

## TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ingrao Francesco Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	8
Precisazioni.....	9
Patti.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2.....	13
Descrizione.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità .....	14
Confini .....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali .....	16
Precisazioni.....	16
Patti .....	16
Servitù, censo, livello, usi civici .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	18
Normativa urbanistica .....	19

Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3.....	21
Descrizione.....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità.....	22
Confini.....	22
Consistenza.....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali.....	24
Precisazioni.....	24
Patti.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Stima / Formazione lotti.....	29
<b>Lotto 1</b> .....	29
<b>Lotto 2</b> .....	30
<b>Lotto 3</b> .....	32
Riserve e particolarità da segnalare.....	33
Riepilogo bando d'asta.....	35
<b>Lotto 1</b> .....	35
<b>Lotto 2</b> .....	35
<b>Lotto 3</b> .....	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 88/2024 del R.G.E.....	37
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 94.944,00</b> .....	37
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 36.979,40</b> .....	37
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 172.444,80</b> .....	38
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	39
<b>Bene N° 1 - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Località Candeglia, via della Valle</b> .....	39
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Località Caloria, all'interno di Via di Caloria</b> .....	39
<b>Bene N° 3 - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Località Bonelle, via dello Scannerino</b> .....	40



In data 24/06/2024, il sottoscritto Geom. Ingrao Francesco Antonio, con studio in Via Ottaviano Colzi, 9 - 51015 - Monsummano Terme (PT), email studio@studioingraomilione.it, PEC francesco.antonio.ingrao@geopec.it, Tel. 0572 954 705, Fax 0572 954 705, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Località Candeglia, via della Valle
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Località Caloria, all'interno di Via di Caloria
- **Bene N° 3** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Località Bonelle, via dello Scannerino



LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Località Candeglia, via della Valle

## DESCRIZIONE

Piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare e di natura pianeggiante, della superficie catastale di mq 10.320, destinato e coltivato a vivaio.

Il terreno risulta accessibile direttamente dalla via pubblica mediante accesso carrabile.

L'appezzamento risulta in gran parte recintato, è dotato di pozzo e laghetto artificiale a fini irrigui.

Sul terreno insistono alcuni manufatti precari destinati al rimessaggio di attrezzi e prodotti per la coltivazione.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

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.

Da quanto rilevato dai documenti presenti nel fascicolo, l'Esecutato, al momento del rogito di acquisto, risultava coniugato in regime di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Il Bene confina con Via della Valle, torrente Bure, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	10320,00 mq	10320,00 mq	1	10320,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10320,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10320,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza del terreno è stata ricavata dalla superficie catastale che risulta pari a mq 10.320.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/2014 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 167, Part. 649 Qualità Vivaio Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 03 20 Reddito dominicale € 959,37 Reddito agrario € 426,39

Si riportano i dati catastali dell'ultimo periodo precisando che gli stessi non hanno subito modifiche per i passaggi di proprietà precedenti.

La particella 649 (insieme alla 650), deriva dalla particella 244 a seguito di Frazionamento del 25/03/1994 in atti dal 25/03/1994 (n. 4789.1/1994).

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
167	649				Vivaio	1	01 03 20	959,37 €	426,39 €	



### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e quanto presente in Catasto; ovvero la qualità catastale indicata in visura corrisponde con quanto di fatto presente.

I dati catastali corrispondano a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento ed identificano il bene.

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma c.p.c..

L'atto di provenienza, non presente nel fascicolo, è stato stipulato dal notaio Giulio Cesare Cappellini non più in attività e quindi non è stata reperita la copia. Si allega la nota di trascrizione eseguite mediante semplice ispezione ipotecaria.

Per il resto niente da precisare.

### **PATTI**

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 23/07/2024, il terreno in oggetto si presenta in gran parte coltivato a vivaio con la presenza di piante in vaso.

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

Non si rilevano servitù gravanti sul bene in oggetto.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il terreno risulta avere destinazione agricola; per quanto visibile e appurato in sede di sopralluogo risulta coltivato ed utilizzato come vivaio con prevalenza di piante in vaso.

L'appezzamento risulta essere pianeggiante e ben accessibile.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

Il bene risulta utilizzato dalla Parte Esecutata che lo coltiva a vivaio.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/2000 al 05/12/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bon Gianpaolo	19/01/2000	162533	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	31/01/2000	774	541
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 05/12/2004 al 24/11/2014	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/12/2004		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	25/01/2006	770	509
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Ufficio Registro Pistoia	05/12/2005	93	1255	
Dal 24/11/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giulio Cesare Cappellini	24/11/2014	98698	44259
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	27/11/2014	7722	5633
		<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:

- 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.

Risulta altra Dichiarazione di Successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentata presso l'Ufficio del Registro di Pistoia il 12/10/2015 al n. 1314 volume 9990, trascritta a Pistoia il 03/02/2016 ai nn. 755/526.

L'acettazione tacita di eredità è stata trascritta il 09/07/2024 al n. 6600 registro generale e n. 4595 registro particolare, in favore delle sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; con Atto notaio Giulio Cesare Cappellini del 24/11/2014 repertorio n. 98698.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 11/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Agrario  
Iscritto a Pistoia il 04/04/2016  
Reg. gen. 2484 - Reg. part. 405  
Quota: 1/1  
Importo: € 430.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 215.000,00  
Rogante: Notaio Giulio Cesare Cappellini  
Data: 24/03/2016  
N° repertorio: 100639  
N° raccolta: 45457  
Note: Grava su tutti i beni oggetto di procedura. La citata banca Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia SPA, si è fusa per incorporazione in Intesa Sanpaolo SPA (Creditore Procedente).

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Pistoia il 05/06/2024  
Reg. gen. 5390 - Reg. part. 3693  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Grava su tutti i beni oggetto di procedura.

Dalle informazioni assunte all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio, gli oneri di cancellazione attualmente sono i seguenti:

Per l'ipoteca volontaria euro 50,00;

Per il Pignoramento euro 294,00.

Quanto sopra salvo verifica e conferma della Conservatoria al momento della presentazione delle relative note di annotamento da presentarsi su supporto informatico.

## NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, il bene in oggetto rappresentato dalla particella 649 foglio 167, presenta la seguente destinazione urbanistica:

- Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - regolamentata dell'Art. 90 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - regolamentata dell'Art. 90 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- Infrastrutture: Percorsi pedonali e ciclabili di connessione di progetto.

Per il bene in oggetto, unitamente agli altri beni oggetto di esecuzione, è stato richiesto e ritirato il Certificato di Destinazione Urbanistica dove si evince quanto sopra riportato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Nel terreno sono presenti alcune strutture precarie (tettoia e box in lamiera), che non risultano legittimate da nessun titolo edilizio; per la regolarizzazione, non essendo possibile una sanatoria vista la consistenza precaria e la zona di collocazione, dovranno essere rimosse e ripristinato l'originario stato dei luoghi.

Il costo per l'esecuzione dei lavori di rimozione e riduzione in pristino è stimato in circa euro 4.000,00; spesa che è stata considerata nel deprezzamento applicato al valore di stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Località Caloria, all'interno di Via di Caloria

## DESCRIZIONE

Piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare e di natura semicollinare, della superficie catastale di mq 8.039, destinato e coltivato a uliveto.

Il terreno, accessibile dalla via pubblica mediante strade poderali, non risulta avere recinzioni e quindi i confini non sono facilmente individuabili.

Sull'appezzamento vi è un pozzo artesiano a fini irrigui, ed è presente un manufatto precario destinato a rimessa attrezzi agricoli ed a pollaio.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

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.

Da quanto rilevato dai documenti presenti nel fascicolo, l'Esecutato, al momento del rogito di acquisto, risultava coniugato in regime di separazione legale dei beni.

**CONFINI**  
 Il Bene confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, altro appazzamento di proprietà dell'Esecutato, salvo se altri.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	8039,00 mq	8039,00 mq	1	8039,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>8039,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>8039,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza del terreno è stata ricavata dalla superficie catastale che, per tutte le particelle, risulta complessivamente pari a mq 8.039,00.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/2012 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 167, Part. 579 Qualità uliveto vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 21 67 Reddito dominicale € 12,31 Reddito agrario € 8,95
Dal 23/07/2012 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 167, Part. 564 Qualità uliveto vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 36 50 Reddito dominicale € 20,74 Reddito agrario € 15,08
Dal 23/07/2012 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 167, Part. 584 Qualità uliveto vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 22 22 Reddito dominicale € 12,62 Reddito agrario € 9,18

Si riportano i dati catastali dell'ultimo periodo precisando di seguito, per ogni particella, la relativa storia catastale.

La particella 584 deriva dalla particella 206 a seguito di Frazionamento in atti dal 24/03/1992 (n. 55210.1/1991);

La particella 564 deriva dalla particella 206 a seguito di Frazionamento in atti dal 05/04/1991 (n. 22509.1/1990);

La particella 579 deriva dalla particella 206 a seguito di Frazionamento in atti dal 24/03/1992 (n. 55210.1/1991).

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
167	584				uliveto vigneto	1	00 22 22 mq	12,62 €	9,18 €	
167	564				uliveto vigneto	1	00 36 50 mq	20,74 €	15,08 €	
167	579				uliveto vigneto	1	00 21 67 mq	12,31 €	8,95 €	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste piena corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e quanto presente in Catasto; ovvero le qualità catastali indicate in visura (uliveto vigneto) non è del tutto corrispondente con quanto di fatto presente (in gran parte solo uliveto).

I dati catastali corrispondano a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento ed identificano il bene.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma c.p.c..

L'atto di provenienza, non presente nel fascicolo, è stato stipulato dal notaio Giulio Cesare Cappellini non più in attività. Si allega la nota di trascrizione eseguita mediante ispezione ipotecaria.

Per il resto niente da precisare.

## PATTI

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 23/07/2024, il terreno in oggetto si presenta in gran parte coltivato a uliveto.



Non si rilevano servitù gravanti sul bene in oggetto.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno risulta avere destinazione agricola; per quanto visibile e appurato in sede di sopralluogo risulta coltivato ad uliveto.

L'appezzamento risulta essere di natura semicollinare, ma con pendenze lievi accessibili anche con mezzi meccanici.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il bene risulta utilizzato dalla Parte Esecutata che lo coltiva a uliveto.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/2005 al 23/07/2012	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			15/02/2005		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	02/02/2006	1210	750
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Ufficio Registro Bologna	13/12/2005	3	308	
Dal 23/07/2012	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giulio Cesare Cappellini	23/07/2012	95086	42085
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	07/08/2012	6056	4432

ASTE GIUDIZIARIE®			
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata.

L'accettazione tacita di eredità relativa alla successione di cui sopra, è stata trascritta il 02/05/2006 al n. 4250 registro generale e n. 2613 registro particolare, in favore del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; con Atto notaio Zogheri Lorenzo del 03/04/2006 repertorio n. 19936/6669.

Precedentemente, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i beni in oggetto erano pervenuti nel modo seguente:

QUANTO ALLA PARTICELLA 584 foglio 167, con Atto di Compravendita ricevuto dal Notaio Chiostrini Paola il 05/05/1992, trascritto a Pistoia il 20/05/1992 ai nn. 3935/2753.

QUANTO ALLA PARTICELLA 564 foglio 167, con Atto di Compravendita ricevuto dal Notaio Chiostrini Paola il 12/11/1990, trascritto a Pistoia il 28/11/1990 ai nn. 7835/5459.

QUANTO ALLA PARTICELLA 579 foglio 167, con Atto di Compravendita ricevuto dal Notaio Chiostrini Paola il 27/12/1991, trascritto a Pistoia il 23/01/1992 ai nn. 1247/1004.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 11/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Agrario  
Iscritto a Pistoia il 04/04/2016  
Reg. gen. 2484 - Reg. part. 405  
Quota: 1/1  
Importo: € 430.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 215.000,00  
Rogante: Notaio Giulio Cesare Cappellini  
Data: 24/03/2016

N° repertorio: 100639

N° raccolta: 45457

Note: Grava su tutti i beni oggetto di procedura. La citata banca Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia SPA, si è fusa per incorporazione in Intesa Sanpaolo SPA (Creditore Procedente).

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2024

Reg. gen. 5390 - Reg. part. 3693

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su tutti i beni oggetto di procedura.

### Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio, gli oneri di cancellazione attualmente sono i seguenti:

Per l'ipoteca volontaria euro 50,00;

Per il Pignoramento euro 294,00.

Quanto sopra salvo verifica e conferma della Conservatoria al momento della presentazione delle relative note di annotamento da presentarsi su supporto informatico.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, il bene in oggetto (per tutte le particelle), presenta la seguente destinazione urbanistica:

- Territorio Rurale: Ambiti di collina e di montagna - Terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - regolamentata dell'Art. 87 delle Norme Tecniche di Attuazione;

Per il bene in oggetto, unitamente agli altri beni oggetto di esecuzione, è stato richiesto e ritirato il Certificato di Destinazione Urbanistica dove si evince quanto sopra riportato.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Nel terreno è presente un manufatto precario utilizzato come rimessa attrezzi e pollaio, che non risulta legittimato da nessun titolo edilizio; per la regolarizzazione, non essendo possibile una sanatoria vista la consistenza precaria e la zona di collocazione, dovrà essere rimosso il manufatto e ripristinato l'originario stato dei luoghi.

Il costo per l'esecuzione dei lavori di rimozione e riduzione in pristino è stimato in circa euro 4.000,00; spesa che è stata considerata nel deprezzamento applicato al valore di stima.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Località Bonelle, via dello Scannerino

## DESCRIZIONE

---

Piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo a forma quadrilatera e di natura pianeggiante, della superficie catastale di mq 8.520, destinato e coltivato a vivaio con impianto di vasetteria.

Il terreno risulta accessibile dalla via pubblica mediante ampia strada poderale e risulta in parte recintato.

Nell'appezzamento insistono serre, un pozzo ed un laghetto artificiale per l'irrigazione, oltre ad un container prefabbricato e un piccolo manufatto in muratura per il rimessaggio degli attrezzi.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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.

Da quanto rilevato dai documenti presenti nel fascicolo, l'Esecutato, al momento del rogito di acquisto, risultava coniugato in regime di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

Il Bene confina con torrente Ombrone, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da più lati, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	8520,00 mq	8520,00 mq	1	8520,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>8520,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>8520,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza del terreno è stata ricavata dalla superficie catastale che risulta pari a mq 8.520.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/2016 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 253, Part. 579 Qualità Incolto produttivo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 03 60 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,02
Dal 24/03/2016 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 253, Part. 577 Qualità Vivaio Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 81 60 Reddito dominicale € 711,79 Reddito agrario € 337,14

I dati catastali sopra riportati si riferiscono all'ultimo periodo, precisando che gli stessi non hanno subito modifiche per i passaggi di proprietà nel ventennio precedente al pignoramento.

Comunque per continuità storico catastale:

La particella 577 deriva dalla particella 289 a seguito di Frazionamento del 20/03/2003 pratica n. 43301 in atti dal 20/03/2003 (n. 598.1/2003); precedentemente la particella 289 deriva dalla particella 53 a seguito di Variazione del 28/02/1975 in atti dal 31/12/1975 (n. 7675);

La particella 579 deriva dalla particella 291 a seguito di Frazionamento del 20/03/2003 pratica n. 43301 in atti dal 20/03/2003 (n. 598.1/2003); precedentemente la particella 291 deriva dalla particella 133 a seguito di

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
253	577				Vivaio	1	00 81 60 mq	711,79 €	337,14 €	
253	579				Incolto produttivo	1	00 03 60 mq	0,04 €	0,02 €	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e quanto presente in Catasto; ovvero la qualità catastale indicata in visura sono corrispondenti con quanto di fatto presente.

I dati catastali corrispondano a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento ed identificano il bene.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma c.p.c..

L'atto di provenienza, non presente nel fascicolo, è stato stipulato dal notaio Giulio Cesare Cappellini non più in attività. Si allega la nota di trascrizione eseguita mediante ispezione ipotecaria.

Per il resto niente da precisare.

## PATTI

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 23/07/2024, il terreno in oggetto si presenta in gran parte coltivato a vivaio con piante in vaso.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene in oggetto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Il terreno risulta avere destinazione agricola; per quanto visibile e appurato in sede di sopralluogo risulta coltivato ed utilizzato come vivaio con impianto di vasetteria.  
L'appezzamento risulta essere pianeggiante e ben accessibile.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il bene risulta utilizzato dalla Parte Esecutata che lo coltiva a vivaio.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1972 al 14/04/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Renzo Chiostrini	18/12/1972	173897	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	16/01/1973		1014
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 14/04/2006 al 24/03/2016	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Regni	14/04/2006	195135	33996
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	11/05/2006	4611	2854
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 24/03/2016	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giulio Cesare Cappellini	24/03/2016	100638	45456

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	04/04/2016	2483	1749
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 11/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Agrario  
Iscritto a Pistoia il 04/04/2016  
Reg. gen. 2484 - Reg. part. 405  
Quota: 1/1  
Importo: € 430.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 215.000,00  
Rogante: Notaio Giulio Cesare Cappellini  
Data: 24/03/2016  
N° repertorio: 100639  
N° raccolta: 45457  
Note: Grava su tutti i beni oggetto di procedura. La citata banca Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia SPA, si è fusa per incorporazione in Intesa Sanpaolo SPA (Creditore Procedente).

##### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Pistoia il 05/06/2024  
Reg. gen. 5390 - Reg. part. 3693

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su tutti i beni oggetto di procedura.

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni assunte all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio, gli oneri di cancellazione attualmente sono i seguenti:

Per l'ipoteca volontaria euro 50,00;

Per il Pignoramento euro 294,00.

Quanto sopra salvo verifica e conferma della Conservatoria al momento della presentazione delle relative note di annotamento da presentarsi su supporto informatico.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, il bene in oggetto, presenta la seguente destinazione urbanistica:

La particella 577, ricade, per porzioni, su:

- Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - regolamentata dell'Art. 90 delle Norme Tecniche di Attuazione;

- Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzata di pianura - regolamentata dall'Art.84 delle Norme Tecniche di Attuazione;

- Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - regolamentata dell'Art. 90 delle Norme Tecniche di Attuazione;

- Infrastrutture: Percorsi pedonali e ciclabili di connessione di progetto.

La particella 579, ricade su:

- Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - regolamentata dell'Art. 90 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per il bene in oggetto, unitamente agli altri beni oggetto di esecuzione, è stato richiesto e ritirato il Certificato di Destinazione Urbanistica dove si evince quanto sopra riportato.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Il terreno risulta coltivato a vivaio ed è fornito di impianto di vasetteria con serre per la protezione delle coltivazioni e con impianti per l'irrigazione; l'impianto di vasetteria è stato regolarmente denunciato in Comune allo Sportello Unico Edilizia in data 20/10/2003, con pratica n. 2312/2003/1, protocollo n. 67249.

Nel terreno sono inoltre presenti alcuni prefabbricati (container), e un manufatto in muratura con copertura leggera; queste non risultano legittimate da nessun titolo edilizio e, per la regolarizzazione, non essendo possibile una sanatoria, dovranno essere rimosse e ripristinato l'originario stato dei luoghi.

Il costo per l'esecuzione dei lavori di rimozione e riduzione in pristino è stimato in circa euro 4.000,00; spesa che è stata considerata nel deprezzamento applicato al valore di stima.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per quanto concerne i criteri di formazione di più lotti per procedere a vendite distinte, il sottoscritto dichiara che i beni pignorati si possono chiaramente dividere in tre lotti distinti, con la possibilità quindi di predisporre la vendita in lotti separati, stabiliti nel modo seguente:

Lotto 1 formato dal Bene n. 1, costituito dal terreno destinato a vivaio posto in località Candeglia;

Lotto 2 formato dal Bene n. 2, costituito dal terreno coltivato ad uliveto posto in località Caloria;

Lotto 3 formato dal Bene n. 3, costituito dal terreno destinato a vivaio posto in località Bonelle;

La predetta divisione in tre lotti, come detto, risulta di fatto evidente essendo gli immobili posti in località diverse e con caratteristiche che variano e che condizionano il relativo valore.

Inoltre ogni lotto ha identificativi catastali propri e una distinta provenienza.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Località Candeglia, via della Valle

Piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare e di natura pianeggiante, della superficie catastale di mq 10.320, destinato e coltivato a vivaio. Il terreno risulta accessibile direttamente dalla via pubblica mediante accesso carrabile. L'appezzamento risulta in gran parte recintato, è dotato di pozzo e laghetto artificiale a fini irrigui. Sul terreno insistono alcuni manufatti precari destinati al rimessaggio di attrezzi e prodotti per la coltivazione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 167, Part. 649, Qualità Vivaio

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

Valore di stima del bene: € 103.200,00

La determinazione del valore unitario è stata fatta con la ricerca di un valore di mercato, sebbene difficile considerato la scarsa contrattazione di beni con tipologia e caratteristiche simili e soprattutto la varietà delle offerte/richieste presenti sul mercato per beni simili a quello in oggetto.

I dati oggettivi estratti per la stima del bene sono stati ricercati negli archivi e banche dati di prezzi che definiscono una scala di valori noti e che forniscono un orientamento generale sulle quotazioni immobiliari, quali l'osservatorio dei Valori agricoli provinciali che, per il terreno in oggetto con qualità vivaio, riporta un valore di euro 150.000 per ettaro, ovvero euro 15,00 al MQ.

Inoltre sono stati ricercati prezzi di compravendita ricavati direttamente da agenzie immobiliari o da annunci di vendite ottenute direttamente dagli operatori del mercato immobiliare locale oppure da siti web.

Per il terreno in oggetto, sono stati reperiti tre annunci di vendita:

Uno di un appezzamento posto poco distante dal bene in oggetto sito in località Candeglia, predisposto per essere destinato a vivaio anche per coltura a vasetteria; in vendita con mandato all'Agenzia Remax New Deal di Lucca con annuncio su immobiliare.it, richiesta di euro 289.000,00 per una superficie di MQ 19428, che genera un valore al mq pari a circa euro 14,50 al MQ; da considerare che è dotato di pozzi, accumulo acqua e rete interna per la distribuzione e quindi è adatto e pronto per la produzione;

Il secondo di un terreno posto in località Fornaci con destinazione vivaistica, in vendita con mandato all'Agenzia Essepi Immobiliare ufficio di Montale, con richiesta di euro 90.000,00 per una superficie di MQ 7000, che genera un valore al mq pari a circa euro 12,50 al MQ;

Il terzo annuncio di vendita è stato trovato sul sito casa.it, pubblicato dall'agenzia Scigno Immobiliare di Pistoia, per un terreno posto in una zona periferica simile a quella ove ricade il bene in oggetto, ad uso vivaio di mq 20000 con richiesta di euro 130.000, che genera un valore al mq di circa euro 7.

Considerando le condizioni e le dotazioni dell'appezzamento in oggetto e che la zona ove ricade non è

particolarmente ottimale per la coltivazione vivaistica, ai valori reperiti dall'indagine svolta sono stati apportati coefficienti correttivi ottenendo un valore finale al mq pari ad euro 10,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Vivaio Pistoia (PT) - Località Candeglia, via della Valle	10320,00 mq	10,00 €/mq	€ 103.200,00	100,00%	€ 103.200,00
				Valore di stima:	€ 103.200,00

Valore di stima: € 103.200,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 94.944,00**

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 8% rispetto al libero mercato è da attribuire:

- Ai costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia, ovvero per le opere ed i lavori di rimozione dei manufatti precari abusivi;
- Ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi;
- Alle condizioni economiche date dalle vendite giudiziarie che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un tempo limitato;
- Assenza di garanzia per vizi, quali ad esempio che il terreno non presenti fenomeni di inquinamento o abbandono di rifiuti, di interrimento di sostanze o altro.

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Località Caloria, all'interno di Via di Caloria  
Piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare e di natura semicollinare, della superficie catastale di mq 8.039, destinato e coltivato a uliveto. Il terreno, accessibile dalla via pubblica mediante strade poderali, non risulta avere recinzioni e quindi i confini non sono facilmente individuabili. Sull'appezzamento vi è un pozzo artesiano a fini irrigui, ed è presente un manufatto precario destinato a rimessa attrezzi agricoli ed a pollaio.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 167, Part. 584, Qualità uliveto vigneto - Fg. 167, Part. 564, Qualità uliveto vigneto - Fg. 167, Part. 579, Qualità uliveto vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 40.195,00

La determinazione del valore unitario è stata fatta con la ricerca di un valore di mercato, sebbene difficile considerato la scarsa contrattazione di beni con tipologia e caratteristiche simili e soprattutto la varietà delle offerte/richieste presenti sul mercato per beni simili a quello in oggetto.

I dati oggettivi estratti per la stima del bene sono stati ricercati negli archivi e banche dati di prezzi che definiscono una scala di valori noti e che forniscono un orientamento generale sulle quotazioni immobiliari, quali l'osservatorio dei Valori agricoli provinciali che, per il terreno in oggetto con qualità uliveto, riporta un valore di euro 67.000 per ettaro, ovvero euro 6,70 al MQ.

Inoltre sono stati ricercati prezzi di compravendita ricavati direttamente da agenzie immobiliari o da annunci di vendite ottenute direttamente dagli operatori del mercato immobiliare locale.

Per il terreno in oggetto, sono stati reperiti due annunci di vendita:

Il primo di un appezzamento coltivato ad uliveto posto nella stessa zona, non molto distante dal bene in oggetto e con caratteristiche simili; in vendita con annuncio privato su immobiliare.it con richiesta di euro 19.000 per una superficie di MQ 4.000, che genera un valore al mq pari a circa euro 5,00 al MQ;

Il secondo di un terreno posto in una zona simile, anch'esso coltivato ad uliveto, in vendita con mandato all'Agenzia "San Jacopo Immobiliare" di Pistoia, con richiesta di euro 24.000 per una superficie di MQ 4.500, che genera un valore al mq pari a circa euro 5,50 al MQ;

Ai valori ricavati sono stati poi apportati coefficienti correttivi dati anche dalla dimensione, dalla collocazione e dalle condizioni intrinseche del bene in oggetto, ottenendo un valore al mq pari ad euro 5,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Pistoia (PT) - Località Caloria, all'interno di Via di Caloria	8039,00 mq	5,00 €/mq	€ 40.195,00	100,00%	€ 40.195,00
				Valore di stima:	€ 40.195,00

Valore di stima: € 40.195,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 36.979,40**

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 8% rispetto al libero mercato è da attribuire:

- Ai costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia, ovvero per le opere ed i lavori di rimozione dei manufatti

abusivi;

- Ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi;
- Alle condizioni economiche date dalle vendite giudiziarie che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un tempo limitato;
- Assenza di garanzia per vizi, quali ad esempio che il terreno non presenti fenomeni di inquinamento o abbandono di rifiuti, di interrimento di sostanze o altro.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Località Bonelle, via dello Scannerino

Piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo a forma quadrilatera e di natura pianeggiante, della superficie catastale di mq 8.520, destinato e coltivato a vivaio con impianto di vasetteria. Il terreno risulta accessibile dalla via pubblica mediante ampia strada podereale e risulta in parte recintato. Nell'appezzamento insistono serre, un pozzo ed un laghetto artificiale per l'irrigazione, oltre ad un container prefabbricato e un piccolo manufatto in muratura per il rimessaggio degli attrezzi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 253, Part. 577, Qualità Vivaio - Fg. 253, Part. 579, Qualità Incolto produttivo

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

Valore di stima del bene: € 187.440,00

La determinazione del valore unitario è stata fatta con la ricerca di un valore di mercato, sebbene difficile considerato la tipologia e le caratteristiche del bene in oggetto.

I dati oggettivi estratti per la stima del bene sono stati ricercati negli archivi e banche dati di prezzi che definiscono una scala di valori noti e che forniscono un orientamento generale sulle quotazioni immobiliari, quali l'osservatorio dei Valori agricoli provinciali; per il terreno in oggetto con qualità vivaio riporta un valore di euro 150.000 per ettaro, ovvero euro 15,00 al MQ.

Inoltre sono stati ricercati prezzi di compravendita ricavati direttamente da agenzie immobiliari o da annunci di vendite ottenute direttamente dagli operatori del mercato immobiliare locale.

Per il terreno in oggetto, sono stati reperiti due annunci di vendita:

Uno di un appezzamento posto poco distante dal bene in oggetto nella stessa via dello Scannerino, avente caratteristiche similari per essere destinato a vivaio (ad oggi risulta non in uso e da pulire); in vendita con annuncio privato su immobiliare.it con richiesta di euro 200.000,00 per una superficie di MQ 21000, che genera un valore al mq pari a circa euro 9,50 al MQ; da considerare che, rispetto al bene in questione, è da rendere in condizioni idonee alla produzione (impianti, viabilità, ecc.), ed in particolare per la coltura a vasetteria;

Il secondo di un terreno posto in località Nespolo-Chiazzano con destinazione vivaistica, in vendita con mandato all'Agenzia "Livio Home and Business R.E." di Pistoia, con richiesta di euro 135.000,00 per una superficie di MQ 15000, che genera un valore al mq pari a circa euro 9,00 al MQ; da considerare che non è dotato di pozzo e corrente elettrica e di nessun tipo di impianto per la coltivazione a vivaio e specificatamente per quella a vasetteria.

Ai valori ricavati sono stati poi apportati coefficienti correttivi dati anche dalla dimensione, dalla collocazione e dalle condizioni presenti per la destinazione vivaistica, ecc.; soprattutto l'indagine è stata ampliata con approfondimenti sulle zone e sulle caratteristiche e dotazioni che i terreni devono avere per la coltura a vivaio e in specialmodo a vasetteria, aumentando i valori ricavati ed ottenendo un valore al mq pari ad euro 22,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 3 - Vivaio Pistoia (PT) - Località Bonelle, via dello Scannerino	8520,00 mq	22,00 €/mq	€ 187.440,00	100,00%	€ 187.440,00
Valore di stima:					€ 187.440,00

Valore di stima: € 187.440,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 172.444,80**

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 8% rispetto al libero mercato è da attribuire:

- Ai costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia, ovvero per le opere ed i lavori di rimozione dei manufatti abusivi;
- Ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi;
- Alle condizioni economiche date dalle vendite giudiziarie che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un tempo limitato;
- Assenza di garanzia per vizi, quali ad esempio che il terreno non presenti fenomeni di inquinamento o abbandono di rifiuti, di interrimento di sostanze o altro.

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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.

Monsummano Terme, li 23/09/2024

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota di trascrizione Atto Compravendita notaio Cappellini del 24/11/2014 (LOTTO 1).
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Nota di trascrizione Atto Compravendita notaio Cappellini del 23/07/2012 (LOTTO 2).
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Nota di trascrizione Atto Compravendita notaio Cappellini del 24/03/2016 (LOTTO 3).
- ✓ N° 4 Foto - N. 11 fotografie LOTTO 1.
- ✓ N° 5 Foto - N. 6 fotografie LOTTO 2.
- ✓ N° 6 Foto - N. 12 fotografie LOTTO 3.
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - foglio 167 Comune di Pistoia (LOTTO 1).
- ✓ N° 8 Estratti di mappa - foglio 167 Comune di Pistoia (LOTTO 2).
- ✓ N° 9 Estratti di mappa - foglio 253 Comune di Pistoia (LOTTO 3).
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Visure storiche (LOTTO 1).
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visure storiche (LOTTO 2).
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visure storiche (LOTTO 3).
- ✓ N° 13 Certificato destinazione urbanistica - Certificato rilasciato dal Comune di Pistoia il 19/09/2024.
- ✓ N° 14 Altri allegati - Estratto di Regolamento Urbanistico vigente e relative Norme (LOTTO 1).
- ✓ N° 15 Altri allegati - Estratto di Regolamento Urbanistico vigente e relative Norme (LOTTO 2).
- ✓ N° 16 Altri allegati - Estratto di Regolamento Urbanistico vigente e relative Norme (LOTTO 3).
- ✓ N° 17 Google maps - Immagine aerea LOTTO 1.
- ✓ N° 18 Google maps - Immagine aerea LOTTO 2.
- ✓ N° 19 Google maps - Immagine aerea LOTTO 3.
- ✓ N° 20 Altri allegati - Atti, annunci e quotazioni immobiliari relativi ai comparabili ed alle fonti di valutazioni.
- ✓ N° 21 Altri allegati - Nota di Iscrizione Atto di Mutuo del 24/03/2016.
- ✓ N° 22 Altri allegati - Ispezione ipotecaria per soggetto aggiornata al 11/09/2024.

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Località Candeglia, via della Valle  
Piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare e di natura pianeggiante, della superficie catastale di mq 10.320, destinato e coltivato a vivaio. Il terreno risulta accessibile direttamente dalla via pubblica mediante accesso carrabile. L'appezzamento risulta in gran parte recintato, è dotato di pozzo e laghetto artificiale a fini irrigui. Sul terreno insistono alcuni manufatti precari destinati al rimessaggio di attrezzi e prodotti per la coltivazione. Identificato al catasto Terreni - Fg. 167, Part. 649, Qualità Vivaio  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, il bene in oggetto rappresentato dalla particella 649 foglio 167, presenta la seguente destinazione urbanistica: - Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - regolamentata dell'Art. 90 delle Norme Tecniche di Attuazione; - Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - regolamentata dell'Art. 90 delle Norme Tecniche di Attuazione; - Infrastrutture: Percorsi pedonali e ciclabili di connessione di progetto. Per il bene in oggetto, unitamente agli altri beni oggetto di esecuzione, è stato richiesto e ritirato il Certificato di Destinazione Urbanistica dove si evince quanto sopra riportato.

**Prezzo base d'asta: € 94.944,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Località Caloria, all'interno di Via di Caloria  
Piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare e di natura semicollinare, della superficie catastale di mq 8.039, destinato e coltivato a uliveto. Il terreno, accessibile dalla via pubblica mediante strade poderali, non risulta avere recinzioni e quindi i confini non sono facilmente individuabili. Sull'appezzamento vi è un pozzo artesiano a fini irrigui, ed è presente un manufatto precario destinato a rimessa attrezzi agricoli ed a pollaio. Identificato al catasto Terreni - Fg. 167, Part. 584, Qualità uliveto vigneto - Fg. 167, Part. 564, Qualità uliveto vigneto - Fg. 167, Part. 579, Qualità uliveto vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, il bene in oggetto (per tutte le particelle), presenta la seguente destinazione urbanistica: - Territorio Rurale: Ambiti di collina e di montagna - Terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica - regolamentata dell'Art. 87 delle Norme Tecniche di Attuazione; Per il bene in oggetto, unitamente agli altri beni oggetto di esecuzione, è stato richiesto e ritirato il Certificato di Destinazione Urbanistica dove si evince quanto sopra riportato.

**Prezzo base d'asta: € 36.979,40**

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Località Bonelle, via dello Scannerino  
Piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo a forma quadrilatera e di natura pianeggiante, della superficie catastale di mq 8.520, destinato e coltivato a vivaio con impianto di vasetteria. Il terreno risulta accessibile dalla via pubblica mediante ampia strada poderale e risulta in parte recintato. Nell'appezzamento insistono serre, un pozzo ed un laghetto artificiale per l'irrigazione, oltre

ad un container prefabbricato e un piccolo manufatto in muratura per il rimessaggio degli attrezzi. Identificato al catasto Terreni - Fg. 253, Part. 577, Qualità Vivaio - Fg. 253, Part. 579, Qualità Incolto produttivo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, il bene in oggetto, presenta la seguente destinazione urbanistica: La particella 577, ricade, per porzioni, su: - Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - regolamentata dell'Art. 90 delle Norme Tecniche di Attuazione; - Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzata di pianura - regolamentata dall'Art.84 delle Norme Tecniche di Attuazione; - Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - regolamentata dell'Art. 90 delle Norme Tecniche di Attuazione; - Infrastrutture: Percorsi pedonali e ciclabili di connessione di progetto. La particella 579, ricade su: - Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - regolamentata dell'Art. 90 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per il bene in oggetto, unitamente agli altri beni oggetto di esecuzione, è stato richiesto e ritirato il Certificato di Destinazione Urbanistica dove si evince quanto sopra riportato.

**Prezzo base d'asta: € 172.444,80**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.944,00**

Bene N° 1 - Vivaio			
<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - Località Candeglia, via della Valle		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Vivaio Identificato al catasto Terreni - Fg. 167, Part. 649, Qualità Vivaio	<b>Superficie</b>	10320,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare e di natura pianeggiante, della superficie catastale di mq 10.320, destinato e coltivato a vivaio. Il terreno risulta accessibile direttamente dalla via pubblica mediante accesso carrabile. L'appezzamento risulta in gran parte recintato, è dotato di pozzo e laghetto artificiale a fini irrigui. Sul terreno insistono alcuni manufatti precari destinati al rimessaggio di attrezzi e prodotti per la coltivazione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.979,40**

Bene N° 2 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - Località Caloria, all'interno di Via di Caloria		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 167, Part. 584, Qualità uliveto vigneto - Fg. 167, Part. 564, Qualità uliveto vigneto - Fg. 167, Part. 579, Qualità uliveto vigneto	<b>Superficie</b>	8039,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare e di natura semicollinare, della superficie catastale di mq 8.039, destinato e coltivato a uliveto. Il terreno, accessibile dalla via pubblica mediante strade poderali, non risulta avere recinzioni e quindi i confini non sono facilmente individuabili. Sull'appezzamento vi è un pozzo artesiano a fini irrigui, ed è presente un manufatto precario destinato a rimessa attrezzi agricoli ed a pollaio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 3 - Vivaio			
<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - Località Bonelle, via dello Scannerino		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Vivaio Identificato al catasto Terreni - Fg. 253, Part. 577, Qualità Vivaio - Fg. 253, Part. 579, Qualità Incolto produttivo	<b>Superficie</b>	8520,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo a forma quadrilatera e di natura pianeggiante, della superficie catastale di mq 8.520, destinato e coltivato a vivaio con impianto di vasetteria. Il terreno risulta accessibile dalla via pubblica mediante ampia strada podereale e risulta in parte recintato. Nell'appezzamento insistono serre, un pozzo ed un laghetto artificiale per l'irrigazione, oltre ad un container prefabbricato e un piccolo manufatto in muratura per il rimessaggio degli attrezzi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



**BENE N° 1 - VIVAIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ CANDEGLIA, VIA DELLA VALLE****Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Agrario  
Iscritto a Pistoia il 04/04/2016  
Reg. gen. 2484 - Reg. part. 405  
Quota: 1/1  
Importo: € 430.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 215.000,00  
Rogante: Notaio Giulio Cesare Cappellini  
Data: 24/03/2016  
N° repertorio: 100639  
N° raccolta: 45457  
Note: Grava su tutti i beni oggetto di procedura. La citata banca Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia SPA, si è fusa per incorporazione in Intesa Sanpaolo SPA (Creditore Procedente).

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Pistoia il 05/06/2024  
Reg. gen. 5390 - Reg. part. 3693  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Grava su tutti i beni oggetto di procedura.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ CALORIA, ALL'INTERNO DI VIA DI CALORIA****Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Agrario  
Iscritto a Pistoia il 04/04/2016  
Reg. gen. 2484 - Reg. part. 405  
Quota: 1/1  
Importo: € 430.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 215.000,00

Rogante: Notaio Giulio Cesare Cappellini

Data: 24/03/2016

N° repertorio: 100639

N° raccolta: 45457

Note: Grava su tutti i beni oggetto di procedura. La citata banca Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia SPA, si è fusa per incorporazione in Intesa Sanpaolo SPA (Creditore Procedente).

#### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2024

Reg. gen. 5390 - Reg. part. 3693

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su tutti i beni oggetto di procedura.

### **BENE N° 3 - VIVAIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ BONELLE, VIA DELLO SCANNERINO**

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Agrario

Iscritto a Pistoia il 04/04/2016

Reg. gen. 2484 - Reg. part. 405

Quota: 1/1

Importo: € 430.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 215.000,00

Rogante: Notaio Giulio Cesare Cappellini

Data: 24/03/2016

N° repertorio: 100639

N° raccolta: 45457

Note: Grava su tutti i beni oggetto di procedura. La citata banca Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia SPA, si è fusa per incorporazione in Intesa Sanpaolo SPA (Creditore Procedente).

#### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 05/06/2024

Reg. gen. 5390 - Reg. part. 3693

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su tutti i beni oggetto di procedura.



