

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Agnoletti Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 267/2015 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 1 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 2 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 3 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 4 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 5 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 6 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stima / Formazione lotti .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Elenco allegati.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riepilogo bando d'asta.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Formalita da cancellare .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>

In data 21/09/2018, il sottoscritto Geom. Agnoletti Stefano, con studio in Via di Porta al Borgo 4 - 51100 - Pistoia (PT), email stefano.agnoletti@tiscalinet.it, PEC stefano.agnoletti@geopec.it, Tel. 328 0272064, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/09/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Vivaio ubicato a Quarrata (PT) - Ubicato in prossimità dell'abitato di Valenzatico, collegato direttamente alla Via Galigana
- **Bene N° 2** - Vivaio ubicato a Quarrata (PT) - Ubicato in prossimità dell'abitato di Valenzatico, collegato direttamente alla Via Galigana
- **Bene N° 3** - Vivaio ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata Via di Gamberaia, in prossimità della Loc. Olmi, di mq 6370.
- **Bene N° 4** - Vivaio ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata Via di Gamberaia, in prossimità della Loc. Olmi, di mq 10.154.
- **Bene N° 5** - Vivaio ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata Via di Gamberaia- Via del Casone, in prossimità della Loc. Olmi, di mq 22.480.
- **Bene N° 6** - Vivaio ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata in prossimità della Loc. Ferruccia, Podere Gabriele
- **Bene N° 7** - Vivaio ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata in prossimità della Loc. Ferruccia, Podere Gabriele
- **Bene N° 8** - Vivaio ubicato a Quarrata (PT) - Terreni agricoli che costituiscono il corpo centrale dall'Azienda Vivaistica, posti in prossimità dell'abitato di Valenzatico, accessibili dalla Via Galigana
- **Bene N° 9** - Fabbricato agricolo ubicato a Quarrata (PT) - Via Galigana 109, in prossimità di Valenzatico
- **Bene N° 10** - Casa colonica ubicata a Quarrata (PT) - Via Galigana 109, in prossimità di Valenzatico
- **Bene N° 11** - Vivaio ubicato a Quarrata (PT) - Terreni agricoli che costituiscono il corpo centrale dell'azienda Vivaistica, posti in prossimità di Valenzatico.
- **Bene N° 12** - Villetta ubicata a Quarrata (PT) - Via Vecchia Fiorentina 1° Tronco n° 317, Loc. Valenzatico, edificio Bifabliare, piano T - 1°
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Quarrata (PT) - Via Vecchia Fiorentina 1° Tronco, 317 Loc. Valenzatico, piano T - 1°





LOTTO 4

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Vivaio ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata in prossimità della Loc. Ferruccia, Podere Gabriele
- **Bene N° 7** - Vivaio ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata in prossimità della Loc. Ferruccia, Podere Gabriele

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 6 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

---

Trattasi di n° 3 appezzamenti di terreno agricolo in uso a Vivaio per superficie complessiva di mq 2538, ricadenti nel nel Fog.15 del NCT Quarrata, mappali n° 430, 456, 459 . Ubicati in prossimità dell'abitato di Ferruccia ( lato Est ), compresi in più ampia area agricola denominata; Podere Gabriele, posizionati a Nord della Via Comunale di Mezzo ed a Sud del Torrente Ombrone, accessibili dalla Via del Podere Gabriele e dalla Via dell'Ombrone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso ai terreni corrispondenti al bene n°6 del Lotto 4 ), è avvenuto in data 02.09.2019, previo accordi telefonici con l'esecutato e preavviso con raccomand. inviata il 29.08.2019 e successiva verifica del Dicembre 2019.

A seguito di incarico ricevuto dall'Ill. G.E. in udienza del 27.11.2023 sono stati eseguiti ulteriori accertamenti e sopraluogo nel Giugno.2024, che ha determinato modifica nella descrizione per lo stato conservativo del soprasuolo.

### **BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

---

Trattasi di n° 4 appezzamenti di terreno agricolo in uso a Vivaio per superficie complessiva di mq 19.345, ricadenti nel nel Fog.15 del NCT Quarrata, mappali n° 424, 425, 427, 432. Ubicati in prossimità dell'abitato di Ferruccia ( lato Est ), compresi in più ampia area agricola denominata; Podere Gabriele, posizionati a Nord della Via Comunale di Mezzo ed a Sud del Torrente Ombrone, accessibili dalla Via del Podere Gabriele e dalla Via dell'Ombrone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso ai terreni agricoli comprendenti il bene n°7 del Lotto 4 ), è avvenuto in data 02.09.2019, previo accordi telefonici con l'esecutato e preavviso con raccomandata inviata il 29.08.2019 e successiva verifica del Dicembre 2019.

A seguito di incarico ricevuto dall'Ill. G.E. in udienza del 27.11.2023 sono stati eseguiti ulteriori accertamenti e sopralluogo del Giugno.2024, quest'ultimo ha determinato la modifica nella descrizione dello stato conservativo del soprasuolo.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 6 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

**BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

#### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 6 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dai certificati rilasciati dal servizio demografico del Comune di Quarrata in data 12.12.2019, Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta coniugato ed in regime di separazione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

---

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

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

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

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

Dai certificati rilasciati dal servizio demografico del Comune di Quarrata in data 12.12.2019, Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta deceduto in data 18.01.2016 , e la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduta il 06.09.2018.

- Dalla data del decesso fino all'ispezione eseguita in Conservatoria di Pistoia il 08.07.2019, per la quota parte di Prop. Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta unicamente la Trascrizione di accettazione all'eredità con beneficio di inventario quale atto Pubblico ai rogiti del Notaio Monica Paggi di Pistoia del 15.04.2016 Rep. 2612/1824, devoluta per legge in ragione di 1/2 ciascuno favore del Figlio e Coniuge Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* .

Non risultano ulteriori Trascrizioni derivanti dalla denuncia di successione.

**CONFINI**

---

**BENE N° 6 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

---

L'appezzamento di terreno di forma rettangolare Compreso nel Fog. 15 del NCT Quarrata, identificato dai mappali: 456 e 459 confina:

- Per il lato Est e Lato Sud. con terreno già di Prop Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* . Per il Lato Nord, con terreno di Prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ## identificato dal Mappale 61.
- per il Lato Ovest, con terreno di Prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* identificato dal Mappale 458.

Il piccolo appezzamento di terreno di forma rettangolare Compreso nel Fog. 15 del NCT Quarrata, identificato dal mappale: 430 confina:

- Per i lati; Nord, Est ed Ovest, con terreno già di Prop Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
  - Per il Lato Sud, con terreno di Prop. Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* identificato dal Mappale 392.
- S.S.A.

**BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

L'appezzamento di terreno ha forma irregolare, assimilabile ad un rettangolo, compreso nel Fog. 15 del NCT Quarrata, identificato dai mappali: 424, 425, 427, 432, confina:

- Per il Lato Nord, con terreno di Prop. Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* identificato dal Mappale 61.
- per il Lato Ovest, con terreno di Prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* identificato dai Mappali 426, 429.
- Per il lato Est e in parte con terreno di Prop. Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mappale 458 e parte con Prop. Sig. ## \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ## identificato dal Mappale 428.
- Per il lato; Sud in parte con terreno già di Prop Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mappale 430, e parte con Prop. Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* identificato dal Mappale 392. S.S.A.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 6 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo - Seminativo per i mappali; 430 e 456, uso Vivaio mapp. 459.	2538,00 mq	2538,00 mq	1	2538,00 mq	0,00 m	terreno in giacitura piana
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2538,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2538,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Bene costituito dai 3 Appezzamenti di terreno agricolo in oggetto - è ubicato nei pressi dell'abitato Ferruccia ( comune di Quarrata ), posizionato sul lato Sud del Torrente Ombrone, accessibile dalla Via poderale collegata alla Via Comunale Podere Gabriele e dalla Via dell'Ombrone. I mappali 430 e 456 di mq 2448 risultano Catastalmente di qualità Seminativo già utilizzati come Vivaio, il Mappale 459 di mq 90 di qualità Vivaio.

**BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo a Vivaio mappali; 424, 427, 432, terreno seminativo ad uso Vivaio mapp. 425 .	19345,00 mq	19345,00 mq	1	19345,00 mq	0,00 m	terreno in giacitura piana
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>19345,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>19345,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene n°7 comprende n°4 appezzamenti di terreno agricolo limitrofi con sup.catastale di mq 19.345, posti in prossimità dell'abitato di Ferruccia ( comune di Quarrata ), posizionati sul lato Sud del Torrente Ombrone, accessibile dalla Via poderale collegata alla Via Comunale Podere Gabriele e dalla Via dell'Ombrone.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 6 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/2007 al 04/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 430 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1° Superficie (ha are ca) 48 Reddito dominicale € 0,51 Reddito agrario € 0,50
Dal 04/09/2007 al 04/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 456 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1° Reddito dominicale € 25,54 Reddito agrario € 24,79
Dal 04/09/2007 al 04/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 459 Qualità Vivaio Superficie (ha are ca) 459 Reddito dominicale € 6,30 Reddito agrario € 3,49
Dal 04/07/2008 al 11/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 456 Qualità Seminativo arborato irriguo

		Cl.1° Superficie (ha are ca) 2400 Reddito dominicale € 25,54 Reddito agrario € 24,79
Dal 04/07/2008 al 11/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 430 Qualità Seminativo arborato Cl.1° Superficie (ha are ca) 48 Reddito dominicale € 0,51 Reddito agrario € 0,50
Dal 04/07/2008 al 09/10/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 459 Qualità Vivaio Cl.U Superficie (ha are ca) 90 Reddito dominicale € 6,30 Reddito agrario € 3,49
Dal 11/03/2009 al 19/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 456 Qualità Vivaio Cl.U Superficie (ha are ca) 2400 Reddito dominicale € 172,72 Reddito agrario € 92,96
Dal 11/03/2009 al 19/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 430 Qualità Vivaio Cl.U Superficie (ha are ca) 48 Reddito dominicale € 3,45 Reddito agrario € 1,86
Dal 19/10/2016 al 09/10/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 456 Qualità Seminativo Cl.1° Superficie (ha are ca) 2400 Reddito dominicale € 15,65 Reddito agrario € 16,11
Dal 19/10/2016 al 09/10/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 430 Qualità Seminativo Cl.1° Superficie (ha are ca) 48 Reddito dominicale € 0,31 Reddito agrario € 0,32

Il Mappale n° 430 del Fog.15, è stato originato dal Frazionamento n° PT 0154699 del 17.12.2003 .

Il Mappali n° 456 e 459 del Fog.15, sono stati originati dal Frazionamento n° PT 0089060 del 04.09.2007.

Nelle visure Catastali eseguite il 03.01.2020 e 08.01.2020 ed aggiornate il 09.10.2020 i terreni compresi nel bene n° 6 risultano intestati in giusto conto al soggetto Proprietario.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/2003 al 08/03/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 425 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1° Superficie (ha are ca) 2100 Reddito dominicale € 23,97 Reddito agrario € 21,69
Dal 17/12/2003 al 08/03/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 432 Qualità Vivaio Cl.U Superficie (ha are ca) 9515 Reddito dominicale € 665,61 Reddito agrario € 368,56
Dal 17/12/2003 al 08/03/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 427 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 5510 Reddito dominicale € 58,64 Reddito agrario € 56,91
Dal 17/12/2003 al 08/03/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 424 Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 2220 Reddito dominicale € 23,62 Reddito agrario € 22,93
Dal 08/03/2004 al 21/03/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 432 Qualità Vivaio Cl.U Superficie (ha are ca) 9515 Reddito dominicale € 665,61 Reddito agrario € 368,56
Dal 08/03/2004 al 21/03/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 424 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1° Superficie (ha are ca) 2220 Reddito dominicale € 23,62 Reddito agrario € 22,93
Dal 08/03/2004 al 21/03/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 427 Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 5510 Reddito dominicale € 58,64 Reddito agrario € 56,91
Dal 08/03/2004 al 21/03/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 425 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1° Superficie (ha are ca) 2100 Reddito dominicale € 23,97 Reddito agrario € 21,69
Dal 21/03/2005 al 28/05/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 424 Qualità Seminativo arborato irriguo

		Cl.1° Superficie (ha are ca) 2220 Reddito dominicale € 23,62 Reddito agrario € 22,93
Dal 21/03/2005 al 28/05/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 427 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1° Superficie (ha are ca) 5510 Reddito dominicale € 58,64 Reddito agrario € 56,91
Dal 21/03/2005 al 10/10/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 425 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1° Superficie (ha are ca) 2100 Reddito dominicale € 23,97 Reddito agrario € 21,69
Dal 21/03/2005 al 10/10/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 432 Qualità Vivaio Cl.U Superficie (ha are ca) 9515 Reddito dominicale € 665,61 Reddito agrario € 368,56
Dal 28/05/2009 al 10/10/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 424 Qualità Vivaio Cl.U Superficie (ha are ca) 48 Reddito dominicale € 159,77 Reddito agrario € 85,99
Dal 28/05/2009 al 10/10/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 427 Qualità Vivaio Superficie (ha are ca) 5510 Reddito dominicale € 396,55 Reddito agrario € 213,43

I Mappali n° 424 , 425 , 427 , 432 del Fog.15, risultano originati dal Frazionamento n° PT 0154699 del 17.12.2003 .

I titolari Catastali NON corrispondono a quelli reali, in quanto:

I Terreni compresi nel Bene n°7, da visura Catastale risultano da visura del 10.10.2020 Intestati al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quindi con carenza di Voltura a favore degli eredi.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 6 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	430				Seminativo	1	48 mq	0,31 €	0,32 €	
15	456				Seminativo	1	2400 mq	15,65 €	16,11 €	
15	459				Vivaio	U	90 mq	6,3 €	3,49 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Le particelle di terreno n° 430, 456, 459, del Fog. 15 NCT Quarrata, al momento della visura catastale eseguita il 03.01.2020 risultavano intestate in giusto conto a:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Prop. 1/1 in regime di separazione dei beni.

**BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	424				Vivaio	U	2220 mq	159,77 €	85,99 €	
15	425				Seminativo arborato irriguo	1	2100 mq	23,97 €	21,69 €	
15	427				Vivaio	U	5510 mq	396,55 €	2131,43 €	
15	432				Vivaio	U	9515 mq	665,61 €	368,58 €	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le particelle di terreno n° 424, 425, 427, 432, del Fog. 15 NCT Quarrata, al momento della visura catastale eseguita il 03.01.2020 ed aggiornata il 10.10.2020 risultavano intestate per quota di 1/1, al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data 18.01.2016.

- Dovrà essere eseguita voltura in seguito alla Successione del suddetto, di cui risulta presso la Conservatoria di Pistoia Trascrizione di accettazione all'eredità con beneficio di inventario quale atto Pubblico ai rogiti del Notaio Monica Paggi di Pistoia del 15.04.2016 Rep. 2612/1824, devoluta per legge in ragione di 1/2 ciascuno favore del Figlio e Coniuge Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduta il 06.09.2018.

## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 6 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma del C.P.C.

Rispetto alla perizia depositata il 17.10.2020, è stata aggiornata la descrizione inerente lo stato conservativo del lotto riferita al bene in oggetto, correlata al sopraluogo di verifica del Giugno.2024.

Le condizioni generali ed utilizzo del soprasuolo risultano variate dalla cessazione dell'attività vivaistica, con le piante a dimora che hanno raggiunto notevoli dimensioni fuori dal taglio commerciale, presenza di erbe ed arbusti infestanti, gli alberi di buone dimensioni si trovano in stato di abbandono e crescita libera.

Per l'intera superficie del bene si rende necessario al fine di recuperare l'utilizzo Vivaistico-produttivo un consistente intervento di pulizia del verde.

### **BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma del C.P.C.

Rispetto alla relazione peritale depositata il 17.10.2020, risulta aggiornata la descrizione inerente lo stato conservativo del lotto riferita al bene in oggetto, correlata al sopraluogo di verifica del Giugno.2024.

Le condizioni generali ed utilizzo del soprasuolo risultano variate dalla cessazione dell'attività vivaistica, con le piante a dimora che hanno raggiunto notevoli dimensioni fuori dal taglio commerciale, presenza di erbe ed arbusti infestanti, anche gli alberi di buone dimensioni si trovano in stato di abbandono e crescita libera.

Per l'intera superficie del bene si rende necessario al fine di recuperare l'utilizzo Vivaistico-produttivo un consistente intervento di pulizia del verde.

## PATTI

---

### **BENE N° 6 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

---

I terreni agricoli compresi nel bene in oggetto risultavano utilizzati dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ( Loc. Valenzatico ), questo in assenza di contratto per locazione agraria o comodato stipulato e registrato nei termini di legge.

Quanto indicato è avvalorato dalla dichiarazione ricevuta tramite PEC dall'Agenzia delle Entrate in data 23.01.19, documento allegato alla relazione peritale, depositata il 17.10.2020.

Nel sopraluogo del giugno.2024 è stato rilevato lo stato di abbandono ed incuria, conseguente alla cessazione di attività della Soc. Agricola.

### **BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

---

I terreni agricoli compresi nel bene in oggetto risultavano utilizzati dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ( Loc. Valenzatico ), questo in assenza di contratto per locazione agraria o comodato stipulato e registrato nei termini di legge.

Nel sopraluogo del giugno.2024 è stato rilevato lo stato di abbandono ed incuria, conseguente alla cessazione di attività della Soc. Agricola.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 6 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

---

L'appezzamento di terreno in oggetto anche se classificato Catastalmente come Seminativo ( escluso la particella 459 di mq 90 ) risultava coltivato in agricoltura vivaistica per piante ornamentali. La precedente descrizione dei terreni agricoli del bene n°6 e n°7 accorpate nella formazione del Lotto 4, conseguente al sopraluogo di verifica del Dicembre 2019 indicava un soprasuolo con coltivazioni a Vivaio in buone condizioni d'utilizzo oltre a presenza di irrigazione efficiente. Diversamente dal recente accertamento del Giugno.2024, le condizioni generali ed utilizzo risultano variate, da probabile cessazione dell'attività vivaistica.

La porzione del lato Sud risulta in parte nelle condizioni di prato incolto e parte con presenza di piante ornamentali in stato di abbandono aggredite da erbe ed arbusti infestanti. La restante area posizionata a Nord in prossimità del torrente Ombrone, in cui già risultavano piantumazioni ornamentali ed alberi di buone dimensioni risulta anch'esso in stato di abbandono, con arbusti ed alberi in crescita libera. Il tutto in stato di incuria da vari anni ed in assenza degli impianti; elettrico ed irrigazione

precedentemente segnalati.

Devo inoltre correggere quanto documentato nella perizia merito alla presenza di un Box prefabbricato, utilizzato come piccola rimessa e contenimento del contatore e quadri elettrici. Da quest'ultimo controllo ho verificato che il manufatto insiste in terreno confinante sul lato Sud.Ovest ( mappale 428 ) corrispondente ad altra Proprietà. Per quanto indicato si aggiorna la descrizione del lotto, per il quale si rende necessario al fine di recuperare l'utilizzo Vivaistico-produttivo un consistente intervento di pulizia del verde sull'intera estensione.



**BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

---

La precedente descrizione dei terreni agricoli ricedenti nel bene n°7 ( come anche del n°6, accorpati nella formazione del Lotto 4 ), conseguente al sopraluogo di verifica del Dicembre 2019, indicava un soprasuolo con coltivazioni a Vivaio in buone condizioni d'utilizzo e la presenza di impianto d'irrigazione funzionale.

Diversamente dal recente accertamento del Giugno.2024, le condizioni generali ed utilizzo risultano variate dalla cessazione dell'attività vivaistica.

La porzione del lato Sud risulta in parte nelle condizioni di prato incolto e parte con presenza di piante ornamentali in stato di abbandono aggredite da erbe ed arbusti infestanti. La restante area posizionata a Nord in prossimità del torrente Ombrone, in cui già risultavano piantumazioni ornamentali ed alberi di buone dimensioni risulta anch'esso in stato di abbandono, con arbusti ed alberi in crescita libera. Il tutto in stato di incuria da vari anni ed in assenza degli impianti precedentemente segnalati.

Per quanto indicato si aggiorna la descrizione del lotto, per il quale si rende necessario al fine di recuperare l'utilizzo Vivaistico-produttivo un consistente intervento di pulizia del verde sull'intera estensione.



**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 6 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

---

Dal titolo di provenienza ;

- atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giulio Cesare Capellini stipulato in Pistoia il 04/07/2008 Rep.86963-37010 Non risultano Vincoli, Censi o servitù gravanti sui beni in oggetto.

**BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

---

Dal titolo di provenienza ;

- atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giulio Cesare Capellini stipulato in Pistoia il 21.03.2005 Rep.78811-31829 Non risultano Vincoli, Censi o servitù gravanti sui terreni in oggetto.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 6 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

---

Trattasi di appezzamento terreno avente giacitura pianeggiante, con altezza slm di circa ml 38,00 destinato a lavorazione agricola con coltura specializzata di Vivaio per piante ornamentali. Al successivo paragrafo corrispondente alla Normativa Urbanistica è riportato l'esito del Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Quarrata il 19.12.2019, ( documento allegato alla perizia ).

### **BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

---

Trattasi di appezzamento terreno avente giacitura pianeggiante, con altezza slm di circa ml 38,00 destinato a lavorazione agricola con coltura specializzata di Vivaio per piante ornamentali. Al successivo paragrafo corrispondente alla Normativa Urbanistica è riportato l'esito del Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Quarrata il 19.12.2019, ( documento allegato alla perizia ).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 6 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

---

L'immobile risulta libero

I terreni agricoli compresi nel; bene n°6 del Lotto 4), in precedenza risultavano utilizzati dalla Soc.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, questo in assenza di contratto per locazione agraria o comodato, registrato nei termini di legge.

Per accertare quanto sopra è stata inoltrata all'Agenzia delle Entrate istanza di accesso ai documenti amministrativi, seguita da comunicazione tramite PEC del 23.01.2019 con esito negativo sulla sussistenza di contratti di locazione o comodato in essere, per terreni agricoli posti nel Comune di Quarrata intestati all'esecutato. ( allegato alla perizia depositata il 17.10.2020 ).

In aggiornamento alla precedente descrizione, come riportato in precedente paragrafo, da sopralluogo del Giugno.2024, l'operatività della Soc. Agricola risulta cessata con i terreni in stato di abbandono, incolti ed inutilizzati da vari anni.

**BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

L'immobile risulta libero

I terreni corrispondenti al: bene n°7 Lotto 4), in precedenza risultavano utilizzati dalla Soc.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, questo in assenza di contratto per locazione agraria o comodato, registrato nei termini di legge. Per accertare quanto sopra è stata inoltrata all'Agenzia delle Entrate istanza di accesso ai documenti amministrativi, seguita da comunicazione tramite PEC del 23.01.2019 con esito negativo sulla sussistenza di contratti di locazione o comodato in essere, per terreni agricoli posti nel Comune di Quarrata intestati all'Esecutato ( allegato alla perizia depositata il 17.10.2020 ). In aggiornamento alla precedente descrizione, come riportato in precedente paragrafo, da sopralluogo del Giugno.2024, l'operatività della Soc. Agricola risulta cessata con i terreni in stato di abbandono, incolti ed inutilizzati da vari anni.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 6 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1995 al 08/03/2004	**** Omissis ****	<b>Denuncia di Successione di **** Omissis **** nato **** Omissis ****</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			25/03/1995		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pistoia	29/03/1996	2331	1573
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Uff. Reg. Pistoia	01/02/1996	40	1118	
Dal 08/03/2004 al 29/09/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cappellini Giulio Cesare in Pistoia	08/03/2004	75775	

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pistoia	22/03/2004	2890	1773
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Uff. Reg. Pistoia		2090/2004	
Dal 29/09/2005 al 04/07/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cappellini Giulio Cesare in Pistoia	29/09/2005	80170	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pistoia	26/10/2005	10138	6227
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Uff. Registro Pistoia		6227.2005	
Dal 04/07/2008 al 03/01/2020	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cappellini Giulio Cesare in Pistoia.	04/07/2008	86963	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pistoia	30/07/2008	7277	4387
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio Registro Pistoia		4387.2008	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità per morte del Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto il 25.03.1995, comunque oltre il ventennio.

**BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1995 al 08/03/2004	**** Omissis ****	<b>Denuncia Successione di **** Omissis ****</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			25/03/1995		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Pistoia	29/03/1996	2331	1573
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	01/02/1996	40	1118		
Dal 08/03/2004 al 21/03/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cappellini Giulio Cesare in Pistoia	08/03/2004	75775	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pistoia	22/03/2004	2890	1173
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/03/2005 al 18/01/2016	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cappellini Giulio Cesare in Pistoia.	21/03/2005	78811	31829
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Conservatoria di Pistoia	20/04/2005	3654	2235
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio Registro Pistoia			
Dal 18/01/2016 al 03/01/2020	**** Omissis ****	<b>Successione in morte di **** Omissis **** Trascritta solo per accettazione di Eredità con beneficio di Inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			15/04/2016	2612	1824
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pistoia	04/05/2016	3266	2225
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Oltre i titoli indicati per i beni in oggetto già appartenuti al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta unicamente la Trascrizione di accettazione all'eredità con beneficio di inventario quale atto Pubblico ai rogiti del Notaio Monica Paggi di Pistoia del 15.04.2016 Rep. 2612/1824, devoluta per legge in ragione di 1/2 ciascuno favore del Figlio e Coniuge Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quest'ultima deceduta a Quarrata il 06.09.2018.

Non risultano ulteriori Trascrizioni derivanti da denuncia di successione.

Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità per morte del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduto il 25.03.1995, comunque oltre il ventennio.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pistoia aggiornate al 28/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Trib. Pistoia  
Iscritto a Pistoia il 23/02/2016  
Reg. gen. 1350 - Reg. part. 219  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 14.104,23  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 11/06/2015  
N° repertorio: 1935  
Note: Tale Ipoteca grava sui terreni compresi nel Bene n°8) ad esclusione delle n° 2 particelle identificate come : mappale 22 del Fog 12 e Mapp. 40 del Fog. 13 , del NCT Quarrata.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Trib. Pistoia  
Iscritto a Pistoia il 26/09/2016  
Reg. gen. 7263 - Reg. part. 1338  
Quota: 1/1  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 226.823,88  
Percentuale interessi: 10,00 %  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 26/09/2016  
N° repertorio: 2897  
N° raccolta: 2016  
Note: Ipoteca iscritta sui terreni compresi nel bene in oggetto ed altri immobili Prop. dell'Esecutato.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Trib. di Pistoia del 24.12.2017 Rep. 4085  
Iscritto a Pistoia il 22/01/2018  
Reg. gen. 733 - Reg. part. 70  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 198.675,72  
Percentuale interessi: 15,15 %  
Rogante: Tribunale di Pistoia Atto Giudiziario  
Data: 24/12/2017  
N° repertorio: 4085

Note: Ipoteca iscritta sui terreni compresi nel bene in oggetto ed altri immobili Prop. dell'Esecutato.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Trib. Pistoia del 03.11.2017 Rep. 1223/2017

Iscritto a Pistoia il 13/09/2018

Reg. gen. 7645 - Reg. part. 1203

Quota: 1/1

Importo: € 101.400,00

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 97.663,22

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 03/11/2017

N° repertorio: 1223

N° raccolta: 2017

Note: Ipoteca iscritta sui terreni compresi nel bene in oggetto ed altri immobili di Prop. dell'Esecutato.

#### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili atto Giudiziario del Trib. Pistoia del 27.06.2018 Rep. 2261**

Trascritto a Pistoia il 28/06/2018

Reg. gen. 5518 - Reg. part. 3803

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'iscrizione Ipotecaria Rg.7645 Rp 1203 del 13.09.2018, è successiva alla Trascrizione contro da Pignoramento Immobiliare Rg 5518 - Rp 3803 del 28.06.2018.

**BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 28/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria a garanzia Mutuo** derivante da Atto Notaio G.C. Cappellini in Pistoia

Iscritto a Pistoia il 08/03/2006

Reg. gen. 2326 - Reg. part. 500

Quota: 1/1

Importo: € 570.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 285.000,00

Rogante: Notaio Cappellini Giulio Cesare in Pistoia

Data: 01/03/2006  
N° repertorio: 81380  
N° raccolta: 33246  
Note:

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Trib. Pistoia  
Iscritto a Pistoia il 22/01/2018  
Reg. gen. 733 - Reg. part. 70  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 198.675,72  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 24/12/2017  
N° repertorio: 4085

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili atto Giudiziario del Trib. Pistoia del 27.06.2018 Rep. 2261**  
Trascritto a Pistoia il 28/06/2018  
Reg. gen. 5518 - Reg. part. 3803  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**NORMATIVA URBANISTICA****BENE N° 6 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

Per i terreni agricoli è stato richiesto in data 12.12.2019 al Comune di Quarrata il certificato di destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 DPR 380/2001 e s.m.i. , rilasciato il 19.12.2019, da cui risulta che le particelle comprese nel n°8) quali terreni in Quarrata, ricadenti nel Foglio 15 particelle 430, 456, 459, ricadono :

- da regolamento urbanistico approvato con delib. C. Com. n°94. del 31.07.2008, in area ad agricoltura specializzata vivaistico - ornamentale EP.2.
- dal piano operativo adottato con delib. del C. Com. n°59 del 12.07.2018 ai sensi della L.R. 65/2014, in aree agricole della pianura a vocazione vivaistica EP.2 ( art. 92 delle NTA del P.O. )
- dal piano strutturale vigente, approvato con delib. del C. Com. n°18 del 27.03.2017 ai sensi dell'art.92 della L.R. 65/2014, ricade all'esterno del territorio urbanizzato, negli ambiti di paesaggio della pianura, all'interno dell'UTOE 1.

**BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

Per i terreni agricoli è stato richiesto in data 12.12.2019 al Comune di Quarrata il certificato di destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 DPR 380/2001 e s.m.i. , rilasciato il 19.12.2019,

da cui risulta che le particelle di cui al bene n°7) terreni Catastalmente identificati presso il Comune di Quarrata, nel Foglio 15, mappali: 424, 425, 427, 432, ricadono :

- da regolamento urbanistico approvato con delib. C. Com. n°94. del 31.07.2008, in area ad agricoltura specializzata vivaistico - ornamentale EP 2.

- dal piano operativo adottato con delib. del C. Com. n°59 del 12.07.2018 ai sensi della L.R. 65/2014, in aree agricole della pianura a vocazione vivaistica EP 2.

- dal piano strutturale vigente, approvato con delib. del C. Com. n°18 del 27.03.2017 ai sensi dell'art.92 della L.R. 65/2014, ricade all'esterno del territorio urbanizzato, negli ambiti di paesaggio della pianura, all'interno dell'UTOE 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 6 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

---

I terreni compresi nel bene n°6, risultano utilizzati per quanto previsto dal Regolam. Edilizio Comunale, liberi da fabbricati stabili o strutture provvisorie che necessitano di regolarizzazione edilizia.

**BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

---

Dal sopralluogo eseguito il data 02.09.2019, e ripetuto nel Dic. 2019, ho verificato che nei terreni corrispondenti al bene n° 7, NON risultavano edificati fabbricati o opere abusive in genere.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 6 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**

---



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



**BENE N° 7 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - QUARRATA IN PROSSIMITÀ DELLA LOC. FERRUCCIA, PODERE GABRIELE**



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione di ogni immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture presenti, dati metrici ed infine la situazione del mercato per domanda ed offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, derivanti dai costi di aggiornamento catastale e regolarizzazione Urbanistica, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita attribuito agli immobili oggetto della stima.

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

#### LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Vivaio ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata in prossimità della Loc. Ferruccia, Podere Gabriele

Trattasi di n° 3 appezzamenti di terreno agricolo in uso a Vivaio per superficie complessiva di mq 2538, ricadenti nel nel Fog.15 del NCT Quarrata, mappali n° 430, 456, 459 . Ubicati in prossimità dell'abitato di Ferruccia ( lato Est ), compresi in più ampia area agricola denominata; Podere Gabriele, posizionati a Nord della Via Comunale di Mezzo ed a Sud del Torrente Ombrone, accessibili dalla Via del Podere Gabriele e dalla Via dell'Ombrone.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 430, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 456, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 459, Qualità Vivaio

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

Valore di stima del bene: € 21.500,00

L'appezzamento di terreno Agricolo che costituisce il Bene n°6 compreso nel Lotto 4), ricade in prossimità dell'abitato di Ferruccia, Comune di Quarrata, compreso in più ampia area agricola denominata; Podere Gabriele, posto a Nord della Via Comunale di Mezzo ed a Sud del Torrente Ombrone, accessibile da Via Podere Gabriele e dalla Via dell'Ombrone.

Ha giacitura pianeggiante, qualità Catastale a Seminativo, ( escluso il Mapp. 459 Vivaio, di piccole dimensioni - mq 90 ), utilizzato con agricoltura di tipo Vivaistico per produzione di piante ornamentali. Le caratteristiche che determinano la variabilità del valore di mercato per detti terreni agricoli, sono da ricondursi principalmente ai seguenti parametri e dotazioni:

- Fertilità del suolo.

- Presenza di acqua ( pozzi o possibilità di attingere da Torrenti o fossi limitrofi e predisposizione di apposite condutture ). - Facilità di accesso con mezzi pesanti, da strada asfaltate o comunque ben dimensionate .

Nel caso in oggetto, si riscontra quanto segue:

- La fertilità è da considerarsi buona, ( pressoché uniforme su larga parte del territorio Comunale ).

Considerate le caratteristiche elencate, preso atto che dal sopralluogo eseguito nel giugno.2024 risultano variate le condizioni per lo stato conservativo, con terreni incolti in stato di abbandono per i quali si rende necessario un consistente intervento di pulizia del verde al fine di recuperare l'utilizzo vivaistico-produttivo, è attribuibile un valore medio rispetto ai prezzi spuntati in recenti compravendite di terreni agricoli ubicati nella zona, aventi simile destinazione e caratteristiche ( seminativo opp. Vivaio ).

La valutazione terrà conto del periodo di oggettiva depressione del mercato per terreni Agricoli simili, con prezzi in costante ribasso per gli ultimi 10 anni ed una certa rarefazione delle richieste, che determina la variabilità dei valori medi, spesso correlati alla singole necessità di vendita. Per la determinazione del probabile valore di mercato sono state verificate n°3 recenti compravendite di terreni agricoli comparabili, appartenenti allo stesso segmento di mercato ubicati nella zona, ottenute tramite ricerche Catastali, Ispezioni in Conservatoria ed informazioni in loco , delle quali è stata ottenuta copia del rogito, che nell'ordine vengo ad esporre:

- A) Atto di Compravendita per n°8 appezzamenti di terreno, posti in prossimità dell'abitato di Olmi, ricadenti nel Foglio Catastale 12 del NCT di Quarrata , ( a breve distanza dal Lotto 4 , anch'essi raggiungibili da Via Vicinale di Gamberaia ) per superficie complessiva di mq 29.476,00. Il tutto comprendente; terreno destinato a Vivaio di mq 25.486,00, e particella di mq 3.990,00 ad uso seminativo. Come da rogito del Notaio Bafunno Vincenzo in Quarrata del 02.08.2018, Rep. 66859/ 26583 trascritto a Pistoia il 10.08.2018 Rg.7201 - Rp.4977, dove il prezzo complessivo dei beni risulta di Euro 235.800,00. Ne deriva un valore unitario di Euro 8,00/mq per terreno agricolo destinato prevalentemente a Vivaio, con ubicazione e caratteristiche simili e comparabili a quanto periziato.

- B) Atto di Compravendita per ampio appezzamento di terreno, ubicato in prossimità delle Frazioni di Olmi e Valenzatico, con accesso dalla Via del Casone, ricadente nel Foglio Catastale 13 del NCT di Quarrata , ( a breve distanza dal Lotto 5 ) avente superficie Catastale di mq 10.880,00 - qualità frutteto , ( comunque utilizzato come i terreni descritti in perizia ). Ai rogiti del Notaio Patrizia De Luca in Pistoia, stipulato il 17.05.2017, Rep. 48.905 Racc. 6.901, trascritto a Pistoia il 18.05.2017 Rg.3840 - Rp.2550, nel quale il prezzo dell'immobile risulta di Euro 110.000,00. Ne deriva un valore unitario di Euro 10,10/mq per terreno agricolo con ubicazione, caratteristiche ed utilizzo simili a quanto periziato.

- C) Atto compravendita di per n° 3 appezzamenti di terreno, posti in prossimità della Frazione denominata Pontassio, raggiungibili dalla Via Vecchia Fiorentina 1° Tronco, compresi nel Foglio Catastale n°8 del NCT di Quarrata, a distanza di circa 1,5 - 2 Km in direzione Nord-Est dai terreni periziati. Come da rogito del Notaio Patrizia De Luca in Pistoia del 12.10.2016, Rep. 48.709 / 6765, ivi trascritto il 21.10.2016 Rg. 8023 - Rp. 5497, per una superficie complessiva di mq 24.260,00 di terreno destinato a Vivaio, nel quale il prezzo complessivo dei beni risulta di Euro 330.000,00. Ne deriva un valore unitario di Euro 13,60/mq per terreno agricolo ad uso Vivaio con ubicazione e caratteristiche comparabili a quanto periziato.

Da quanto rilevato ed esposto, emerge una forbice di prezzi piuttosto ampia con valori unitari da Euro 8,00/mq ad Euro 13,60/ mq, anche se riferiti a terreni agricoli in uso a Vivaio ( o comunque utilizzabili con tale destinazione ) ubicati nella stessa zona con caratteristiche molto simili, a mio vedere determinata dalle causali sopra esposte ( rarefazione delle richieste e necessità di vendita correlate alle problematiche aziendali ). Da parte dello scrivente è stata attribuita maggior considerazione ai valori spuntati nei comparabili; A e B, conseguenti a

compravendite più vicine nel tempo ed ai luoghi oggetto di stima, e ritenuto congruo un valore unitario di stima medio fra i suddetti, corrispondente ad Euro 9,50/ mq per superficie Catastale in caso di prevalente destinazione a Vivaio anche se di Qualità Catastale a Seminativo. Detto importo è ritenuto valido e applicabile per le compravendite con libera trattativa fra le parti, mentre nel caso specifico la tipologia di vendita giudiziaria introduce a parere dello scrivente una riduzione del 10-15 % circa, con valutazione unitaria del probabile valore di mercato corrispondente ad Euro 8,50/mq per terreni con le caratteristiche in oggetto, utilizzabili come Vivaio con adeguato intervento di pulizia del verde.

Per il terreno in oggetto costituito dal bene n°6), considerata la prossimità al torrente con buona garanzia per l'approvvigionamento idrico, e la posizione con comodo accesso dalla Via poderale in prosecuzione della Via Comunale Podere Gabriele e dalla Via Ombrone, è ritenuta congrua una stima per valore unitario di Euro 8,50/mq da applicare alla superficie Catastale di mq 2.538 con probabile valore di mercato di Euro 21.500,00 che già sconta l'onere per intervento di pulizia del verde su buona parte dell'estensione.

- **Bene N° 7** - Vivaio ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata in prossimità della Loc. Ferruccia, Podere Gabriele

Trattasi di n° 4 appezzamenti di terreno agricolo in uso a Vivaio per superficie complessiva di mq 19.345, ricadenti nel nel Fog.15 del NCT Quarrata, mappali n° 424, 425, 427, 432. Ubicati in prossimità dell'abitato di Ferruccia ( lato Est ), compresi in più ampia area agricola denominata; Podere Gabriele, posizionati a Nord della Via Comunale di Mezzo ed a Sud del Torrente Ombrone, accessibili dalla Via del Podere Gabriele e dalla Via dell'Ombrone.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 424, Qualità Vivaio - Fg. 15, Part. 425, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 15, Part. 427, Qualità Vivaio - Fg. 15, Part. 432, Qualità Vivaio L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 174.000,00

L'appezzamento di terreno Agricolo che costituisce il Bene n°7 compreso nel Lotto 4), ricade in prossimità dell'abitato di Ferruccia, Comune di Quarrata, compreso in più ampia area agricola denominata; Podere Gabriele, posto a Nord della Via Comunale di Mezzo ed a Sud del Torrente Ombrone, accessibile da Via Podere Gabriele e dalla Via dell'Ombrone.

Ha giacitura pianeggiante, qualità Catastale Vivaio ( escluso il Mapp. 425 di mq 2100 Semin. Irr. arborato ), utilizzato con agricoltura di tipo Vivaistico per produzione di piante ornamentali. Le caratteristiche che determinano la variabilità del valore di mercato per detti terreni agricoli, sono da ricondursi principalmente ai seguenti parametri e dotazioni:

- Fertilità del suolo.

- Presenza di acqua ( pozzi o possibilità di attingere da Torrenti o fossi limitrofi e predisposizione di apposite condutture ). - Facilità di accesso con mezzi pesanti, da strada asfaltate o comunque ben dimensionate .

Nel caso in oggetto, si riscontra quanto segue:

- La fertilità è da considerarsi buona, ( pressoché uniforme su larga parte del territorio Comunale ).

Considerate le caratteristiche elencate, preso atto che dal sopralluogo eseguito nel giugno.2024 risultano variare le condizioni per lo stato conservativo, con terreni incolti in stato di

abbandono per i quali si rende necessario un consistente intervento di pulizia del verde al fine di recuperare l'utilizzo vivaistico-produttivo, è attribuibile un valore medio rispetto ai prezzi spuntati in recenti compravendite di terreni agricoli ubicati nella zona, aventi simile destinazione e caratteristiche ( seminativo opp. Vivaio ).

L'area agricola già utilizzata Vivaio risulta con soprasuolo in crescita libera dove le varie essenze di piccola taglia ad alberi d'alto fusto, sono aggredite da erbe ed arbusti infestanti. Tale condizione è comunemente considerata poco rilevante ai fini della stima per valore di mercato in quanto migliorabile con le dovute lavorazioni.

La valutazione terrà conto del periodo di oggettiva depressione del mercato per terreni Agricoli simili, con prezzi in costante ribasso per gli ultimi 10 anni ed una certa rarefazione delle richieste, che determina la variabilità dei valori medi, spesso correlati alla singola necessità di vendita. Per la determinazione del probabile valore di mercato sono state verificate n°3 recenti compravendite di terreni agricoli comparabili, appartenenti allo stesso segmento di mercato ubicati nella zona, ottenute tramite ricerche Catastali, Ispezioni in Conservatoria ed informazioni in loco, delle quali è stata ottenuta copia del rogito, che nell'ordine vengo ad esporre:

- A) Atto di Compravendita per n°8 appezzamenti di terreno, posti in prossimità dell'abitato di Olmi, ricadenti nel Foglio Catastale 12 del NCT di Quarrata, ( a breve distanza dal Lotto 4, anch'essi raggiungibili da Via Vicinale di Gamberaia ) per superficie complessiva di mq 29.476,00. Il tutto comprendente; terreno destinato a Vivaio di mq 25.486,00, e particella di mq 3.990,00 ad uso seminativo. Come da rogito del Notaio Bafunno Vincenzo in Quarrata del 02.08.2018, Rep. 66859/ 26583 trascritto a Pistoia il 10.08.2018 Rg.7201 - Rp.4977, dove il prezzo complessivo dei beni risulta di Euro 235.800,00. Ne deriva un valore unitario di Euro 8,00/mq per terreno agricolo destinato prevalentemente a Vivaio, con ubicazione e caratteristiche simili e comparabili a quanto periziato.

- B) Atto di Compravendita per ampio appezzamento di terreno, ubicato in prossimità delle Frazioni di Olmi e Valenzatico, con accesso dalla Via del Casone, ricadente nel Foglio Catastale 13 del NCT di Quarrata, ( a breve distanza dal Lotto 5 ) avente superficie Catastale di mq 10.880,00 - qualità frutteto, ( comunque utilizzato come i terreni descritti in perizia ). Ai rogiti del Notaio Patrizia De Luca in Pistoia, stipulato il 17.05.2017, Rep. 48.905 Racc. 6.901, trascritto a Pistoia il 18.05.2017 Rg.3840 - Rp.2550, nel quale il prezzo dell'immobile risulta di Euro 110.000,00. Ne deriva un valore unitario di Euro 10,10/mq per terreno agricolo con ubicazione, caratteristiche ed utilizzo simili a quanto periziato.

- C) Atto compravendita di per n° 3 appezzamenti di terreno, posti in prossimità della Frazione denominata Pontassio, raggiungibili dalla Via Vecchia Fiorentina 1° Tronco, compresi nel Foglio Catastale n°8 del NCT di Quarrata, a distanza di circa 1,5 - 2 Km in direzione Nord-Est dai terreni periziati. Come da rogito del Notaio Patrizia De Luca in Pistoia del 12.10.2016, Rep. 48.709 / 6765, ivi trascritto il 21.10.2016 Rg. 8023 - Rp. 5497, per una superficie complessiva di mq 24.260,00 di terreno destinato a Vivaio, nel quale il prezzo complessivo dei beni risulta di Euro 330.000,00. Ne deriva un valore unitario di Euro 13,60/mq per terreno agricolo ad uso Vivaio con ubicazione e caratteristiche comparabili a quanto periziato.

Da quanto rilevato ed esposto, emerge una forbice di prezzi piuttosto ampia con valori unitari da Euro 8,00 / mq ad Euro 13,60 / mq, anche se riferiti a terreni agricoli in uso a Vivaio ( o comunque utilizzabili con tale destinazione ) ubicati nella stessa zona con caratteristiche molto simili, a mio vedere determinata dalle causali sopra esposte ( rarefazione delle richieste e necessità di vendita correlate alle problematiche aziendali ). Da parte dello scrivente è stata attribuita maggior considerazione ai valori spuntati nei comparabili; A e B, conseguenti a

compravendite più vicine nel tempo ed ai luoghi oggetto di stima, e ritenuto congruo un valore unitario di stima medio fra i suddetti, corrispondente ad Euro 9,50-10/ mq in caso di prevalente destinazione a Vivaio ed Euro 9,00 per la qualità di seminativo utilizzabile a vivaio. Detto importo è ritenuto valido e applicabile per le compravendite con libera trattativa fra le parti, mentre nel caso specifico la tipologia di vendita giudiziaria introduce a parere dello scrivente una riduzione del 10-15 % circa, e quindi valutazione unitaria del probabile valore di mercato corrispondente ad Euro 9,00/mq per terreni con buone caratteristiche qualitative da destinare a Vivaio.

Per il terreno in oggetto costituito dal bene n°7), considerata la posizione in prossimità del torrente che garantisce approvvigionamento idrico, la posizione con comodo accesso dalla Via poderale in prosecuzione della Via Comunale Podere Gabriele e dalla Via Ombrone, è ritenuta congrua una stima per valore unitario di Euro 9,00/ mq ( nella media di mercato ) da applicare alla superficie Catastale di mq 19.345,00 con probabile valore di mercato di Euro 174.000,00 in cifra tonda, valore che già sconta l'onere per intervento di pulizia del verde su buona parte dell'estensione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 6</b> - Vivaio Quarrata (PT) - Quarrata in prossimità della Loc. Ferruccia, Podere Gabriele	2538,00 mq	8,50 €/mq	€ 21.573,00	100,00%	€ 21.500,00
<b>Bene N° 7</b> - Vivaio Quarrata (PT) - Quarrata in prossimità della Loc. Ferruccia, Podere Gabriele	19345,00 mq	9,00 €/mq	€ 174.105,00	100,00%	€ 174.000,00
Valore di stima:					€ 195.500,00

Valore di stima: € 195.500,00

**Valore finale di stima: € 195.500,00**

Stima dei beni compresi nel Lotto n° 4 in Perizia

La stima del probabile valore di mercato per i terreni agricoli destinati a Vivaio, ( anche se di qualità Catastale; Seminativo ma in uso a Vivaio ) è stata effettuata tramite la comparazione dei prezzi per beni simili ubicati nel Comune di Quarrata, in prossimità a quanto stimato.

Utilizzando la piattaforma informatica STIMATRIX e da ricerche in Conservatoria sono stati acquisiti n° 3 recenti atti di compravendita relativi a terreni agricoli ad uso Vivaio o misto Seminativo-Vivaio.

Dalla verifica di tali compravendite sono stati ricavati i valori medi di mercato, compensati con le caratteristiche del riferimento, e quindi introdotto il deprezzamento determinato dalla tipologia di vendita giudiziaria, e stato conservativo determinando il valore unitario da attribuire alla superficie convenzionale dei beni.

Per quanto indicato oltre alle descrizioni e considerazioni già riportate nei paragrafi relativi alla stima e formazione dei lotti della presente perizia, è stata attribuita la seguente stima per probabile valore di mercato :

- Bene n° 6) Terreni agricoli ad uso Vivaio, con buone potenzialità di utilizzo, ad oggi con soprasuolo in stato di abbandono in cui necessita intervento di pulizia del verde, dotati di comodo accesso dalla Via poderale in prosecuzione della Via Comunale, e dalla Via Ombrone, valore unitario di Euro 8,50/mq e complessivo di Euro 21.500,00.

- Bene n° 7) Terreni agricoli a Vivaio con buone potenzialità di utilizzo, ad oggi con soprasuolo in stato di abbandono in cui necessita intervento di pulizia del verde, dotati di comodo accesso dalla Via poderale in prosecuzione della Via Comunale e dalla Via Ombrone, valore unitario di Euro 9,00/mq e complessivo di Euro 174.000,00

Per il Lotto n°4, comprendente i terreni descritti ai beni n° 6 - 7, si attribuisce un valore stima di Euro 195.500,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 05/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Agnoletti Stefano

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Alleg. 1- LOTTO 1 ) Estratto di mappa Catastale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Alleg. 2 - LOTTO 1 ) Visura Catastale Storica
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Alleg. 3- LOTTO 2) Estratto di mappa Catastale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Alleg. 4- LOTTO 2 ) Visura Catastale Storica
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Alleg. 5 - LOTTO 3) Estratto di Mappa Catastale

- ✓ Visure e schede catastali - Alleg. 6 - LOTTO 3 ) Bene 3) Visura Catastale Storica di ogni particella
- ✓ Visure e schede catastali - Alleg. 7 - LOTTO 3 ) Bene n° 4) Visura Catastale Storica di ogni particella
- ✓ Visure e schede catastali - Alleg. 8 - LOTTO 3 ) Bene n° 5) Visura Catastale Storica di ogni particella .
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Alleg. 09 - LOTTO 4) Estratto di Mappa Catastale
- ✓ Visure e schede catastali - Alleg. 10 - LOTTO 4 ) Bene n°6) Visura Catastale Storica di ogni particella
- ✓ Visure e schede catastali - Alleg. 11- LOTTO 4) Bene n° 7 ) Visura Catastale storica di ogni particella .
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Alleg. 12 - LOTTO 5 ) estratto di Mappa Catastale - SUPERATO
- ✓ Visure e schede catastali - Alleg. 13 - LOTTO 5 ) Bene n° 8) Visure Catastali Storiche di ogni particella - Aggiornato da Alleg.60
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Alleg. 14 - LOTTO 5 ) Bene n° 9 ) Visura Catastale storica Fabbricato Agricolo .
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Alleg. 15 - Lotto 5) Bene n° 10 ) Visura Catastale Storica Fabbricato ex Colonico.
- ✓ Visure e schede catastali - Alleg. 16 ) Lotto 5 ) Bene n° 11 ) Visura Catastale Storica di ogni particella .
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Alleg. 17) - Lotto 5) Bene n° 9) Planim. Fabbricato Agricolo.
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Alleg. 18 ) Lotto 5 ) Bene 10) Planimetrie Catastali con destinaz. Deposito ed Ufficio del fabbr. ex Colonico .
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Alleg. 19 ) Lotto 6) Estratto di mappa Catastale
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Allegato 20 ) Lotto 6 ) Bene n° 12 ) Visura Catastale Storica delle 2 abitazioni .
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Alleg 21 - Lotto 6) Bene n° 13 ) Visura Catastale storica Garage e particella di terreno abbinata.
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Alleg. 22 - Lotto 6) Bene 12) Planimetrie Catastali abitazioni p. Terra e p. Primo ed elaborato Planimetrico del fabbr. Villetta Bifamiliare .
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Alleg.23 - Lotto 6 ) Bene 13 ) Planim. Catastale garage
- ✓ N° 3 Altri allegati - Alleg. 24 -) Visura Conservatoria per Nominativo dei 3 soggetti eseguiti.
- ✓ N° 5 Altri allegati - Alleg. 25 - Visura Conservatoria formalità gravanti Fabbricati ( n° 5 Immobili )
- ✓ N° 11 Altri allegati - Alleg. 26 - Visure Conservatoria - Note di Ipoteche e Trascriz. contro gravanti sui beni .

- ✓ Altri allegati - - Alleg. 27 - Visura Conservatoria con Trascriz. derivanti da Successione ##  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ##
- ✓ N° 2 Altri allegati - Alleg. 28) - PEC Agenzia Entrate chiarimenti su Locaz. terreni del 23.1.19 e 16.01.2020 .
- ✓ N° 2 Altri allegati - Alleg. 29 - Certificato anagrafico Contestuale ed estratto atto matrimonio eseguito .
- ✓ N° 2 Altri allegati - Alleg. 30 - Certificati di Morte Sigg. ## \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ##
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Alleg. 31 ) Certif. destinazione Urbanistica completo dei terreni , Com. Quarrata
- ✓ Altri allegati - Alleg. 32 ) Estratto di PRG e normativa urbanistica dei fabbricati Abitativi Lotto 6.
- ✓ Concessione edilizia - Alleg. 33) Licenza di Costruzione del Bene n° 9 ) Fabb. Agricolo
- ✓ Concessione edilizia - Alleg. 34 . Licenza di Costruzione Bene n° 10 Casa Colonica
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Alleg. 35 ) Bene 12 -Licenze e permessi di Costruzione Villetta
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Alleg. 36 ) Bene 13 Concess. Sanatoria Garage
- ✓ N° 1 Ortofoto - Alleg. 37 Lotto n°1 ) bene n°1 Terreno
- ✓ N° 4 Foto - Alleg. 38 ) Bene n° 1 Fotografie
- ✓ Ortofoto - Alleg. 39- Lotto n°2 ) bene n°2 Terreno
- ✓ N° 4 Foto - Alleg. 40 ) Bene n° 2 Fotografie
- ✓ N° 1 Ortofoto - Alleg. 41- Lotto n°3 ) comprendente Terreni ai beni n° 3-4-5
- ✓ N° 6 Foto - Alleg. 42) Lotto n° 3) Fotografie terreni ai beni n° 3-4-5.
- ✓ N° 1 Ortofoto - Alleg. 43- Lotto n°4 ) comprendente Terreni ai beni n° 6 - 7.
- ✓ Foto - Alleg. 44) Lotto n° 4) Fotografie terreni ai beni n° 6 -7 - AGGIORNATO da Allegato 61 - Foto Giu.24
- ✓ N° 1 Ortofoto - Alleg. 45- Lotto n°5 ) comprendente Fabbricati beni n° 9-10
- ✓ N° 1 Ortofoto - Alleg. 46- Lotto n°5 ) comprendente Terreni ai beni n° 8 - 11.
- ✓ N° 6 Foto - Alleg. 47) Lotto n° 5) Bene 9 - Fotografie Fabb. Agricolo
- ✓ N° 6 Foto - Alleg. 48) Lotto n° 5) Bene 10 - Fotografie Fabb. ex Colonico
- ✓ N° 6 Foto - Alleg. 49) Lotto n° 5) Fotografie terreni ai beni n°8 - 11 ed invaso Idrico
- ✓ N° 1 Ortofoto - Alleg. 50- Lotto n°6 ) comprendente Fabbricati beni n° 12-13
- ✓ N° 6 Foto - Alleg. 51) Lotto n° 6) Bene 12 - Fotografie Esterne Villetta Bifamiliare
- ✓ N° 6 Foto - Alleg. 52) Lotto n° 6) Bene 12 - Fotografie Interne Abitazione Piano Terreno
- ✓ N° 6 Foto - Alleg. 53) Lotto n° 6) Bene 12 - Fotografie Interne Abitazione Piano Primo

- ✓ N° 2 Foto - Alleg. 53) Lotto n° 6) Bene 13 - Fotografie Garage .
- ✓ N° 2 Altri allegati - Alleg. 54) - Raccom. e PEC di avviso operazioni peritali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Alleg. 55) Valori OMI Com. Quarrata 2° Sem.2029 (Aggiornamento al 10/10/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Alleg. 56 ) Conc. Edil. Sanat. 3669-2003 del bene n°09
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Alleg. 57 ) Conc. Edil. Sanat. 3669-2003 del bene n°10
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Alleg. 58) atto Comprav. del 30.04.1992, proven. dei beni n°09- 10 e terreni vari
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - - Alleg. 59 ) estratto di Mappa Bene n°8) aggiornato (Aggiornamento al 03/09/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - - Alleg.60) visure catastali particelle frazionate de Bene n°8 (Aggiornamento al 20/06/2024)
- ✓ N° 7 Foto - Alleg. 61 Fotografie Aggiornate terreni Lotto n°4) Bene n°7 - 8 (Aggiornamento al 20/06/2024)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO 4**

- **Bene N° 6** - Vivaio ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata in prossimità della Loc. Ferruccia, Podere Gabriele

Trattasi di n° 3 appezzamenti di terreno agricolo in uso a Vivaio per superficie complessiva di mq 2538, ricadenti nel nel Fog.15 del NCT Quarrata, mappali n° 430, 456, 459 . Ubicati in prossimità dell'abitato di Ferruccia ( lato Est ), compresi in più ampia area agricola denominata; Podere Gabriele, posizionati a Nord della Via Comunale di Mezzo ed a Sud del Torrente Ombrone, accessibili dalla Via del Podere Gabriele e dalla Via dell'Ombrone. Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 430, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 456, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 459, Qualità Vivaio L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per i terreni agricoli è stato richiesto in data 12.12.2019 al Comune di Quarrata il certificato di destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 DPR 380/2001 e s.m.i. , rilasciato il 19.12.2019, da cui risulta che le particelle comprese nel n°8) quali treni in Quarrata, ricadenti nel Foglio 15 particelle 430, 456, 459, ricadono : - da regolamento urbanistico approvato con delib. C. Com. n°94. del 31.07.2008, in area ad agricoltura specializzata vivaistico - ornamentale EP.2. - dal piano operativo adottato con delib. del C. Com. n°59 del 12.07.2018 ai sensi della L.R. 65/2014, in aree agricole della pianura a vocazione vivaistica EP.2 ( art. 92 delle NTA del P.O. ) - dal piano strutturale vigente, approvato con delib. del C. Com. n°18 del 27.03.2017 ai sensi dell'art.92 della L.R. 65/2014, ricade all'esterno del territorio urbanizzato, negli ambiti di paesaggio della pianura, all'interno dell'UTOE 1.

- **Bene N° 7** - Vivaio ubicato a Quarrata (PT) - Quarrata in prossimità della Loc. Ferruccia, Podere Gabriele

Trattasi di n° 4 appezzamenti di terreno agricolo in uso a Vivaio per superficie complessiva di mq 19.345, ricadenti nel nel Fog.15 del NCT Quarrata, mappali n° 424, 425, 427, 432. Ubicati in prossimità dell'abitato di Ferruccia ( lato Est ), compresi in più ampia area agricola denominata; Podere Gabriele, posizionati a Nord della Via Comunale di Mezzo ed a Sud del Torrente Ombrone, accessibili dalla Via del Podere Gabriele e dalla Via dell'Ombrone. Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 424, Qualità Vivaio - Fg. 15, Part. 425, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 15, Part. 427, Qualità Vivaio - Fg. 15, Part. 432, Qualità Vivaio L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per i terreni agricoli è stato richiesto in data 12.12.2019 al Comune di Quarrata il certificato di destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 DPR 380/2001 e s.m.i. , rilasciato il 19.12.2019, da cui risulta che le particelle di cui al bene n°07) terreni Catastalmente identificati presso il Comune di Quarrata, nel Foglio 15, mappali: 424, 425, 427, 432, ricadono : - da regolamento urbanistico approvato con delib. C. Com. n°94. del 31.07.2008, in area ad agricoltura specializzata vivaistico - ornamentale EP 2. - dal piano operativo adottato con delib. del C. Com. n°59 del 12.07.2018 ai sensi della L.R. 65/2014, in aree agricole della pianura a vocazione vivaistica EP 2. - dal piano strutturale vigente, approvato con delib. del C. Com. n°18 del 27.03.2017 ai sensi dell'art.92 della L.R. 65/2014, ricade all'esterno del territorio urbanizzato, negli ambiti di paesaggio della pianura, all'interno dell'UTOE 1.

**Prezzo base d'asta: € 195.500,00**

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 195.500,00**

<b>Bene N° 6 - Vivaio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Quarrata (PT) - Quarrata in prossimità della Loc. Ferruccia, Podere Gabriele		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Vivaio Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 430, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 456, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 459, Qualità Vivaio	<b>Superficie</b>	2538,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appezzamento di terreno in oggetto anche se classificato Catastalmente come Seminativo ( escluso la particella 459 di mq 90 ) risultava coltivato in agricoltura vivaistica per piante ornamentali. La precedente descrizione dei terreni agricoli del bene n°6 e n°7 accorpate nella formazione del Lotto 4, conseguente al sopralluogo di verifica del Dicembre 2019 indicava un soprasuolo con coltivazioni a Vivaio in buone condizioni d'utilizzo oltre a presenza di irrigazione efficiente. Diversamente dal recente accertamento del Giugno.2024, le condizioni generali ed utilizzo risultano variate, da probabile cessazione dell'attività vivaistica. La porzione del lato Sud risulta in parte nelle condizioni di prato incolto e parte con presenza di piante ornamentali in stato di abbandono aggredite da erbe ed arbusti infestanti. La restante area posizionata a Nord in prossimità del torrente Ombrone, in cui già risultavano piantumazioni ornamentali ed alberi di buone dimensioni risulta anch'esso in stato di abbandono, con arbusti ed alberi in crescita libera. Il tutto in stato di incuria da vari anni ed in assenza degli impianti; elettrico ed irrigazione precedentemente segnalati. Devo inoltre correggere quanto documentato nella perizia merito alla presenza di un Box prefabbricato, utilizzato come piccola rimessa e contenimento del contatore e quadri elettrici. Da quest'ultimo controllo ho verificato che il manufatto insiste in terreno confinante sul lato Sud.Ovest ( mappale 428 ) corrispondente ad altra Proprietà. Per quanto indicato si aggiorna la descrizione del lotto, per il quale si rende necessario al fine di recuperare l'utilizzo Vivaistico-produttivo un consistente intervento di pulizia del verde sull'intera estensione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di n° 3 appezzamenti di terreno agricolo in uso a Vivaio per superficie complessiva di mq 2538, ricadenti nel nel Fog.15 del NCT Quarrata, mappali n° 430, 456, 459. Ubicati in prossimità dell'abitato di Ferruccia ( lato Est ), compresi in più ampia area agricola denominata; Podere Gabriele, posizionati a Nord della Via Comunale di Mezzo ed a Sud del Torrente Ombrone, accessibili dalla Via del Podere Gabriele e dalla Via dell'Ombrone.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 7 - Vivaio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Quarrata (PT) - Quarrata in prossimità della Loc. Ferruccia, Podere Gabriele		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Vivaio Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 424, Qualità Vivaio - Fg. 15, Part. 425, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 15, Part. 427, Qualità Vivaio - Fg. 15, Part. 432, Qualità Vivaio	<b>Superficie</b>	19345,00 mq

<b>Stato conservativo:</b>	La precedente descrizione dei terreni agricoli ricadenti nel bene n°7 ( come anche del n°6, accorpati nella formazione del Lotto 4 ), conseguente al sopralluogo di verifica del Dicembre 2019, indicava un soprasuolo con coltivazioni a Vivaio in buone condizioni d'utilizzo e la presenza di impianto d'irrigazione funzionale. Diversamente dal recente accertamento del Giugno.2024, le condizioni generali ed utilizzo risultano variate dalla cessazione dell'attività vivaistica. La porzione del lato Sud risulta in parte nelle condizioni di prato incolto e parte con presenza di piante ornamentali in stato di abbandono aggredite da erbe ed arbusti infestanti. La restante area posizionata a Nord in prossimità del torrente Ombrone, in cui già risultavano piantumazioni ornamentali ed alberi di buone dimensioni risulta anch'esso in stato di abbandono, con arbusti ed alberi in crescita libera. Il tutto in stato di incuria da vari anni ed in assenza degli impianti precedentemente segnalati. Per quanto indicato si aggiorna la descrizione del lotto, per il quale si rende necessario al fine di recuperare l'utilizzo Vivaistico-produttivo un consistente intervento di pulizia del verde sull'intera estensione.
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di n° 4 appezzamenti di terreno agricolo in uso a Vivaio per superficie complessiva di mq 19.345, ricadenti nel nel Fog.15 del NCT Quarrata, mappali n° 424, 425, 427, 432. Ubicati in prossimità dell'abitato di Ferruccia ( lato Est ) , compresi in più ampia area agricola denominata; Podere Gabriele, posizionati a Nord della Via Comunale di Mezzo ed a Sud del Torrente Ombrone, accessibili dalla Via del Podere Gabriele e dalla Via dell'Ombrone.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®