 07/02/2000 - Data: 21/08/2024 - n. T59690 - Richiedente: CTRGLC73R28E625X

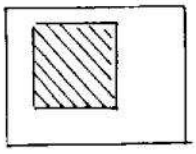
MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL. 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTECATINI V.C. via LOCITA' LA MINIERA civ

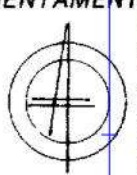


Piano Terra

10 mm

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/08/2024 - Comune di MONTECATINI VAL DI CECINA(F458) - < Foglio 35 - Particella 21 - Subalterno >
LOCALITA' MINIERA Piano T

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 500

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒
Ultima planimetria in atti

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
GAZZINA MARCELLO
Iscritto all'albo de GEOMETRI
della provincia di PISA n. 736
data 07-01-2000 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali:
F. 35
n. 21 sub. —

Data presentazione: 07/02/2000 - Data: 21/08/2024 - n. T59690 - Richiedente: CTRGLC73R28E625X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 07/02/2000 - Data: 21/08/2024 - n. T59691 - Richiedente: CTRGLC73R28E625X

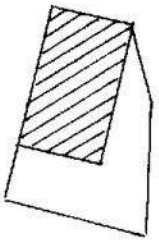
MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

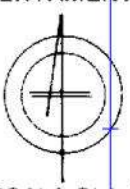
MOD. BN (CEU)
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTECATINI V.C. via LOC.TA' LA MINIERA civ. ....



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/08/2024 - Comune di MONTECATINI VAL DI CECINA(F458) - < Foglio 35 - Particella 32 - Subalterno >
LOCALITA' MINIERA Piano T
10 metri

Dichiarazione di N.C. ☐
Ultima planimetria in atti ☒
Data presentazione: 07/02/2000 - Data: 21/08/2024 - n. T59691 - Richiedente: CTRGLC73R28E625X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
GAZZINA MARCELLO

Iscritto all'albo de GEOMETRI
della provincia di PISA n. 736

data 02-04-2000 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali:
Foglio 35 particella 32 subalterno —

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Data presentazione: 07/02/2000 - Data: 21/08/2024 - n. T59692 - Richiedente: CTRGLC73R28E625X

MODULARIO
F rig rend 497

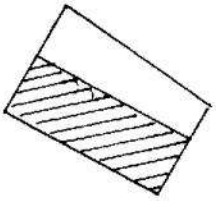
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD BN (CEU)

LIRE 500

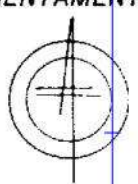
Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTECATINI V.C. via LOC.TA' LA MINIERA civ.



PIANO TERRA

10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/08/2024 - Comune di MONTECATINI VAL DI CECINA(F458) - < Foglio 35 - Particella 34 - Subalterno >
LOCALITA' MINIERA Piano T

Rona - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒
Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali:
Fg. 35 n. 34 sub. —

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
GAZZINA MARCELLO

Iscritto all'albo de GEOMETRI
della provincia di PISA n. 736

data 02-01-2000 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 07/02/2000 - Data: 21/08/2024 - n. T59692 - Richiedente: CTRGLC73R28E625X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



28-Apr-2025 15.54.53
Protocollo pratica T310151/2025

Scala originale, 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.

Comune: (PI) MONTECATINI VAL DI CECINA
Foglio: 36

N=8000

E=-48300

7 Particelle: 66,81,97,218,227,333,346



26-Apr-2025 13.51.49
Protocollo pratica T87313/2025
Scala originale 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.
Comune. (PI) MONTECATINI VAL DI CECINA
Foglio: 35



26-Apr-2025 13:54:23
Protocollo pratica T37406/2025

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.

Comune: (PI) MONTECATINI VAL DI CECINA
Foglio: 35

Direzione Provinciale di Pisa Ufficio Provinciale – Territorio – Direttore ALESSIO CECCHI

Vis. tel.



26-Apr-2025 13:55:46
Protocollo pratica T37468/2025

Scala originale, 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.

Comune (PI) MONTECATINI VAL DI CECINA
Foglio: 21

N=8700

E=-49000

4 Particelle. 34,41,42,43

28-Apr-2025 15:56:29
Protocollo pratica T311376/2025

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 m.

Comune: (PI) MONTECATINI VAL DI CECINA
Foglio: 37

N=8300

E=-47400

1 Particella: 147









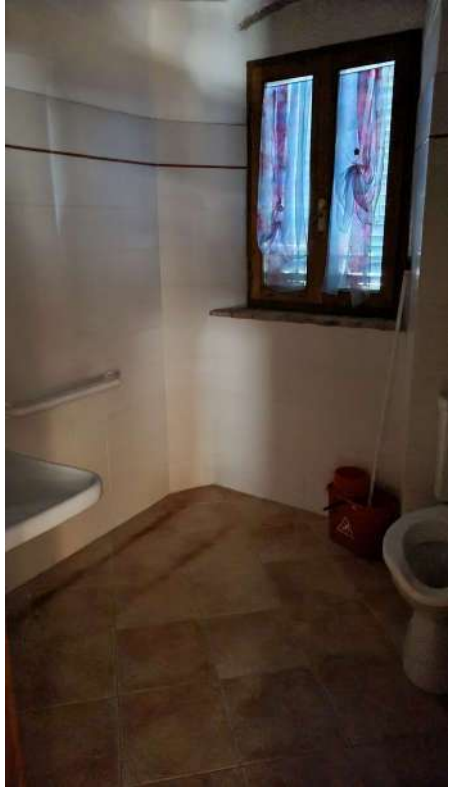


































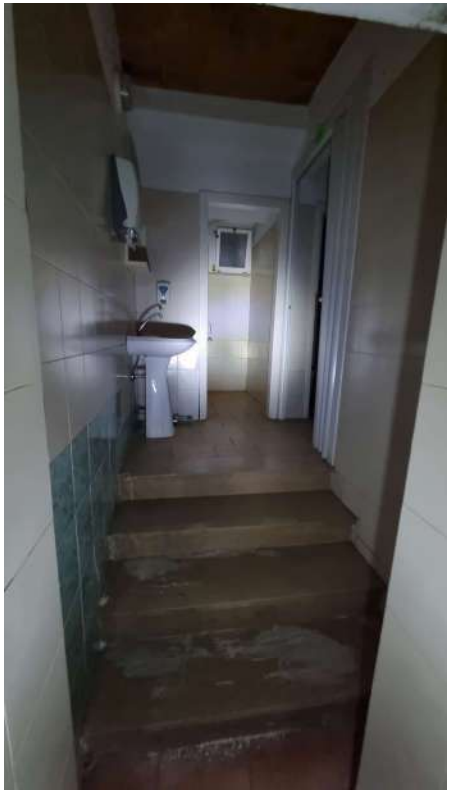
























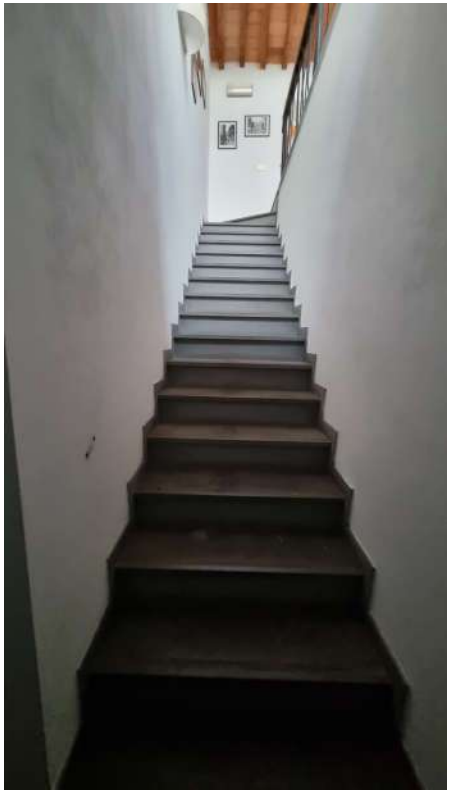






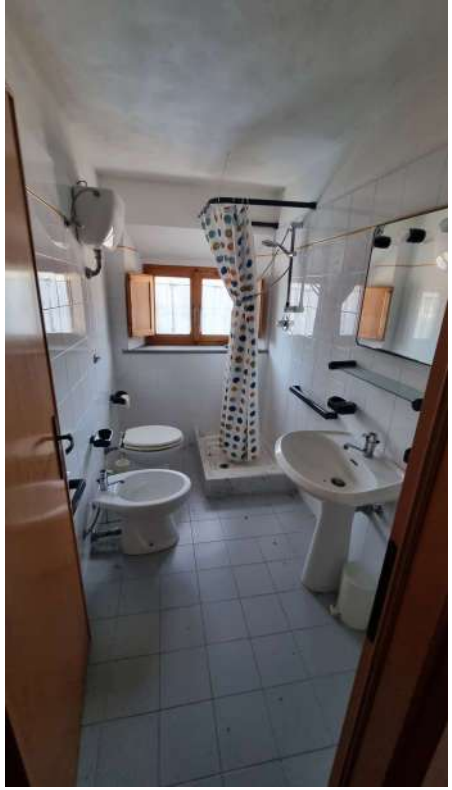




















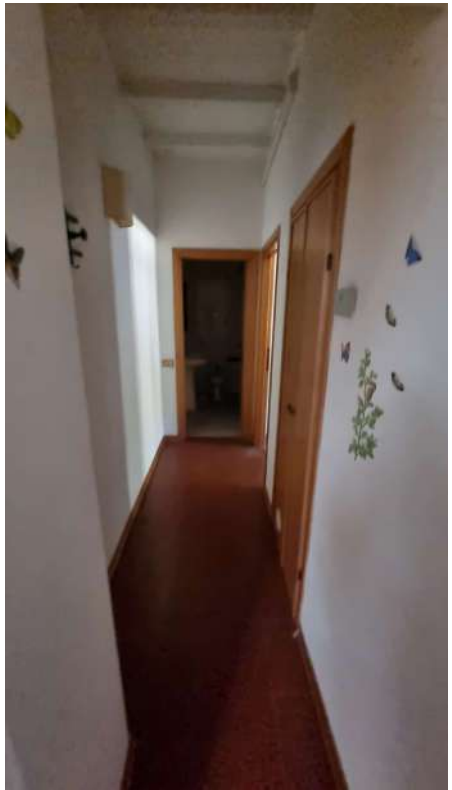


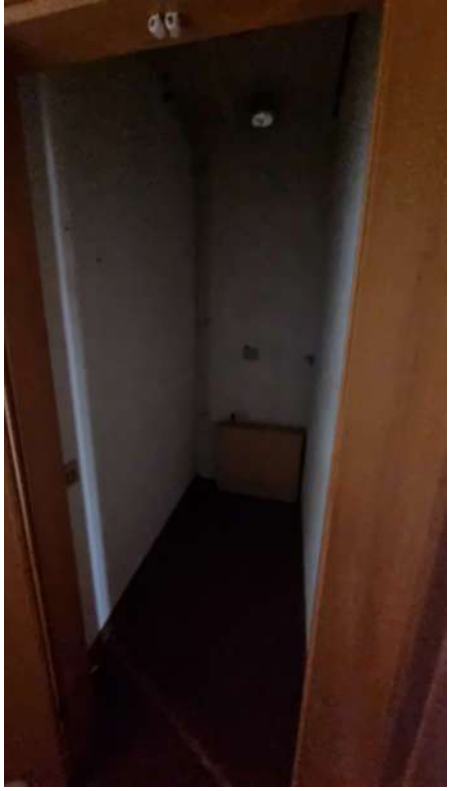


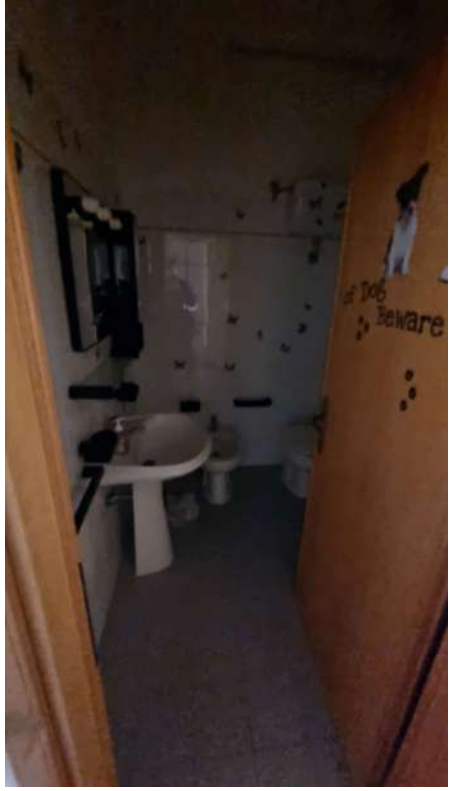










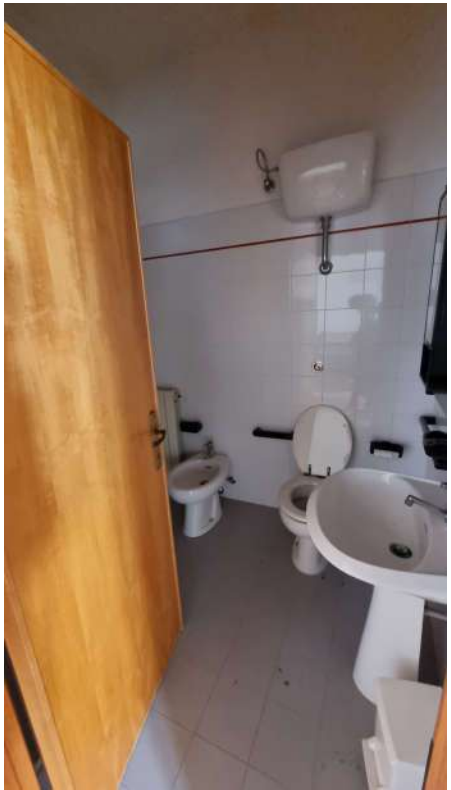

Beware























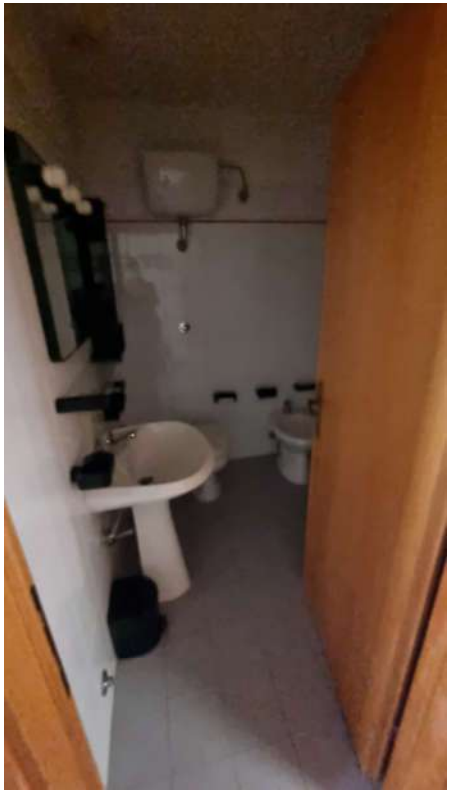








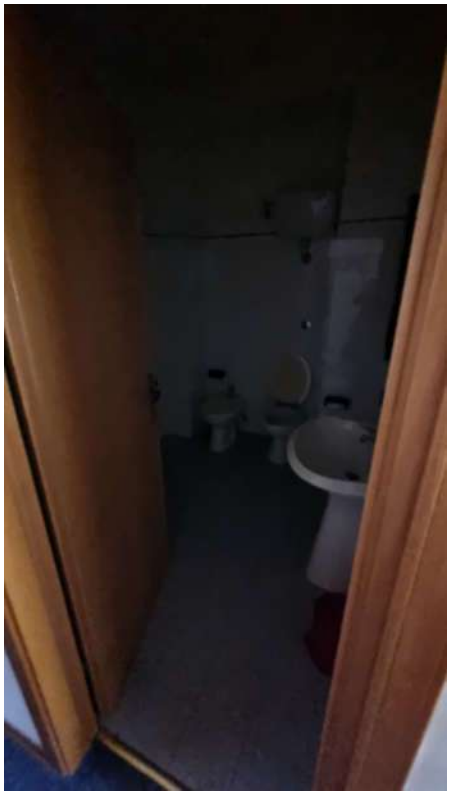




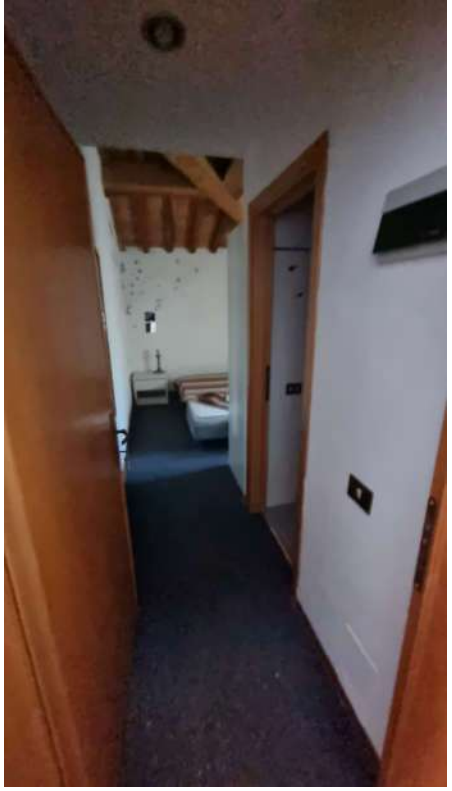


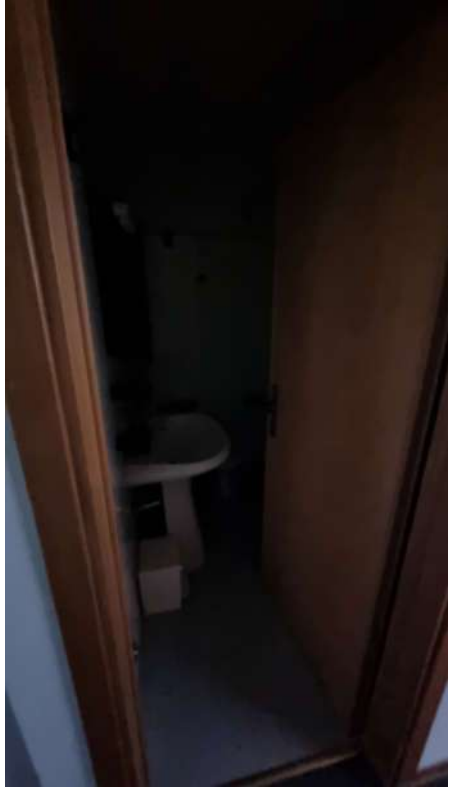










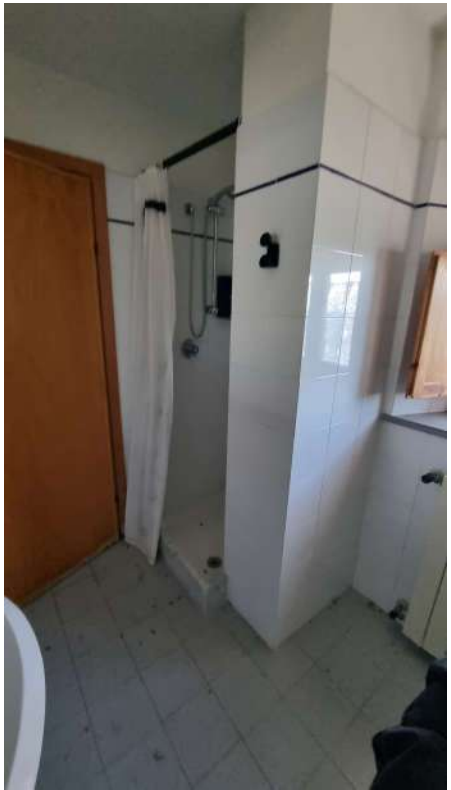


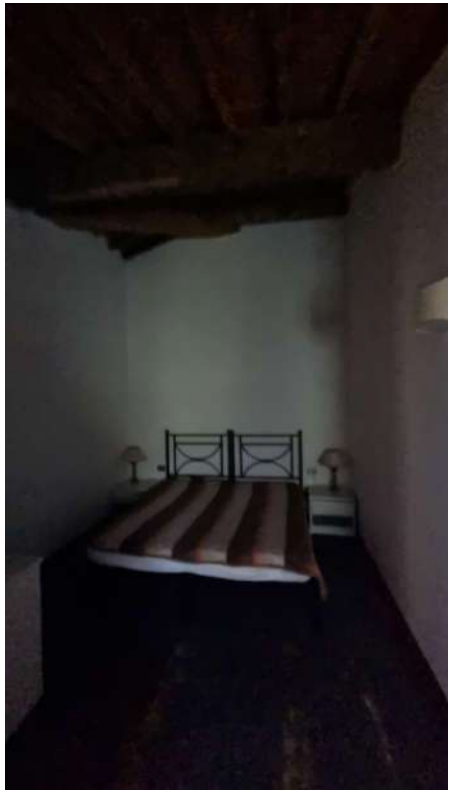


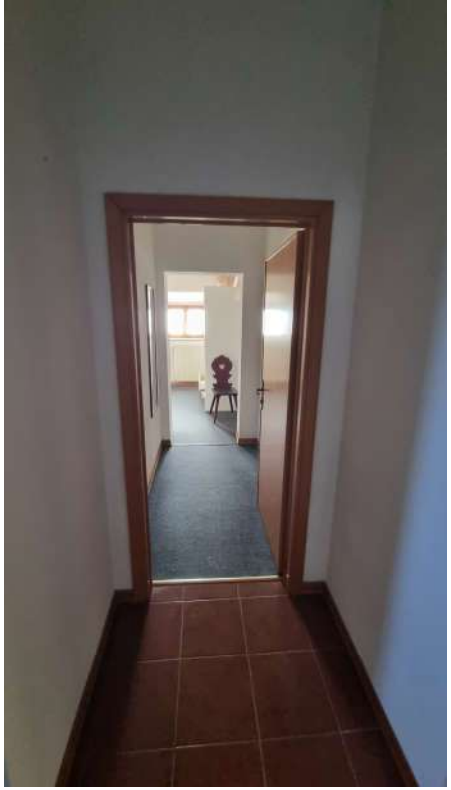


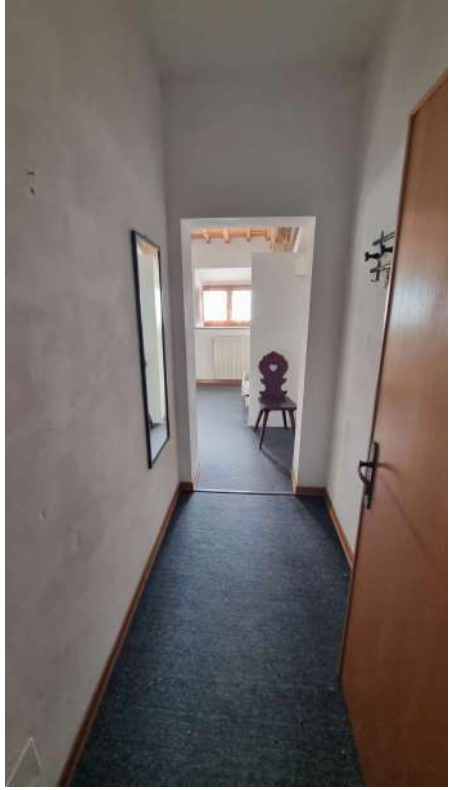






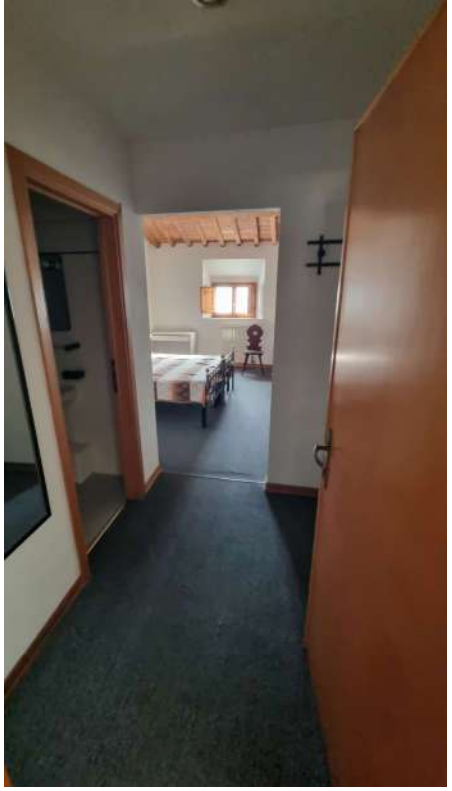
















































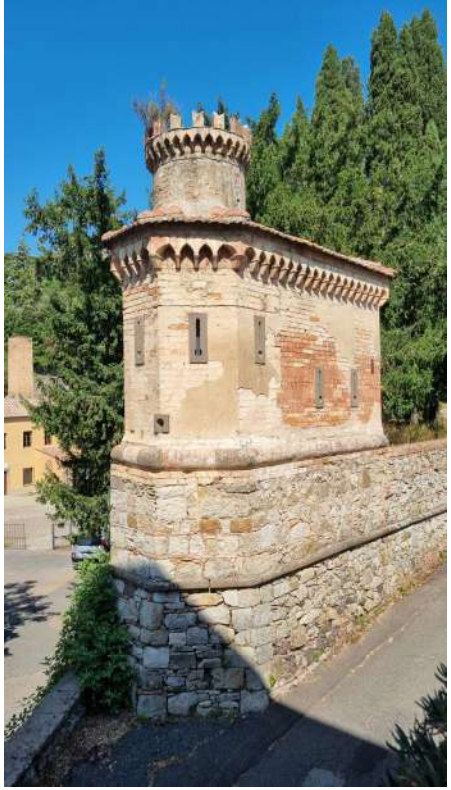
















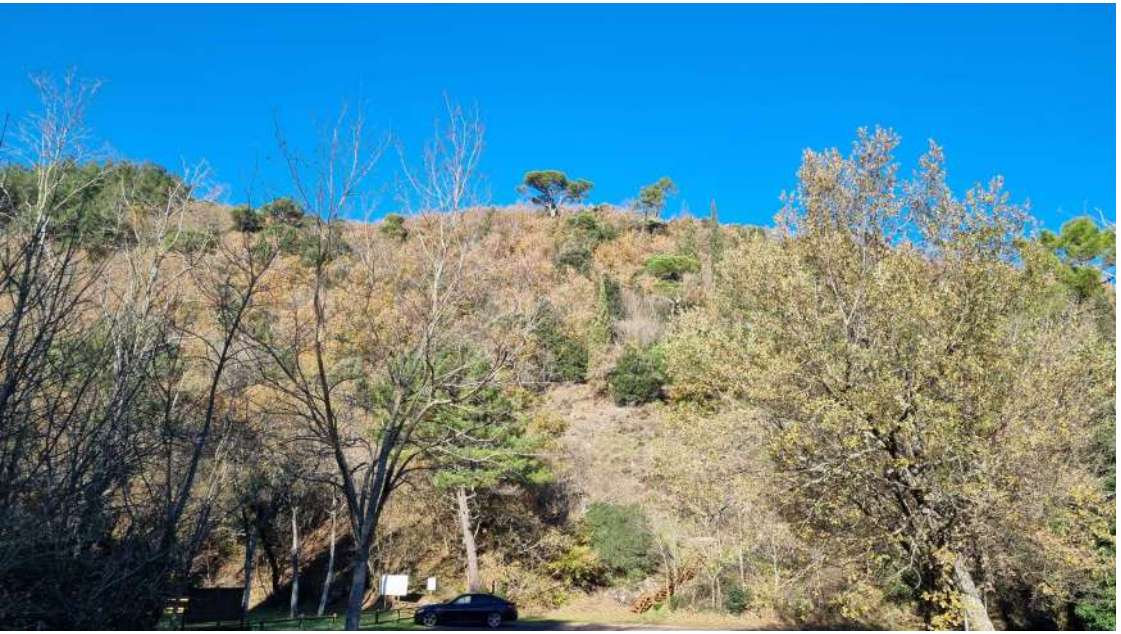










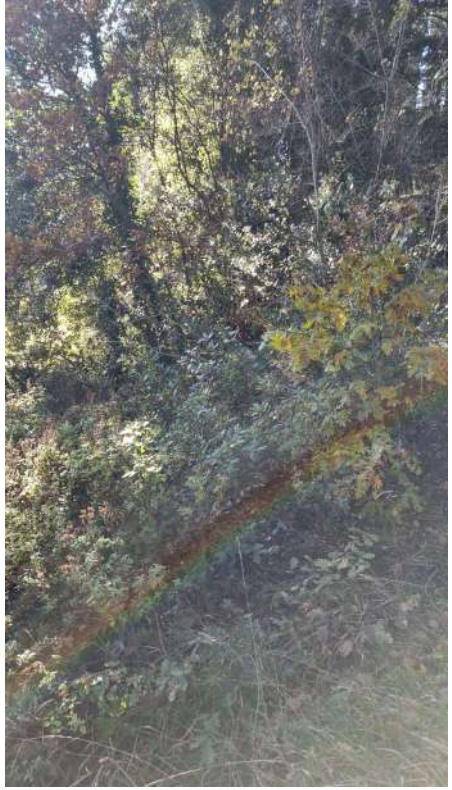























PT





