

TRIBUNALE DI PISTOIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

N.223/2016 R.E.S.

Giudice Delegato : Dott. Sergio Garofalo

Liquidatore : Dott. Luciano Sodini

RELAZIONE FINALE CON ESTIMO

Il sottoscritto Perito Agrario Daniele Danesi, iscritto all'Albo Professionale del Collegio dei Periti Agrari, iscritto all'Albo dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Pistoia, ha ricevuto in data 26.05.2025 l'incarico di : "
omissis... la stima del soprassuolo esistente sui beni dell'esecutato [REDACTED] lotti 2 e 3 (quest'ultimo comprendente i lotti indicati nella prima perizia come 3 e 4)'.

Il CTU dopo aver esaminato in proprio il fascicolo e dopo aver fatto ricognizione dei cataloghi presenti nel comparto vivaistico pistoiese, ha iniziato le operazioni peritali in data 12/08/2025 presso i fondi situati a :

Pistoia - Via del Mosino snc, iscritti al Catasto terreni al Foglio 260 particelle 44 - 51 - 357 - 358.

Durante il sopralluogo è stato realizzato un ampio rilievo fotografico dello stato dei luoghi.





I fondi sono caratterizzati da terreni totalmente pianeggianti, dotati di viabilità interna in buona condizione per la circolazione, che permette l'ingresso e l'utilizzo di mezzi meccanici per l'estirpazione delle piante e il loro successivo carico e trasporto.



Le piante oggetto di stima si presentano in discreto stato ma abbandonate ormai da tempo, pertanto devono essere oggetto di interventi colturali vari di sistemazione per essere collocate sul mercato con il loro pieno valore.



Si tratta di piante in zolla, tutte quindi coltivate direttamente sul terreno, pertanto l'eventuale compratore del solo soprassuolo dovrà accollarsi l'onere di estirparle, collocarle sui mezzi idonei di trasporto e riposizionarle nella propria sede di destinazione.



Il numero delle piante stimate per l'eventuale vendita è di 6672, anche se nei vari terreni ne sono presenti delle quantità maggiori.

Effettivamente sono state scartate e pertanto non hanno ricevuto una valutazione, quelle che non hanno un valore commerciale apprezzabile e/o definibile.



Proprio per questo il compratore, oltre alle piante in buono stato e correttamente valutate, si troverà di fronte ad altre considerate non vendibili e quindi di





nessun valore che dovrà comunque estirpare per arrivare alle piante di suo interesse.

Nella pratica usuale di vendita in vigore sul territorio pistoiese, le piante sono inserite in un catalogo (a cura del venditore) che è la base di partenza per ogni vivaista.

Generalmente al prezzo di catalogo viene applicato uno sconto del 50% che può aumentare o diminuire in base al numero di piante acquistate e degli eventuali elementi accessori a corredo possibili (ad. esempio la eventuale collocazione presso il compratore e l'installazione di impianti accessori quali l'impianto irriguo ne determinano un relativo minore sconto).

Pertanto, per la determinazione del prezzo corrente, il CTU, ha utilizzato come base solida e comprovata la media dei prezzi rilevata dai cataloghi correnti ed in uso (quali Mati, Vannucci ed altri), con una prima decurtazione del 50% in valore.

Sussequentemente, a causa della mancanza delle idonee cure culturali, il CTU ha provveduto a decurtare ulteriormente il valore di una quota comune apprezzabile al 25 % del valore residuo precedentemente calcolato che servirebbe per sopperire alle mancate cure colturali.





Dal valore di catalogo sono state applicate le seguenti percentuali di decurtazione:

- 50% (sconto) + - 25% (cure colturali)

Generalmente il cliente riceve la pianta appositamente confezionata ma, in caso di vendita del solo soprassuolo, non sono da trascurare e dimenticare le spese di estirpazione, confezionamento e di trasporto che potrebbero essere proprio a cura del compratore.

Pertanto in una seconda ipotesi è stata applicata un'ulteriore riduzione di una quota apprezzabile nella percentuale dell'ulteriore 20%.

In definitiva per il compratore del solo soprassuolo che intende estirpare, dal valore di catalogo sono state applicate le seguenti percentuali di decurtazione:

- 50% (sconto) + - 25% (cure colturali) + - 20% (spese)

Al termine delle operazioni di estimo, il valore stimato delle 6422 piante è stato determinato in €.758.971,88 e per il compratore che intenda acquistare solo il soprassuolo effettuando in proprio le operazioni di confezionamento il valore decresce a €. 607.177,50.

A titolo precauzionale, per mantenere tale valore, sarà conveniente procede quanto prima possibile alla vendita,





per evitare deprezzamenti causabili da intemperie e parassiti vari.

Tale deprezzamento non è attualmente quantificabile, in quanto in base all'andamento delle stagioni non prevedibile, si possono avere effetti indesiderati fino al limite massimo e ultimo dell'invendibilità della pianta.

Nell'uso comune per la vendita di piante nel distretto Pistoiese, l'eventuale compratore che effettua acquisti di notevoli lotti di piante e senza scegliere le sole piante migliori all'interno di un appezzamento coltivato, beneficia di un ulteriore sconto per acquisto a corpo, apprezzabile fino ad un massimo del 10% dell'importo stimato di vendita.

Questo dato è da valutare solamente in presenza di eventuali richieste di acquisto future.

Anticipatamente il C.T.U. si permette di considerare che i terreni potrebbero essere venduti separatamente dal soprassuolo.

A quel punto, cosa potrebbe succedere nel caso che le piante risultassero invendute e ancora presenti sul terreno ?

- l'acquirente trattiene le piante presenti ed esegue anche contestualmente il pagamento del soprassuolo;





- l'acquirente chiede che venga completamente liberata l'area acquistata a cura della società fallita o da chi ne cura gli interessi.

Nel secondo caso, oltre a perdere il valore delle piante che insistono sul fondo, è importante preoccuparsi degli enormi costi per liberare l'area.

I costi, ai prezzi correnti possono essere indicativamente apprezzabili in :

- €.3000 ad ettaro per l'estirpazione e la macinazione di ceppi (radici + prima parte del tronco). In presenza di piante utilizzabili come "cippato", il costo per l'abbattimento e la successiva cippatura può essere gratuito scambiando proprio con l'incaricato il prodotto della lavorazione. In caso invece di materiale non desiderato il costo previsto ad ettaro sale e può anche raddoppiare, ma questo va verificato al momento;

- €. 100 ad ora di lavoro per il successivo livellamento del terreno che dopo l'estirpazione si presenta pieno di buche.

Un'esatta determinazione dei prezzi attualmente non può essere fatta ed è pertanto da aggiornare in futuro in base alle azioni che sono state poste in essere.





E' comunque chiaramente intuibile che c'è la possibile perdita di valori acquisibili o comunque una quantità considerevoli di costi da sostenere.



Alla presente si allega :

A - Stima valore delle piante riscontrate

B - Stima valore delle piante con estirpazione in proprio

C - Verbale delle operazioni peritali

D - Fascicolo fotografico con n°13 foto

Pescia, 08 Settembre 2025



Il CTU
(Dott. Daniele Danesi)
[Signature]





PERIZIA INTEGRATIVA

TRIBUNALE DI PISTOIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

[REDACTED]

N.223/2016 R.E.S.

Giudice Delegato : Dott. Sergio Garofalo

Liquidatore : Dott. Luciano Sodini

RELAZIONE FINALE DOPO SECONDO ACCESSO

Il sottoscritto Perito Agrario Daniele Danesi, iscritto all'Albo Professionale del Collegio dei Periti Agrari, iscritto all'Albo dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Pistoia, ha ricevuto in data 26.05.2025 l'incarico di : "
omissis... la stima del soprassuolo esistente sui beni dell'esecutato [REDACTED] [REDACTED] lotti 2 e 3 (quest'ultimo comprendente i lotti indicati nella prima perizia come 3 e 4)" e nell'udienza in data 09.10.2025 l'incarico di : "integrare il precedente incarico valutando il soprassuolo sul fondo situato a Pistoia - Via del Mosino snc, iscritto al Catasto terreni al Foglio 260 particella 51."

Il CTU dopo aver risposto a tutte le nuove osservazioni, viste le conclusioni già presenti nella prima relazione e a suo tempo depositata, conclude quanto segue :





- Le totali piante rilevate sono $6722 + 2015 = 8737$;
- Il valore delle piante è stato stimato in $€.988.044,00 + €.120.246,75 = €.1.108.290,75$;
- Il valore del solo soprassuolo effettuando le operazioni di ripristino in proprio è stato stimato in $€.839.837,40 + €.114.234,41 = €.954.071,81$.



Alla presente si allega (relativamente al II° accesso) :

- A - Stima valore delle piante riscontrate
- B - Stima valore delle piante con estirpazione in proprio
- C - Allegato fotografico
- D - Verbale operazioni secondo accesso
- E - Relazione secondo accesso
- F - OSSERVAZIONI PERIZIA [REDACTED] CTU
- G - Risposta alle Osservazioni2

Pescia, 22 Dicembre 2025



II CTU
(Dott. Daniele Danesi)
[Signature]



Stima Valore piante XXXXXXXXXX Vivai in Via del Mosino a Pistoia Part. 51

Pianta	Altezza cm.	Circonferenza cm.	Numero piante	Prezzo di catalogo	Deprezzamento 35%	manca cura colturali - 10%	Valore totale €.
Chamaerops Humilis	50 - 80		260	€ 75,00	€ 48,75	€ 43,88	€ 11.407,50
	80 - 100		130	€ 125,00	€ 81,25	€ 73,13	€ 9.506,25
	100 - 120		95	€ 170,00	€ 110,50	€ 99,45	€ 9.447,75
Cupressus Sempervirens	250 - 300		300	€ 115,00	€ 74,75	€ 67,28	€ 20.182,50
	350 - 400		430	€ 200,00	€ 130,00	€ 117,00	€ 50.310,00
Euonymus Japonicus Duc d'anjou	100 - 125		150	€ 40,00	€ 26,00	€ 23,40	€ 3.510,00
Nandina Domestica	100 - 120		150	€ 45,00	€ 29,25	€ 26,33	€ 3.948,75
Ligustrum japonicum a cespuglio	130 - 150		300	€ 48,00	€ 31,20	€ 28,08	€ 8.424,00
Lagerstroemia indica a cespuglio	125 - 150		200	€ 30,00	€ 19,50	€ 17,55	€ 3.510,00
TOTALI				2015		€	€ 120.246,75

Stima Valore piante XXXXXXXXXX Vivai in Via del Mosino a Pistoia

Pianta	Altezza cm.	Circonferenza cm.	Numero piante	Prezzo di catalogo	Deprezzamento 40%	mancaza cure culturali - 20%	Valore totale €.
Quercus robur altofusto		25 - 30	15	€ 360,00	€ 216,00	€ 172,80	€ 2.592,00
		30 - 35	15	€ 520,00	€ 312,00	€ 249,60	€ 3.744,00
		35 - 40	70	€ 720,00	€ 432,00	€ 345,60	€ 24.192,00
		40 - 45	26	€ 1.000,00	€ 600,00	€ 480,00	€ 12.480,00
Celtis australis		45 - 50	20	€ 1.200,00	€ 720,00	€ 576,00	€ 11.520,00
		12 - 14	50	€ 55,00	€ 33,00	€ 26,40	€ 1.320,00
		14 - 16	50	€ 100,00	€ 60,00	€ 48,00	€ 2.400,00
		20 - 25	15	€ 155,00	€ 93,00	€ 74,40	€ 1.116,00
Liquidambar styraciflua a cespuglio		25 - 30	3	€ 190,00	€ 114,00	€ 91,20	€ 273,60
		4,00 - 4,50	250	€ 150,00	€ 90,00	€ 72,00	€ 18.000,00
		5,00 - 5,50	40	€ 350,00	€ 210,00	€ 168,00	€ 6.720,00
Platanus x acerifolia alto fusto		40 - 45	100	€ 750,00	€ 450,00	€ 360,00	€ 36.000,00
		45 - 50	50	€ 1.100,00	€ 660,00	€ 528,00	€ 26.400,00
		50 - 55	50	€ 1.600,00	€ 960,00	€ 768,00	€ 38.400,00
		55 - 60	50	€ 2.000,00	€ 1.200,00	€ 960,00	€ 48.000,00
Acer campestre alto fusto		60 - 65	50	€ 2.400,00	€ 1.440,00	€ 1.152,00	€ 57.600,00
		16 - 18	80	€ 130,00	€ 78,00	€ 62,40	€ 4.992,00
		18 - 20	35	€ 170,00	€ 102,00	€ 81,60	€ 2.856,00
		20 - 22	35	€ 210,00	€ 126,00	€ 100,80	€ 3.528,00
Acer Palmatum	2,50 - 3,00		250	€ 190,00	€ 114,00	€ 91,20	€ 22.800,00
Acer saccharinum	9,00 - 10,00		55	€ 500,00	€ 300,00	€ 240,00	€ 13.200,00
Liquidambar styraciflua alto fusto		20 - 25	70	€ 235,00	€ 141,00	€ 112,80	€ 7.896,00
		25 - 30	80	€ 320,00	€ 192,00	€ 153,60	€ 12.288,00
		30 - 35	250	€ 440,00	€ 264,00	€ 211,20	€ 52.800,00
		35 - 40	300	€ 520,00	€ 312,00	€ 249,60	€ 74.880,00
Betula alba alto fusto		12 - 14	8	€ 65,00	€ 39,00	€ 31,20	€ 249,60
		14 - 16	7	€ 90,00	€ 54,00	€ 43,20	€ 302,40
		16 - 18	8	€ 110,00	€ 66,00	€ 52,80	€ 422,40
Cupressus leylandii variegatus	4,00 - 4,50		200	€ 70,00	€ 42,00	€ 33,60	€ 6.720,00
Cupressus leylandii aurea a spirale	2,50 - 3,00		180	€ 90,00	€ 54,00	€ 43,20	€ 7.776,00
Cupressus leylandii verde		5,00 - 5,50	950	€ 180,00	€ 108,00	€ 86,40	€ 82.080,00
		5,50 - 6,00	1450	€ 220,00	€ 132,00	€ 105,60	€ 153.120,00
		6,00 - 6,50	1500	€ 270,00	€ 162,00	€ 129,60	€ 194.400,00
Tilia tomentosa argentea		18 - 20	80	€ 205,00	€ 123,00	€ 98,40	€ 7.872,00
		20 - 25	100	€ 260,00	€ 156,00	€ 124,80	€ 12.480,00
		25 - 30	100	€ 340,00	€ 204,00	€ 163,20	€ 16.320,00
		30 - 35	80	€ 410,00	€ 246,00	€ 196,80	€ 15.744,00
Palme Washingtonia	cm. 120 tronco		50	€ 190,00	€ 114,00	€ 91,20	€ 4.560,00
TOTALI				6722			€ 988.044,00

TRIBUNALE DI PISTOIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

N.223/2016 R.E.S.

Giudice Delegato : Dott. Sergio Garofalo

Liquidatore : Dott. Luciano Sodini

ALL.C - FASCICOLO FOTOGRAFICO



Via del Mosino Pistoia - Foglio 260 mappali 44 - 51 - 357 - 358



Foto del Vivaio Foglio 260 particella 51



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

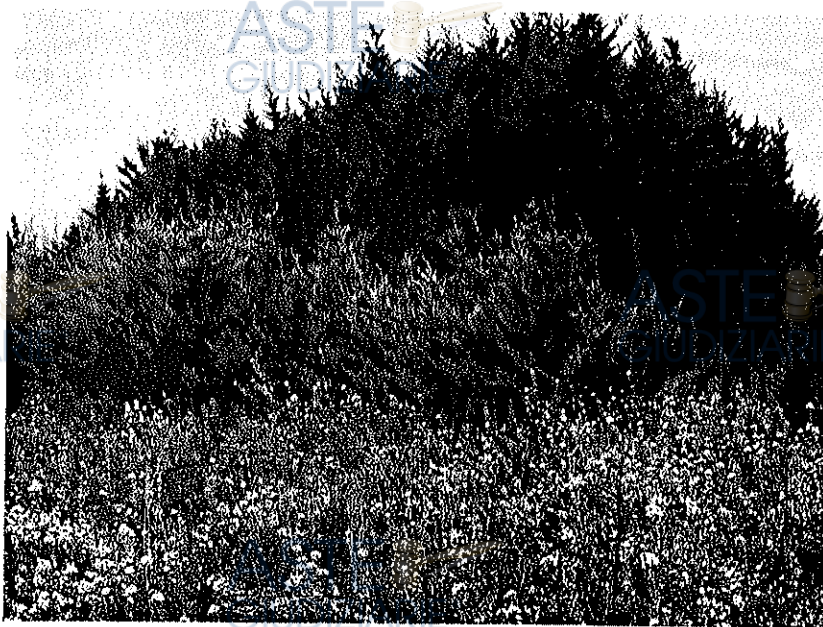
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®







Pescia, 09 Novembre 2025

Il CTU
(Dott. Daniele Danesi)
[Signature]

