

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

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 Bifabibile, piano T - 1°
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Quarrata (PT) - Via Vecchia Fiorentina 1° Tronco, 317 Loc. Valenzatico, piano T - 1°



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **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.

DESCRIZIONE

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

Appezamenti vari di terreno agricolo, che costituiscono il corpo principale dell'azienda Agricola Vivaistica di Prop. dell'esecutato, aventi qualità Catastale di Seminativo e Vivaio, oltre ad un idrico ad uso irriguo (stagno) e piccoli box in muratura. Il tutto posizionato a Nord della via di Galigana ed a Sud del fosso Dogaia, per complessive n°16 particelle catastali ricadenti nei Fog.12 e 13 del NCT Quarrata, con superficie catastale complessiva di mq 99.624. L'accesso a tale area avviene dalla Via di Galigana tramite ampio piazzale di resede del deposito agricolo (di Prop. dell'esecutato) identificato come particella n°69 del Fog. 12, oltre che dalla strada poderale, quale diramazione Nord della Via Galigana, che insiste sul mappale 48 del Fog.13 (prop. di terzi) e sul mapp.40 (compreso nel bene n°8)

La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'accesso ai terreni di cui al bene n°8 del Lotto 5), è avvenuto in data 02.09.2019, per l'incarico di cui all'esecuzione n° 162-2018 ricevuto il 05.03.2019, previo accordo con l'esecutato e raccomandata inviata il 29.08.2019, e successivo sopralluogo di verifica effettuato del Dicembre 2019. A seguito di incarico ricevuto dall'Ill. G.E. in udienza del 27.11.2023 sono stati eseguiti accertamenti ipo-catastali e sopralluogo del Giugno.2024, quindi modificata la consistenza dei terreni conseguente ad atto di esproprio da parte della Regione Toscana prot. 0008358/1/A del 126.06.2020 trascritto al 14.Ago.20 Rg. 6398-6414 R.Part. 4389-4407, ed aggiornamento sullo stato conservativo.

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

Trattasi di fabbricato destinato a magazzino e deposito agricolo utilizzato della Ditta **** Omissis ****, costituito da un corpo di fabbrica di maggiore dimensioni ed altezza in gronda realizzato con struttura prefabbricata, edificato in aderenza al pre-esistente edificio rurale (ad uso come deposito, annesso agricolo ed ex stalla), quest'ultimo edificato in muratura tradizionale, in parte con mattoni pieni e parte in blocchi di cemento, per una superficie lorda complessiva di mq 1087 circa. L'immobile è posizionato a breve distanza della Via Galigana (lato Nord) dalla quale ha accesso tramite ampia area di resede e corte a comune con altro edificio di tipo abitativo, destinato ad uso ufficio-magazzino descritto al Bene n°10.

A seguito di incarico ricevuto dall'Ill. G.E. in udienza del 27.11.2023 è stato eseguito nel Giugno.2024 ulteriore accertamento con verifica esterna dell'immobile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'accesso al fabbricato Agricolo quale bene n°9 del Lotto 5) di cui all'esecuzione n° 162-2018, è avvenuto in data 02.09.2019, previa raccomandazione di comunicazione inizio operaz. peritali inviata il 22.07.2019 a cui è seguito accordo verbale con l'esecutato e successiva raccomandazione inviata il 29.08.2019.

BENE N° 10 - CASA COLONICA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

Abitazione di tipo ex rurale, libera sui 4 lati con sviluppo al piano terreno oltre soffitta, che urbanisticamente comprende 2 vani destinati ad ufficio ed i restanti abitativi. Per necessità di utilizzo aziendale è stata destinata Catastalmente a :
- ufficio di 2 vani con servizio
- n°4 locali di deposito oltre ingresso, bagno e soffitta.

L'edificio ha forma rettangolare, con pareti portanti in mattoni pieni a faccia vista, copertura a capanna, per una superficie lorda di mq 138 circa, è posizionato a brevissima distanza della Via Galigana (lato Nord) con accessi indipendenti per le destinazioni indicate tramite l'area di resede e corte ad uso comune con il fabbricato Agricolo descritto al Bene n°9. La vendita viene effettuata in base alla destinazione urbanistica vigente: abitativa ed ufficio corrispondente alla Concess. a sanatoria n°3669 del 05.07.2003, con la necessità di eseguire l'aggiornamento Catastale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'accesso al fabbricato Agricolo quale bene n°10 del Lotto 5) di cui all'esecuzione n° 162-2018, è avvenuto in data 02.09.2019, previa raccomandazione di comunicazione inizio operaz. peritali inviata il 22.07.2019 a cui è seguito accordo verbale con l'esecutato e successiva raccomandazione inviata il 29.08.2019.

A seguito di incarico ricevuto dall'Ill. G.E. in udienza del 27.11.2023, è stato effettuato ulteriore accertamenti nel Giugno.2024, a cui è seguita la modifica nella descrizione dello stato d'uso.

BENE N° 11 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - TERRENI AGRICOLI CHE COSTITUISCONO IL CORPO CENTRALE DELL'AZIENDA VIVAISTICA, POSTI IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO.

Trattasi di n°2 appezzamenti di terreno agricolo in uso a Vivaio per superficie complessiva di mq 13.920, ricadenti nel Fog.12 del NCT Quarrata, mappali n° 439-443 di qualità Catastale Vivaio, compresi nel corpo principale dell'azienda Agricola **** Omissis ****, posizionati a Nord della via di Galigana ed a Sud del fosso Dogaia, in prossimità dell'abitato di Valenzatico, in più ampia area agricola denominata; Podere Galigana.

L'accesso a tale area avviene dalla Via di Galigana tramite ampio piazzale di resede del deposito agricolo (di Prop. dell'esecutato) identificato come particella n°69 del Fog. 12, oltre che dalla strada poderale, quale diramazione Nord della Via Galigana, che insiste sul mappale 48 del Fog.13 (prop. di terzi) e sul mapp.40 (compreso nel bene n°8).

La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L' accesso al terreno di cui al bene n°11 Lotto 5), è avvenuto in data 02.09.2019, previo accordi telefonici con l'esecutato e preavviso con raccom. inviata il 29.08.2019 e successivo sopraluogo di verifica nel Dicembre 2019.

A seguito di incarico ricevuto dall'III. G.E. in udienza del 27.11.2023 sono stati eseguiti ulteriori accertamenti e sopraluogo del Giugno.2024, a cui è seguito l'aggiornamento dello stato conservativo.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

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

BENE N° 10 - CASA COLONICA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

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

BENE N° 11 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - TERRENI AGRICOLI CHE COSTITUISCONO IL CORPO CENTRALE DELL'AZIENDA VIVAISTICA, POSTI IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO.

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

TITOLARITÀ

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

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.

Dall'estratto del'atto matrimonio rilasciato dal Comune di Quarrata in data 12.12.2019, l'esecutato risulta coniugato con la Sig.ra **** Omissis **** ed in regime patrimoniale di separazione dei beni .

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

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.

Dall'estratto del'atto matrimonio rilasciato dal Comune di Quarrata in data 12.12.2019, l'esecutato risulta coniugato con la Sig.ra **** Omissis **** ed in regime patrimoniale di separazione dei beni .

BENE N° 10 - CASA COLONICA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

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.

Dall'estratto del'atto matrimonio rilasciato dal Comune di Quarrata in data 12.12.2019, l'esecutato risulta coniugato con la Sig.ra **** Omissis **** ed in regime patrimoniale di separazione dei beni .

BENE N° 11 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - TERRENI AGRICOLI CHE COSTITUISCONO IL CORPO CENTRALE DELL'AZIENDA VIVAISTICA, POSTI IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO.

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° 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

L'area comprendente i vari terreni agricoli compresi nel bene n°8, confina come segue:

- per il lato Nord con i Terreni Espropriati dalla Regione Toscana, mappali: 1077, 1079, 1093, 921 che costituiscono l'argine del Fosso Dogaia, oltre a terreno agricolo di Prop. Sigg.ri **** Omissis ****, identificato al NCT di Quarrata al Foglio 12 mappale 18, e terreno di Prop. Sig. **** Omissis ****, identificato al NCT di Quarrata al Foglio 13 mappale 765.
- per il lato Ovest con terreno agricolo di Prop. Sig. **** Omissis ****, identificato al NCT di Quarrata al Foglio 13 mappale 765, oltre a Prop. **** Omissis ****, identificato al NCT di Quarrata al Foglio 13 mappale 204.
- per il lato Est con terreno agricolo di Prop. Sigg.ri **** Omissis ****, identificato al NCT di Quarrata al Foglio 12 mappale 899.
- per il Lato sud confina con la Via Comunale di Galigana, con terreno di Prop. Sigg.re **** Omissis ****, identificato al NCT di Quarrata al Foglio 13 mappale 241, altri terreni Prop. Sig.ra **** Omissis **** identificato al NCT di Quarrata al Foglio 13 mappale 204, terreno Prop. Sigg. **** Omissis **** identificato al NCT di Quarrata al Foglio 12 mappale 623, terreno Prop. Sigg. **** Omissis ****, identificato al NCT di Quarrata al Foglio 12 mappali 61 e 262, oltre a terreno Prop. Sig.ra **** Omissis ****, identificato al NCT di Quarrata al Foglio 12 mappale 68. S.S.A.

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

Il fabbricato ad uso deposito Agricolo, è corredato di corte a comune posta sui lati; Sud, Est e parzialmente sul lato Nord. L'edificio e l'area di resede confinano: per il lato Ovest e parte del lato Nord con terreno Prop. Sig. **** Omissis **** identificato dal mappale 70, del Fog. 12 NCT Quarrata.

L'area in uso a corte comune, confina:
 - per il lato Est e parte del lato Nord con terreno Prop. Sig. **** Omissis **** costituito dal mappale 70 del Fog. 12 NCT Quarrata.
 - per il Lato Ovest con terreno di Prop. Sigg. **** Omissis **** identificato al NCT di Quarrata al Foglio 12 mappale 623.
 - per il lato Sud con la Via Comunale di Galigana. S.S.A.

BENE N° 10 - CASA COLONICA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

L'edificio è inserito all'interno dell'area di resede e corte a comune con il fabbricato Agricolo, e confina per 4 lati con la particella catastale n° 69 del Fog. 12 NCT Quarrata intestata all'esecutato.

L'area in uso a corte a comune, confina:
 - per il lato Est e parte del lato Nord con terreno Prop. Sig. **** Omissis **** costituito dal mappale 70 del Fog. 12 NCT Quarrata.
 - per porzione dei lati Nord ed Ovest, con fabbricato agricolo; Mappale 980 di Prop. Sig. **** Omissis ****.

BENE N° 11 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - TERRENI AGRICOLI CHE COSTITUISCONO IL CORPO CENTRALE DELL'AZIENDA VIVAISTICA, POSTI IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO.

Gli appezzamenti di terreno ai mappali: 430 e 456, risultano contigui, hanno entrambi forma assimilabile ad un rettangolo, sono compresi nel Fog. 12 del NCT Quarrata, confinano:

- Per il Lato Nord, con terreno di Prop. Sigg.ri **** Omissis **** dal Mappale 18.
- Per il Lato Est, con terreno di Prop. **** Omissis **** identificato dal Mappale 61.
- Per il lato Ovest con terreno di Prop. Sigg.ri **** Omissis **** identificato dal Mappale 899.
- Per il lato Sud in parte con terreno già di Prop Sig. **** Omissis **** identificato dal Mappale 60. S.S.A.

CONSISTENZA

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo di Qualità Vivaio Fog.12 mapp.1076, Variato da esproprio Reg.Toscana	6567,00 mq	6567,00 mq	1	6567,00 mq	0,00 m	terreno in giacitura piana
Terreno agricolo di Qualità Vivaio, Fog. 12 mapp.1078, Variato da esproprio Reg Toscana	2442,00 mq	2442,00 mq	1	2442,00 mq	0,00 m	terreno in giacitura piana
Terreno agricolo di Qualità Seminativo, Fog. 12 mapp. 65	7860,00 mq	7860,00 mq	1	7860,00 mq	0,00 m	terreno agricolo in giacitura piana
Terreno agricolo di Qualità Vivaio, Fog. 12 mapp.66	3760,00 mq	3760,00 mq	1	3760,00 mq	0,00 m	terreno in giacitura piana
Terreno agricolo di Qualità Seminativo, Fog. 12 mapp.67	7500,00 mq	7500,00 mq	1	7500,00 mq	0,00 m	terreno agricolo in giacitura piana
Terreno agricolo di Qualità Vivaio, Fog. 12 mapp.70	9995,00 mq	9995,00 mq	1	9995,00 mq	0,00 m	terreno in giacitura piana

Terreno agricolo di Qualità Vivaio, Fog. 12 mapp. 505	3690,00 mq	3690,00 mq	1	3690,00 mq	0,00 m	terreno agricolo in giacitura piana
Terreno agricolo di Qualità Vivaio, Fog. 12 mapp. 506	3670,00 mq	3670,00 mq	1	3670,00 mq	0,00 m	terreno agricolo in giacitura piana
Terreno agricolo di Qualità Seminativo, Fog. 12 mapp.742	5050,00 mq	5050,00 mq	1	5050,00 mq	0,00 m	terreno agricolo in giacitura piana
Terreno agricolo di Qualità Seminativo, Fog. 12 mapp.1092, Variato da esproprio Reg. Toscana	14596,00 mq	14596,00 mq	1	14596,00 mq	0,00 m	terreno agricolo in giacitura piana
Piccolo fabbricato uso rimessa, Ente Urbano, Fog. 12 - mapp.984	31,00 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	0,00 m	rimessa al piano terreno
Invaso Idrico, qualità Stagno, Fog. 12 particella 985	2815,00 mq	2815,00 mq	0.5	1407,50 mq	0,00 m	Stagno
Terreno agricolo di Qualità Seminativo, Fog. 13 mapp 38,	5078,00 mq	5078,00 mq	0.5	2539,00 mq	0,00 m	terreno in giacitura piana, ad uso stagno
Terreno agricolo di Qualità Vivaio, Fog. 13 mapp. 40	7160,00 mq	7160,00 mq	1	7160,00 mq	0,00 m	terreno agricolo in giacitura piana
Terreno agricolo di Qualità Vivaio, Fog. 13 mapp. 920, Variato da esproprio Reg. Toscana	16110,00 mq	16110,00 mq	1	16110,00 mq	0,00 m	terreno agricolo in giacitura piana
Terreno Agricolo di Qualità Seminativo Fog.12 partic. 444	3300,00 mq	3300,00 mq	1	3300,00 mq	0,00 m	Terreno in giacitura piana
Totale superficie convenzionale:				95677,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95677,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'area comprendente i vari terreni agricoli di cui al bene n°8, è ubicata a breve distanza dal centro abitato di Valenzatico, (comune di Quarrata), posta sul lato Nord della Via Comunale di Galigana, dotata di comodo accesso diretto da tale viabilità tramite la corte a comune fra il capannone agricolo e l'abitazione ex colonica, (inseriti in perizia come bene n°9 e n°10 del Lotto 5). L'elenco particelle staggite è stato aggiornato a seguito del frazionamento catastale Prot. PT0016514 del 05.06.2020 n° 16514.1.2020, eseguito dalla regione Toscana ed atto di esproprio Trascritto presso

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo edificato nel 1980-01	675,00 mq	685,00 mq	1	685,00 mq	8,10 m	P. Terreno - Deposito agricolo con struttura pref
Deposito agricolo ex Fabbricato Rurale	370,00 mq	402,00 mq	0,8	288,00 mq	0,00 m	P. Terreno - porzione Ex rurale realizzata anni '60
Totale superficie convenzionale:				973,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				973,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La porzione di fabbricato ad uso Ortovivaistico edificato nel 1980, di tipo prefabbricato ha altezza uniforme di ml 8,20 circa, mentre il pre-esistente edificio rurale (deposito agricolo, ex stalla, pollaio, ecc.) ha quote interne che variano in base alla pendenza delle falde di copertura a capanna, dove si rilevano ml 6,00 circa al colmo, fino a ml 3,80 circa ai lati del corpo centrale, ed altezza ridotta ai locali che costituiscono le appendici perimetrali, da ml 2,80 fino a ml 2,00 circa. L'edificio è composto da un ampio vano realizzato con elementi prefabbricati avente superficie di mq 685 circa, altezza media sottogronda di ml 8,20 collegato per il lato Est al pre-esistente fabbricato rurale, composto da 2 locali principali ad uso deposito materiali ed attrezzi (ex stalla) oltre a vano ufficio, per una superficie di circa mq 270. IN detti locali le altezze interne variano in base alla pendenza delle falde di copertura da ml 6,00 a ml 3,80 circa. Sono inoltre presenti dei corpi perimetrali (ex pollaio e ricovero animali), riconvertiti e destinati a : vasetteria, locale attrezzi, spogliatoio, wc, ecc. aventi copertura inclinata a falda unica e minor quota interna (da ml 2,80 a ml 2,20 circa), per superficie complessiva di mq 90 circa. Per le altezze variabili (in alcuni casi inferiori ai ml 2,70, la vetustà e la modesta qualità costruttiva, alla porzione che identifica il fabbricato Ex rurale edificato negli anni 50-60, è applicato un coefficiente di riduzione del 0,80 rispetto al prezzo unitario di stima. Il fabbricato Agricolo è dotato di ampio resede identificato dalla particella n°69 del Fog.12, con superficie catastale di mq 2.805 ad uso comune con l'adiacente edificio abitativo inserito in perizia come bene n° 10, (particella n°979 del NCEU Quarrata, Ex fabbricato rurale già mapp.528).

La valutazione dell'immobile tiene conto ed comprende il maggior valore determinato dalla dotazione del resede a comune.

BENE N° 10 - CASA COLONICA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione di tipo Ex rurale (catastalmente Deposito)	85,00 mq	93,00 mq	1	93,00 mq	2,90 m	Terreno -
Sottotetto non Praticabile	40,00 mq	45,00 mq	0.3	13,50 mq	2,00 m	Porzione del loc. Sottotetto con altezza da ml 1,8
Locali uso ufficio e WC	28,00 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	2,90 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				140,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato ex colonico edificato nel 1965 ha forma regolare con sviluppo al piano terreno, la copertura è a capanna con la presenza di soffitta-sottotetto non praticabile raggiungibile da apertura a botola posta nel corridoio centrale.

Si precisa che urbanisticamente, in base alla rappresentazione su tavole grafiche allegate alla Concessione a Sanatoria n° 3669 del 05.07.2003, il fabbricato comprende due locali e wc ad uso ufficio, e destinazione abitativa per i restanti n°4 vani utili (n°2 camere, salotto e cucina) oltre accessori quali; ingresso, bagno e soffitta.

Con tale destinazione dei vani e superfici il bene è stato identificato ai fini della consistenza, dove per la valutazione le superfici risultano effettive, senza applicazione di coefficienti correttivi per le diverse destinazioni urbanistiche, salvo che per la soffitta.

L'edificio ha tipologia di abitazione singola, libera sui 4 lati con sviluppo al piano terreno e soffitta, comprende internamente due unità immobiliari, rispettivamente ad uso abitativo ed ufficio, aventi accessi indipendenti dal resede esterno a comune, ed internamente collegate.

L'abitazione dispone di locale ingresso-disimpegno centrale, soggiorno, cucina con caminetto, n°2 camere, bagno e sottotetto non praticabile. L'altezza interna risulta uniforme per ogni locale al piano terreno di ml 2,90 , mentre il sottotetto che ricalca per forma e dimensioni il piano terreno (chiuso dai medesimi muri perimetrali e raggiungibile da apertura a soffitto a botola posizionata nel disimpegno), ha quota di ml 2,60 al colmo centrale e circa ml 0,90 ai lati in prossimità della gronda. Nel fabbricato è inserito sul lato Nord-Ovest ufficio dotato di accesso indipendente dalla corte a comune, comprendente n°2 locali oltre WC, comunicante con il disimpegno dei locali abitativi.

Attualmente l'edificio ha rappresentazione catastale suddivisa in n°2 unità immobiliari, di cui:

- Ufficio, con accesso dalla porta sul lato Ovest, comprendente 2 vani ed il wc fuori sagoma.
- Deposito, comprendente i restati vani che urbanisticamente hanno destinazione abitativa, con ingresso dal lato Sud (fronte Via Galigana) cioè il disimpegno centrale, n°4 locali ad uso deposito, bagno, oltre all'intero locale soffitta sottotetto.

Il fabbricato è allineato alla Via Comunale di Galigana dalla quale è distaccato di ml 10 circa, inserito all'interno dell'area di resede rappresentata dalla particella n°69 del Fog.12, avente superficie catastale di mq 2.805 ed uso comune con l'edificio Agricolo posto a breve distanza sul lato Nord Ovest, (particella n°980).
La valutazione dell'immobile tiene conto e comprende il maggior valore determinato dalla dotazione del resede a comune.

BENE N° 11 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - TERRENI AGRICOLI CHE COSTITUISCONO IL CORPO CENTRALE DELL'AZIENDA VIVAISTICA, POSTI IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo a Vivaio , mappali; 439 e 443	13920,00 mq	13920,00 mq	1	13920,00 mq	0,00 m	terreno in giacitura piana
Totale superficie convenzionale:				13920,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13920,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene n°11 comprende n°2 appezzamenti di terreno limitrofi, posti in prossimità dell'abitato di Valenzatico (comune di Quarrata), compresi nell'area agricola denominata podere Galigana, accessibile dal resede dei fabbricati Agricolo ed Ex colonico, quali Beni n° 9 e 10, compresi nel presente Lotto. 5 -

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/1992 al 05/06/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 638 Qualità Seminativo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 16342 Reddito dominicale € 97,73 Reddito agrario € 97,06
Dal 30/04/1992 al 25/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 38 Qualità Stagno Superficie (ha are ca) 5078
Dal 30/04/1992 al 19/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 67 Qualità Vivaio Cl.U Superficie (ha are ca) 7500 Reddito dominicale € 560,68 Reddito agrario € 290,51
Dal 30/04/1992 al 19/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 742 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 5050 Reddito dominicale € 6,52 Reddito agrario € 5,22
Dal 30/04/1992 al 19/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 65 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 7860 Reddito dominicale € 52,88 Reddito agrario € 52,77
Dal 30/04/1992 al 19/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 743 Qualità Vivaio Cl.U Superficie (ha are ca) 14734 Reddito dominicale € 1.141,42 Reddito agrario € 570,31
Dal 30/04/1992 al 03/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 70 Qualità Vivaio Cl.U Superficie (ha are ca) 9995 Reddito dominicale € 722,42 Reddito agrario € 387,15
Dal 30/04/1992 al 03/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 506 Qualità Vivaio Cl.U Superficie (ha are ca) 3670 Reddito dominicale € 265,26 Reddito agrario € 142,15
Dal 30/04/1992 al 03/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 66 Qualità Vivaio Cl.U Superficie (ha are ca) 3760 Reddito dominicale € 271,77 Reddito agrario € 145,64

Dal 30/04/1992 al 03/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 505 Qualità Vivaio Superficie (ha are ca) 3690 Reddito dominicale € 275,85 Reddito agrario € 142,93
Dal 30/04/1992 al 03/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 22 Qualità Vivaio CLU Superficie (ha are ca) 2530 Reddito dominicale € 189,14 Reddito agrario € 98,00
Dal 30/04/1992 al 05/06/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 19 Qualità Vivaio CLU Superficie (ha are ca) 6640 Reddito dominicale € 496,39 Reddito agrario € 257,20
Dal 22/03/1998 al 06/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 444 Qualità Seminativo arborato Cl.1° Superficie (ha are ca) 3300 Reddito dominicale € 23,85 Reddito agrario € 22,16
Dal 23/05/2003 al 19/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 38 Qualità Vivaio CLU Superficie (ha are ca) 5078 Reddito dominicale € 393,39 Reddito agrario € 196,69
Dal 23/05/2003 al 03/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 40 Qualità Vivaio CLU Superficie (ha are ca) 7160 Reddito dominicale € 535,26 Reddito agrario € 277,34
Dal 06/11/2006 al 08/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 444 Qualità Seminativo Cl.1° Superficie (ha are ca) 3300 Reddito dominicale € 23,85 Reddito agrario € 23,85
Dal 08/04/2009 al 19/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 444 Qualità Vivaio Cl.1° Superficie (ha are ca) 3300 Reddito dominicale € 246,70 Reddito agrario € 127,82
Dal 04/07/2013 al 08/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 985 Qualità Stagno Superficie (ha are ca) 2815
Dal 04/07/2013 al 29/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 984 Qualità Ente Urbano - fabbricato non dichiarato

		privo di Superficie (ha are ca) 31
Dal 19/10/2016 al 03/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 67 Qualità Seminativo Cl.1° Superficie (ha are ca) 7500 Reddito dominicale € 50,46 Reddito agrario € 50,35
Dal 19/10/2016 al 03/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 742 Qualità Seminativo Cl.1° Superficie (ha are ca) 5050 Reddito dominicale € 35,21 Reddito agrario € 33,91
Dal 19/10/2016 al 03/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 38 Qualità Seminativo Cl.1° Superficie (ha are ca) 5078 Reddito dominicale € 35,40 Reddito agrario € 34,09
Dal 19/10/2016 al 03/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 65 Qualità Vivaio Cl.U Superficie (ha are ca) 7860 Reddito dominicale € 568,11 Reddito agrario € 304,45
Dal 19/10/2016 al 17/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 444 Qualità Seminativo Cl.1° Superficie (ha are ca) 3300 Reddito dominicale € 22,20 Reddito agrario € 22,16
Dal 19/10/2016 al 05/06/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 743 Qualità Seminativo Cl.1° Superficie (ha are ca) 14734 Reddito dominicale € 102,73 Reddito agrario € 98,92
Dal 05/06/2020 al 20/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 920 Qualità Vivaio Cl.U Superficie (ha are ca) 16110 Reddito dominicale € 1.204,34 Reddito agrario € 624,01
Dal 05/06/2020 al 20/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 1092 Qualità Seminativo Cl.U Superficie (ha are ca) 14596 Reddito dominicale € 101,77 Reddito agrario € 98,00
Dal 05/06/2020 al 20/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 1078 Qualità Vivaio Cl.U

		Superficie (ha are ca) 2442 Reddito dominicale € 182,56 Reddito agrario € 94,59
Dal 05/06/2020 al 20/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 1076 Qualità Vivaio C.I.U. Superficie (ha are ca) 6567 Reddito dominicale € 490,93 Reddito agrario € 254,37

Le particelle n° 984 e n° 985 del Fog. 12 (rispettivamente; Ente Urbano e Stagno), sono state originate dal Tipo mappale n° PT 0060664 del 04.07.2013 presentato per "nuova costruzione della particella 984", e derivano dalla pre-esistente particella n°741 - del Fog.12 di mq 2.846, già in carico al Sig. **** Omissis **** dal 30.04.1992.

Nelle visure Catastali sopra riportate, eseguite il 03.01.2020 e 08.01.2020 i beni risultano intestati in giusto conto al Proprietario.

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/2012 al 08/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 12, Part. 980 Categoria D10 Rendita € 2.886,00
Dal 18/10/2013 al 08/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 12, Part. 980 Categoria D10 Rendita € 4.676,00

Il fabbricato di categoria D/10 è intestato in giusto conto al soggetto esecutato Sig. **** Omissis ****.

L'edificio in oggetto in origine fabbricato Rurale, risulta ampliato negli anni 1980-81, ha attribuzione di categoria e rendita la costituzione catastale Prot. PT0140539 del 27.11.2012.

BENE N° 10 - CASA COLONICA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/1992 al 02/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 528 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 120
Dal 02/12/2003 al 28/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 528

		Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 125
Dal 28/11/2012 al 08/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 979, Sub. 1 Categoria C2 Cl.3°, Cons. 135 Rendita € 3.411,64 Piano T-1°
Dal 28/11/2012 al 08/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 979, Sub. 2 Categoria A10 Cl.1°, Cons. 2,5 Superficie catastale 36 mq Rendita € 761,77

Il fabbricato comprendente il Mappale 979 sub. 1 e 979 Sub. 2, è intestato in giusto conto al soggetto esecutato Sig. **** Omissis ****.

L'immobile è stato originato dal pre-esistente fabbricato Rurale quale; Mappale 528 del Fog. 12 NCT Quarrata, acquistato dall'esecutato con atto del 30.04.1992 ai Rogiti del Notaio Paola Chiostrini in Pistoia Rep. 49746.

Oltre alla presentazione delle planimetrie Catastali per costituzione aventi Prot. 0141814 del 28.11.2012, non risultano presso il Comune di Quarrata atti amministrativi necessari alla variazione di destinazione, per cui la stima e proposta di vendita del bene è riferita alla duplice destinazione; abitativa per la maggior consistenza ed uso ufficio per n°2 locali con servizio, come urbanisticamente risulta da atti amministrativi rilasciati per il bene.

Per ottenere la corrispondenza Catastale dovrà essere redatta e presentata nuova planimetria a variazione, recuperando la categoria abitativa (presumibilmente A/3), per i locali ad oggi identificati dal Mappale 979 sub. 1 - uso Deposito di categoria C.2.

BENE N° 11 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - TERRENI AGRICOLI CHE COSTITUISCONO IL CORPO CENTRALE DELL'AZIENDA VIVAISTICA, POSTI IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/1994 al 11/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 439 Qualità Seminativo arborato Cl.1° Superficie (ha are ca) 7580
Dal 11/04/1994 al 11/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 443 Qualità Vivaio

		CL.U Superficie (ha are ca) 6340
Dal 11/05/2005 al 17/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 439 Qualità Vivaio CL.U Superficie (ha are ca) 7580 Reddito dominicale € 547,87 Reddito agrario € 293,61
Dal 11/05/2005 al 17/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 443 Qualità Vivaio CL.U Superficie (ha are ca) 6340 Reddito dominicale € 458,24 Reddito agrario € 245,58

DATI CATASTALI

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

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
12	1076				Vivaio	U	6567 mq	490,93 €	254,37 €	
12	1078				Vivaio	U	2442 mq	182,56 €	94,59 €	
12	65				Seminativo	1	7860 mq	52,88 €	52,77 €	
12	66				Vivaio	u	3760 mq	271,77 €	145,64 €	
12	67				Seminativo	1	7500 mq	50,46 €	50,35 €	
12	70				Vivaio	U	9995 mq	722,42 €	387,15 €	
12	444				Seminativo	1	3300 mq	22,2 €	22,16 €	
12	505				Vivaio	U	3690 mq	275,85 €	142,93 €	
12	506				Vivaio	U	3670 mq	265,26 €	142,15 €	

12	742				Seminativo	1	5050 mq	35,21 €	33,91 €	
12	1092				Seminativo	1	14596 mq	101,77 €	98 €	
12	984				Ente Urbano		31 mq			
12	985				Stagno		2815 mq			
13	38				Seminativo	1°	5078 mq	35,4 €	34,09 €	
13	39				Prato arborato	U	420 mq	2,62 €	1,41 €	
13	40				Vivaio	U	7160 mq	535,26 €	277,34 €	
13	920				Vivaio	U	16110 mq	1204,34 €	624,01 €	

Corrispondenza

catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le n°21 particelle di terreno comprese nel bene n°8, sono intestate in giusto conto al soggetto esecutato Sig. **** Omissis ****

Il mappale n°38 del Fog. 13 NCT Quarrata, che in visura risulta; Qualità Seminativo - superficie mq 5078, comprende per la maggior parte dell'estensione l'invaso idrico; Stagno come la confinante particella sul lato Ovest mapp. n°985 del Fog.12.

Per rettifica Catastale è necessario inoltrare presso il NCT- Ag. Entrate Uff. Prov. Pistoia apposita istanza con mod.SPC per la variazione della Qualità, atta a regolarizzare l'attuale destinazione e Qualità dell'area.

Le particelle n° 1076 - 1078 1092 del Foglio 12 e la n° 920 del Fog.13 derivano da apposito frazionamento catastale ; n° PT0016514 del 05.06.2020 n° 16514.1.2020, attuato dalla Regione Toscana al fine di espropriare alcuni terreni che costituiscono l'argine del fosso Dogaia, come risulta dall'atto amministrativo Trascritto presso la Conservatoria di Pistoia : R.Gen. 6411 - Reg. part. 4402 del 14.08.2020.

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	

U	12	980			D10			4676 €		
---	----	-----	--	--	-----	--	--	--------	--	--

Corrispondenza

catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il fabbricato di categoria D/10 è intestato in giusto conto al soggetto esecutato Sig. **** Omissis ****.

Dalla comparazione fra lo stato dei luoghi, accertati nel sopralluogo del 02.09.2019 e la planimetria catastale (ultima in atti), avente Prot. PT 0140539 del 27.11.2012 risulta una buona corrispondenza nella forma dimensione e destinazione dei locali, ho comunque rilevato lievi difformità su alcune aperture, in particolare risulta chiusa una porta di accesso esterna sul lato Sud ed apertura interna fra locale attrezzi e capannone agricolo. Le modeste difformità rilevate non determinano variazioni per : consistenza, categoria e rendita dell'immobile, comunque gli errori grafici ed inesattezze interne oltre alla mancata rappresentazione della porta esterna rendono necessaria la presentazione di nuovo documento (planimetria per miglior rappresentazione grafica), al fine di ottenere la corrispondenza Catastale del bene. Per eseguire il rilievo la restituzione grafica e presentazione di pratica Catastale DOCFA necessaria all'aggiornamento si stimano forfettariamente costi per; Onorari, spese vive Iva ecc. di complessivi Euro 1000,00

BENE N° 10 - CASA COLONICA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	12	979	1		C2	3°	135	130 mq	341,64 €	T, 1°	
U	12	979	2		A10	1	2,5	36 mq	761,77 €	T, 1°	

Corrispondenza

catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il fabbricato comprendente gli immobili catastali identificati dal :
 - Mappale 979 sub. 1 e 979 Sub. 2, è intestato in giusto conto al soggetto esecutato Sig. **** Omissis ****.

L'immobile è stato originato dal pre-esistente fabbricato Rurale ;
- Mappale 528 del Fog. 12 NCT Quarrata, acquistato dall'esecutato con atto del 30.04.1992 ai Rogiti del
Notaio Paola Chiostrini in Pistoia Rep. 49746.

Dalla comparazione fra lo stato dei luoghi accertato dal sopraluogo del 02.09.2019, le 2 planimetrie catastali (ultime in atti) aventi Prot. PT 0141814 del 28.11.2012, depositate per costituzione il 28.11.2012 per le Unità Immobiliari Urbane identificate come:
- Fog. 12 mappale 979 Sub.1 - Deposito di categ. C.2
- Fog. 12 mappale 979 sub.2 - Ufficio di categ. A/10, risulta quanto segue:

- Per l'ufficio identificato dal mappale 979 sub.2 - è rilevata buona corrispondenza nella forma, consistenza e destinazione dei locali , quindi utilizzabile per decreto di trasferimento.

- Per L'unità Immob. destinata a Deposito, identificata dal mappale 979 sub.1 - risulta buona corrispondenza per forma e dimensione vani, ma emerge la difformità urbanistica rispetto alla Concessione a Sanatoria n° 3669 del 05.07.2003, dove detti locali hanno destinazione Abitativa.

Lo scrivente ritiene ai fini della valutazione e vendita giudiziale preferibile l'aggiornamento Catastale con redazione di nuova planimetria al fine di recuperare la destinazione abitativa, rispetto ai costi derivanti dalla richiesta di Concessione Comunale finalizzata alla variazione di destinazione d'uso. Inoltre la destinazione abitativa conferisce maggior appetibilità commerciale e quindi valore di stima, per cui ritengo necessario al fine di ottenere la conformità Catastale ed Urbanistica del bene ed ottenere un maggior maggior ricavo in caso di vendita, procedere con la redazione nuova planimetria Catastale a variazione, ripristinando la destinazione d'uso Abitativa.

Per tale aggiornamento si quantificano forfettariamente costi per; Onorari, spese di presentazione, ecc.
di complessivi Euro 500,00 -

BENE N° 11 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - TERRENI AGRICOLI CHE COSTITUISCONO IL CORPO CENTRALE DELL'AZIENDA VIVAISTICA, POSTI IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO.

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
12	439				Vivaio	U	7580 mq	547,87 €	293,61 €	
12	443				Vivaio	U	6340 mq	458,24 €	245,58 €	

Le particelle di terreno n° 439 e 443 del Fog. 12 NCT Quarrata, al momento della visura catastale eseguita il 17.01.2020 ed aggiornata il 10.10.20 risultavano intestate al Sig. **** Omissis **** deceduto in data 18.01.2016.

- Dovrà essere eseguita voltura in seguito alla Successione del suddetto, in quanto presso la Conservatoria di Pistoia 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 ****

Dal Certificato di decesso rilasciato dal Comune di Quarrata in data 12.12.2019, la Sig.ra **** Omissis **** è deceduta il 06.09.2018.

-Per tale evento non risultano Trascrizioni o Volture a favore degli eredi.

PRECISAZIONI

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

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

La particella catastale n°984 del Fog.12 Ente urbano, di fatto box in muratura originato dalla pre-esistente particella 741, tramite presentazione di Tipo Mappale per; nuova costruzione, del 04.07.2013 pratica PT.0060664 non risulta gravato da ipoteche o compreso fra gli immobili pignorati.

E' stato richiesto in data 15.01.2019, presso l'ufficio demografico del Comune di Quarrata il certificato contestuale dell'esecutato dal quale risulta che il suddetto è **** Omissis ****. Dall'estratto dell'atto di matrimonio risulta coniugato ed in regime di separazione dei beni con la **** Omissis ****

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

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

E' stato richiesto in data 15.01.2019, presso l'ufficio demografico del Comune di Quarrata il certificato contestuale dell'esecutato dal quale risulta che il suddetto è **** Omissis ****. Dall'estratto dell'atto di matrimonio, risulta coniugato ed in regime di separazione dei beni con la **** Omissis ****

BENE N° 10 - CASA COLONICA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

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

E' stato richiesto in data 15.01.2019, presso l'ufficio demografico del Comune di Quarrata il certificato contestuale dell'esecutato dal quale risulta che il suddetto è **** Omissis ****. Dall'estratto dell'atto di matrimonio, risulta coniugato ed in regime di separazione dei beni con la **** Omissis ****

BENE N° 11 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - TERRENI AGRICOLI CHE COSTITUISCONO IL CORPO CENTRALE DELL'AZIENDA VIVAISTICA, POSTI IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO.

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

PATTI

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

I vari appezzamenti di terreno compresi nel bene n°8 al momento del primo sopraluogo eseguito il 02.09.2019 risultavano utilizzati dalla **** Omissis ****, questo in assenza di contratto per locazione agraria o comodato sottoscritto e registrato nei termini dall'esecutato, **** Omissis ****. 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. In occasione della verifica eseguita nel Giugno 2024 i beni risultavano inutilizzati ed in stato di abbandono.

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

Il Fabbricato ad Uso ortovivaistico risulta utilizzato in data del primo sopraluogo; 02.09.2019 come deposito e rimessa dalla **** Omissis **** questo in assenza di contratto per locazione agraria o comodato registrato nei termini di legge da parte dell'esecutato, **** Omissis ****. Quanto indicato risulta da dichiarazione ricevuta tramite PEC dall'Agenzia delle Entrate in data 23.01.19. (documento allegato alla relazione peritale depositata il 17.10.2020. In occasione della verifica eseguita nel Giugno 2024 l'immobile è stato rilevato in stato di inutilizzo ed abbandono.

BENE N° 10 - CASA COLONICA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

L'edificio ex colonico, attualmente in uso ad ufficio e magazzino risultava utilizzato in data del primo sopraluogo; 02.09.2019 come sede dell'azienda **** Omissis **** questo in assenza di contratto per locazione agraria o comodato registrato nei termini di legge da parte dell'esecutato, **** Omissis ****. Quanto indicato risulta da dichiarazione ricevuta tramite PEC dall'Agenzia delle Entrate in data

23.01.19. documento allegato alla relazione peritale depositata il 17.10.2020. In occasione della verifica eseguita nel Giugno 2024 l'immobile è stato rilevato occupato da soggetti terzi.

BENE N° 11 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - TERRENI AGRICOLI CHE COSTITUISCONO IL CORPO CENTRALE DELL'AZIENDA VIVAISTICA, POSTI IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO.

I vari appezzamenti di terreno compresi nel bene n°11 al momento del primo sopralluogo eseguito il 02.09.2019 risultavano utilizzati dalla **** Omissis ****, questo in assenza di contratto per locazione agraria o comodato sottoscritto e registrato nei termini dall'esecutato, **** Omissis ****. 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. In occasione della verifica eseguita nel Giugno 2024 i beni risultavano inutilizzati ed in stato di abbandono.

STATO CONSERVATIVO

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

I vari appezzamenti di terreno agricolo compresi nel Bene n°8), risultano in larga parte coltivati a Vivaio, con piante di alto e medio fusto. Nel sopralluogo del 02.09.2019 poi ripetuto nel Dic. 2019, è stata riscontrata una condizione generale di semi-abbandono, con piante con dimensioni ragguardevoli oltre il taglio commerciale, sia a dimora che in vaso, quest'ultime in stato di sofferenza, a causa dell'impianto di irrigazione non funzionate, presenza di materiali d'uso costituiti da tubazioni in pvc e vasi di varie dimensioni abbandonati sul terreno.

Nel Giugno.2024 è stato ripetuto sopralluogo di verifica a seguito di incarico ricevuto dal G.E. il 27.11.2023 sui vari appezzamenti di terreno agricolo, da cui si rileva il perdurare dello stato di inutilizzo e abbandono del soprasuolo, totalmente incolto con le residue essenze a dimora in crescita libera, presenza di notevole quantità di rovi e piante infestanti che impediscono l'accesso in buona parte della superficie, per cui si rende necessario un consistente intervento di pulizia del verde al fine di recuperare l'utilizzo produttivo. . Nell'area sono presenti oltre ai materiali residui per l'uso agricolo già descritti, alcuni cumoli di detriti e rifiuti abbandonati abusivamente sul terreno, di cui si rende necessaria la rimozione e bonifica.

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

Nel sopralluogo ho verificato lo scarso utilizzo dell'edificio, all'interno sono presenti attrezzature agricole; camion alcune fresatrici, rimorchio per camion, vasetteria, tubazioni ecc. Le pareti e la struttura della copertura sono prive di lesioni ed idonee all'uso anche se in condizioni di manutenzione mediocri, prive di intonaci e finiture. Nel corpo principale non è presente la pavimentazione, è allacciato

alla linea elettrica con impianto costituito da cavi inseriti in canalette ed interruttori esterni, comunque ridotto alle minime funzioni con evidenti segni di vetust . Le finestre esterne risultano in condizioni precarie con vari vetri mancanti o rotti, i portoni carrabili lato via Galigana e retro, sono funzionanti ed in soddisfacenti condizioni di manutenzione. L'edificio   realizzato con tipologia e finiture di tipo economico, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione per cui anche per il raggiungimento delle condizioni essenziali di utilizzo sono necessari consistenti interventi di ammodernamento e ripristino. Nella successivo sopralluogo di verifica del Giugno.2024, il bene risulta in condizioni corrispondenti a quanto gi  descritto, con maggior deterioramento determinato da vetust  ed incuria degli anni intercorsi.

La presenza del fabbricato ad uso deposito Agricolo   comunque componente importante per funzionalit  e sinergia complessiva dei beni che costituiscono il Lotto 5), determinante ai fini dell'utilizzo aziendale.

BENE N  10 - CASA COLONICA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMIT  DI VALENZATICO

Nel sopralluogo del 02.09.2019, ho verificato che l'edificio anche se scarsamente utilizzato risultava per la parte interna in soddisfacente stato di conservazione, questo relativamente alla condizione dei pavimenti (di tipo in graniglia di marmo presenti in ogni vano), come anche i rivestimenti ed elementi sanitari dei bagni. Le pareti interne ed i soffitti sono stati rilevati in soddisfacente condizioni di conservazione, con alcuni segni di umidit  ascendente alla base delle pareti, comunque recuperabili con opere di ricostruzione non onerose suintonaci e tinteggiatura, la manutenzione risulta necessaria anche per infissi interni ed esterni. L'impianto elettrico   funzionante ed in normale stato d'uso, mentre il riscaldamento   fornito da singola stufa posta nel corridoio e dal caminetto nel soggiorno. In esterno l'immobile si presenta in condizioni pi  spartane con pareti in mattoni a faccia vista, aggetti di gronda e copertura invariate rispetto all'epoca di costruzione quindi piuttosto datate, con segni di vetust  su facciate e copertura realizzate con tipologia costruttiva economica come in uso per le abitazioni coloniche anni 50-60'. Complessivamente il fabbricato   da considerarsi in sufficienti condizioni di conservazione generale, abitabile con il recupero delle funzionalit  del locale cucina e la realizzazione ex nuovo dell'impianto termo-sanitario, per il quale   presente la predisposizione per allacciamento ad utenza di Gas-metano sul confine della via Galigana.

La presenza del fabbricato abitativo e dei locali uso ufficio, oltre che per il valore intrinseco,   componente importante nella sinergia complessiva dei beni compresi nel Lotto 5), utile come residenza di dipendenti o custode dell'azienda Agricola e contribuisce alla funzionalit  del compendio.

Al momento del sopralluogo eseguito nel Giugno.2024 l'immobile   stato rilevato ancora nelle condizioni d'uso gi  descritte nella perizia depositata il 17.10.2020, con le utenze allacciate (idrica e elettrica), ed impianti funzionali al normale utilizzo.

BENE N  11 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - TERRENI AGRICOLI CHE COSTITUISCONO IL CORPO CENTRALE DELL'AZIENDA VIVAISTICA, POSTI IN PROSSIMIT  DI VALENZATICO.

Gli appezzamenti di terreno agricolo compresi nel Bene n 11), costituiscono parte di pi  ampia area coltivata a vivaio in uso dell'impresa **** Omissis ****. Nel sopralluogo del 02.09.2019 poi ripetuto nel

Dic. 2019, è stata riscontrata analogamente al Bene n° 8) una condizione generale di semi-abbandono, con presenza di varie piante di dimensioni ragguardevoli oltre il taglio commerciale, poste a dimora nel terreno ed anche che in vaso, (quest'ultime in stato di sofferenza a causa dell' impianto di irrigazione non funzionate), con presenza di materiali d'uso costituiti da tubazioni in p.v.c. e vasi di varie dimensioni, abbandonati sul terreno.

Nel Giugno.2024 è stato ripetuto sopralluogo di verifica a seguito di incarico ricevuto dal G.E. il 27.11.2023 sui vari appezzamenti di terreno agricolo, da cui si rileva il perdurare dell'inutilizzo e abbandono del soprasuolo, totalmente incolto con le residue essenze a dimora in crescita libera, presenza di notevole quantità di rovi e piante infestanti che impediscono l'accesso in parte della superficie. Nell'area sono presenti oltre ai materiali residui per l'uso agricolo già descritti, alcuni cumoli di detriti e rifiuti abbandonati abusivamente sul terreno, di cui si rende necessaria la rimozione e bonifica.

PARTI COMUNI

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

NON risultano parti a comune con altri immobili

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

Il fabbricato Agricolo in oggetto è dotato di resede perimetrale identificato dal Mapp. 69 del Fog. 12 NCT Quarrata, avente superficie di mq 2805, ad uso comune con il successivo bene n°10, sempre compreso nel Lotto 5). La vendita accorpata degli immobili descritti in perizia come bene n°9 e n°10, determina unica proprietà anche del resede a comune.

BENE N° 10 - CASA COLONICA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

L'edificio colonico in oggetto è dotato di resede perimetrale identificata dal Mapp. 69 del Fog. 12 NCT Quarrata, avente superficie di mq 2805, ad uso comune con l'immobile agricolo quale bene n°9, sempre compreso nel Lotto 5). La vendita accorpata degli immobili descritti in perizie come bene n°9 e n°10 determina unica proprietà anche del resede a comune.

BENE N° 11 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - TERRENI AGRICOLI CHE COSTITUISCONO IL CORPO CENTRALE DELL'AZIENDA VIVAISTICA, POSTI IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO.

Non risultano parti a comune dei terreni in oggetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Dal titolo di provenienza ; atto di compravendita ai rogiti del Notaio Chiostrini Dott.ssa Paola, stipulato in Pistoia il 30.04.1992, Rep. 49.746 - Fasc. 3619 , Non risultano Vincoli, Censi o servitù gravanti sul bene in oggetto.

I vari appezzamenti di terreno corrispondente al Bene n° 8) sono accessibili dalla viabilità Comunale tramite il resede comune fra il fabbricato Agricolo ed ex colonico, ed anche dalla strada poderale che insiste sul Mappale 48 del Fog. 13 NCT Quarrata, e prosegue in direzione Nord con transito sui mappali n° 40 e 638 del Fog. 13 NCT Quarrata, ricadenti nel bene in oggetto.

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

Dal titolo di provenienza ; atto di compravendita ai rogiti del Notaio Chiostrini Dott.ssa Paola, stipulato in Pistoia il 30.04.1992, Rep. 49.746 - Fasc. 3619 , Non risultano Vincoli, Censi o servitù gravanti sul bene in oggetto.

BENE N° 10 - CASA COLONICA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

Dal titolo di provenienza ; atto di compravendita ai rogiti del Notaio Chiostrini Dott.ssa Paola, stipulato in Pistoia il 30.04.1992, Rep. 49.746 - Fasc. 3619 , Non risultano Vincoli, Censi o servitù gravanti sul bene in oggetto.

BENE N° 11 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - TERRENI AGRICOLI CHE COSTITUISCONO IL CORPO CENTRALE DELL'AZIENDA VIVAISTICA, POSTI IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO.

Dal titolo di provenienza ;
- atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giulio Cesare Capellini stipulato in Pistoia il 11.05.2005 Rep.79203-32034 Non risultano Vincoli, Censi o servitù gravanti sui beni in oggetto.

I terreni corrispondenti al in oggetto, sono accessibili dalla viabilità Comunale tramite il resede del fabbricato capannone ed ex colonico (beni n° 9 - 10), come anche dalla strada poderale che insiste

ASTE GIUDIZIARIE®
sul Mappale 48 del Fog. 13 NCT Quarrata, e prosegue in direzione Nord con transito sui mappali n° 40 e 638 del Fog. 13 NCT Quarrata, compresi nel bene n°8 .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Trattasi di appezzamento terreno avente giacitura pianeggiante, con altezza slm di circa ml 40,00 destinato a lavorazione agricola con coltura specializzata a 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 19.01.2019, (allegato n°31 alla perizia).

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

L'immobile di cui trattasi è costituito da 2 corpi di fabbrica realizzati in tempi e modalità diverse. -In data anteriore al 1980 risultava presente un fabbricato agricolo di remota costruzione, realizzato con pareti esterne in mattoni pieni a faccia vista, copertura con solaio in latero-cemento di tipo a capanna articolato con varie falde e linee di colmo, dotato di manto in cotto tipo marsigliesi, destinato ad uso di deposito, rimessa attrezzi, ex stalla, ecc. Sul perimetro Est e Nord si rilevano corpi aggiunti di minore altezza, realizzati con pareti portanti in blocchi di cemento, la copertura a falda inclinata ha in parte manto in marsigliesi e parte con pannelli ondulati, già destinati a ricovero animali e riconvertiti con l'ampliamento del 1980 ad uso : locale attrezzi, spogliatoio, vasetteria, ecc. Questa porzione di edificio ha finiture e caratteristiche costruttive economiche anzi povere, dove in larga parte le pareti risultano prive di intonaco e di pavimentazione sulla maggior estensione dei locali (escluso il piccolo vano spogliatoio e la ex stalla), con infissi interni ed esterni di tipo economico ed in mediocri condizioni, impianto elettrico inserito in canaletta a vista, atto a sopperire lo stretto necessario ai fini di illuminazione e dotazione di prese. La porzione Ovest del complesso, è edificata negli anni 1980-81 con elementi di tipo prefabbricato costituiti da; struttura portante con cls vibrato, copertura e pareti perimetrali, in pannelli di cemento. Detto locale ha forma rettangolare, superficie di circa mq 685 ed altezza interna di ml 8,20 circa, dove risulta privo di pavimentazione ed intonaco, l'impianto elettrico in continuità con l'adiacente è piuttosto scarso, inserito in canalette a vista. Le finestre risultano di tipo industriale del periodo in mediocri condizioni, mentre i 2 portoni carrabili di ingresso (lato strada e retro) risultano di buona tipologia e stato d'uso.

Complessivamente il fabbricato Agricolo è da considerarsi in mediocre stato di conservazione ed uso, realizzato con tipologia e livello di finiture di tipo economico, come spesso in uso per i fabbricati ad uso agricolo, utilizzabile già nello stato attuale, ma con standard costruttivi e rifiniture di basso livello. Non ho riscontrato la presenza di fosse settiche opp. impianto di depurazione dei liquami rispondente ad attuali normative, per cui essendo tale zona priva di fognatura Comunale, l'intervento di recupero dell'immobile dovrà comprendere la realizzazione di tale impianto. Le condizioni descritte determinano quindi un deprezzamento rispetto ai valori medi di mercato per immobili simili posti nella zona.

BENE N° 10 - CASA COLONICA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

L'immobile di cui trattasi è costituito da fabbricato di tipo singolo libero su 4 lati, edificato nel 1965.66 in base a Leggi che consentivano la realizzare edifici Coloniali a servizio dei fondi Agricoli. L'edificio si sviluppa al piano terreno con altezza interna di circa ml 2,90 oltre a sottotetto con altezza in colmo di ml 2,60 - ha pareti perimetrali portanti in mattoni pieni a faccia vista, copertura a capanna con struttura portante in legname e manto realizzato in tegoli marsigliesi. Le pareti interne hanno finitura con intonaco tradizionale di tipo civile e tinteggiatura a tempera, la pavimentazione è in graniglia di marmo nei locali ingresso e deposito, ed in piastrelle di ceramica nella parte destinata ad uso ufficio, come anche per i pavimenti e rivestimento dei servizi. Il bagno comprende elementi sanitari in ceramica ed è dotato di doccia, il WC abbinato all'ufficio comprende lavabo e WC. E' presente impianto elettrico funzionante, installato prevalentemente sotto straccia, ed in alcuni vani con canaletta a vista, in normale stato d'uso, mentre per il riscaldamento dei locali è presente singola stufa nel corridoio centrale e caminetto nel locale cucina. Le porte interne sono in legno, di vecchia realizzazione ma in sufficienti condizioni di conservazione, come le finestre anch'esse in legno dotate di persiane, di vecchia realizzazione ma recuperabili con intervento di manutenzione. Complessivamente l'immobile seppur datato e non soggetto a recente manutenzione è da considerarsi in sufficienti condizioni di conservazione, utilizzabile con il recupero della funzionalità del locale cucina e la realizzazione ex novo dell'impianto termo-sanitario, per il quale è presente predisposizione dell'utenza Gas-metano sul confine della via Galigana. Non ho riscontrato la presenza di fosse settiche opp. impianto di depurazione dei liquami rispondente ad attuali normative, per cui essendo la zona priva di fognatura Comunale, l'intervento di recupero dell'immobile dovrà comprendere la realizzazione di tale impianto. Le modeste condizioni generali e la necessità di rinnovare o ricostruire impianti primari ed effettuare una consistente manutenzione determinano un deprezzamento rispetto ai valori medi di mercato per immobili abitativi simili, ubicati nella zona.

BENE N° 11 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - TERRENI AGRICOLI CHE COSTITUISCONO IL CORPO CENTRALE DELL'AZIENDA VIVAISTICA, POSTI IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO.

Trattasi di terreno avente giacitura pianeggiante, con altezza slm di circa ml 40,00 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° 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

L'appezzamento di terreno corrispondente al Bene n° 8) in precedenza risultava utilizzato dalla Soc.**** Omissis ****, questo in assenza di contratto per locazione agraria o comodato, registrato nei termini di legge.

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 CTU depositata per l'esecuzione n° 267/2015). In aggiornamento alla precedente descrizione, come riportato in precedente paragrafo, da sopraluogo 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° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

L'immobile

risulta

libero

Il fabbricato agricolo in oggetto, risulta in buona parte libero, in uso come restanti Beni compresi nel Lotto n°5) dalla Soc.**** Omissis ****, questo in assenza di contratto per locazione agraria o comodato, registrato nei termini di legge.

Nell'occasione del sopraluogo eseguito nel Giugno 2024, l'immobile risultava con portone carrabile aperto, utilizzato come semplice parcheggio auto dagli occupanti dell'abitazione ex colonica adiacente (bene n° 10) .

BENE N° 10 - CASA COLONICA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

L'immobile

risulta

occupato

da

terzi

senza

titolo.

L'edificio ex colonico, al momento dell'accesso risultava utilizzato dall'esecutato come locale ufficio e sede dell'azienda; Soc.**** Omissis ****, questo in assenza di contratto per locazione agraria o comodato registrato nei termini di legge.

L'abitazione ex colonica, al momento del sopraluogo effettuato nel Giugno.2024 risultava utilizzata ai fini abitativi da una famiglia di cui non è stato possibile eseguire l'identificazione. Comunque in sufficienti condizioni d'uso, con le utenze allacciate (idrica e elettrica), ed impianti funzionali al normale utilizzo.

BENE N° 11 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - TERRENI AGRICOLI CHE COSTITUISCONO IL CORPO CENTRALE DELL'AZIENDA VIVAISTICA, POSTI IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO.

L'immobile

risulta

libero

I terreni corrispondente al: bene n°11 Lotto 5), 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 sopraluogo 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° 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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1992 al 28/12/2018	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paola Chiostrini in Pistoia	30/04/1992	49746	3619
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia .	20/05/1992	3938	2756
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Reg.Pistoia	20/05/1992	10961			
Dal 22/03/1998 al 06/11/2006	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		22/03/1998			
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.		
	Conservatoria di Pistoia	09/03/1999	1959		
			1407		
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°		
	Uff. Registro Pistoia	29/07/1998	83		
			1158		
Dal 06/11/2006 al 08/07/2019	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Cesare Cappellini in Pistoia	06/11/2006	83047	34386
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	05/12/2006	12194	7611
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Reg. Pistoia		7611	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non risulta trascritta accettazione di Eredità per successione della Sig.ra**** Omissis ****, comunque oltre il ventennio.

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 30/04/1992 al 28/12/2018	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paola Chiostrini in Pistoia	30/04/1992	49746	3619
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia .	20/05/1992	3938	2756
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Reg.Pistoia	20/05/1992	10961	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il Fabbricato agricolo, identificato dal mappale n° 980 del NCEU Quarrata, acquistato dall'esecutato con atto del 30.04.1992 ai Rogiti del Notaio Paola Chiostrini in Pistoia Rep. 49746, con la pre-esistente identificazione di Edificio Rurale; Mappale 726 del Fog. 12 NCT Quarrata,

BENE N° 10 - CASA COLONICA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1992 al 28/12/2018	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paola Chiostrini in Pistoia	30/04/1992	49746	3619
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia .	20/05/1992	3938	2756
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Reg.Pistoia	20/05/1992	10961	

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Reg.Pistoia	20/05/1992	10961	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile attualmente identificato dai mappali n° 979 Sub.1 e 979 Sub.2 del NCEU Quarrata, acquistato dall'esecutato con atto del 30.04.1992 ai Rogiti del Notaio Paola Chiostrini in Pistoia Rep. 49746, con la pre-esistente identificazione di fabbricato Rurale; Mappale 528 del Fog. 12 NCT Quarrata,

BENE N° 11 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - TERRENI AGRICOLI CHE COSTITUISCONO IL CORPO CENTRALE DELL'AZIENDA VIVAISTICA, POSTI IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/07/1990 al 11/05/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cappellini Giulio Cesare in Pistoia	02/07/1990	34910	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	18/07/1990	5090	3634
Dal 11/05/2005 al 18/01/2016	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Registro di Pistoia	16/07/1990	279	
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cappellini Giulio Cesare in Pistoia.	11/05/2005	79203	32034

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Pistoia	01/06/2005	5186	3196
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Pistoia			

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 appartenuti al Sig. **** Omissis **** deceduto a Quarrata il 18.01.2016 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

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

- **Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo** derivante da Atto Notarile Pubblico, rogito del Notaio Cappellini Giulio Cesare in Pistoia
Iscritto a Pistoia il 12/08/2013
Reg. gen. 6060 - Reg. part. 982

Quota: 1/1
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 360.000,00
Percentuale interessi: 6,10 %
Rogante: Notaio Cappellini Giulio Cesare , Pistoia
Data: 06/08/2013
N° repertorio: 96703
N° raccolta: 43069
Note: Per tale titolo risulta Iscritta Annotazione del 11.09.2014 Reg.Part.588 Reg.Gen.5928 per Proroga Durata- Ipoteca iscritta sull'immobile in oggetto ed altri beni di Prop. dell'Esecutato .

- **Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo** derivante da Atto Notarile Pubblico, rogito Notaio

Giulio Cesare Cappellini in Pistoia
Iscritto a Pistoia il 04/09/2014
Reg. gen. 5834 - Reg. part. 944
Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 45.000,00
Percentuale interessi: 6,85 %
Rogante: Notaio Cappellini Giulio Cesare in Pistoia
Data: 27/08/2014
N° repertorio: 98366
N° raccolta: 44072
Note: Ipoteca iscritta sull'immobile in oggetto ed altri beni di Prop. dell'Esecutato.

- **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:

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Trib. Pistoia del 07.09.2016 Rep.

2897/2016
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 sull'immobile in oggetto ed altri beni di 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 sull'immobile in oggetto, ed altri beni di Prop. dell'Esecutato e di altri soggetti

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Trib. di 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: Atto Giudiziario del Trib. di Pistoia

Data: 03/11/2017

N° repertorio: 1223

N° raccolta: 2017

Note: Ipoteca iscritta sull'immobile in oggetto ed altri beni di Prop. dell'Esecutato.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili atto Giudiziario del Trib. di Pistoia del 24.09.2015 Rep. 4712/2015**

Trascritto a Pistoia il 19/10/2015

Reg. gen. 6956 - Reg. part. 4750

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **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.

La particella n°984 del Fog.12 di qualità: Ente urbano, costituita da piccolo box in muratura originato dalla pre-esistente particella 741, tramite la presentazione di Tipo Mappale per; nuova costruzione del 04.07.2013 pratica PT.0060664 non risulta gravato da ipoteche o compreso fra gli immobili pignorati.

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pistoia aggiornate al 08/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **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
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.104,23
Rogante: Trib. Pistoia
Data: 11/06/2015
N° repertorio: 1935
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Trib. Pistoia del 07.09.2016 Rep. 2897/2016
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 sull'immobile in oggetto ed altri beni di Prop. dell'Esecutato.
- **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

- **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 sull'immobile in oggetto, ed altri beni di Prop. dell'Esecutato e di altri soggetti

- **Ipoteca Amministrativa** derivante da Altro Atto

Iscritto a Pistoia il 29/05/2018

Reg. gen. 4555 - Reg. part. 655

Quota: 1/1

Importo: € 156.275,10

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

Capitale: € 78.135,55

Data: 29/05/2018

N° repertorio: 1125

N° raccolta: 8918

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Trib. di 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: Atto Giudiziario del Trib. di Pistoia

Data: 03/11/2017

N° repertorio: 1223

N° raccolta: 2017

Note: Ipoteca iscritta sull'immobile in oggetto ed altri beni 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° 10 - CASA COLONICA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pistoia aggiornate al 08/07/2019, 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
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.104,23
Rogante: Trib. Pistoia
Data: 11/06/2015
N° repertorio: 1935
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Trib. Pistoia del 07.09.2016 Rep. 2897/2016
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 sull'immobile in oggetto ed altri beni di 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 sull'immobile in oggetto, ed altri beni di Prop. dell'Esecutato e di altri soggetti

- **Ipoteca Legale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Trib. di 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: Atto Giudiziario del Trib. di Pistoia

Data: 03/11/2017

N° repertorio: 1223

N° raccolta: 2017

Note: Ipoteca iscritta sull'immobile in oggetto ed altri beni 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° 11 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - TERRENI AGRICOLI CHE COSTITUISCONO IL CORPO CENTRALE DELL'AZIENDA VIVAISTICA, POSTI IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO.

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 Volontaria a Garanzia Mutuo** derivante da Atto Notaio A. Marrese in Pistoia

Iscritto a Pistoia il 21/07/2011

Reg. gen. 5949 - Reg. part. 1250

Quota: 1/1

Importo: € 680.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 340.000,00

Percentuale interessi: 10,00 %

Rogante: Notaio Marrese Antonio

Data: 15/07/2011

N° repertorio: 121401

N° raccolta: 11682

Note: Ipoteca iscritta sull'immobile in oggetto ed altri beni di 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 sull'immobile in oggetto, ed altri beni di Prop. dell'Esecutato e di altri soggetti

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° 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

Per i terreni agricoli ricadenti nella procedura, 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.

** Preso atto del frazionamento Catastale attuato dalla Regione Toscana n° PT0016514 del 05.06.2020 e del successivo esproprio dei terreni corrispondenti all'argine del Fosso Dogaia, risultano variate con riduzione di superficie n°4 particelle già descritte nel certificato (vedi fra parentesi le particelle precedenti di maggior estensione), come segue:

- Foglio 12 - particelle Catastalmente identificate come:
- n°1076** (derivante dalla 19), n°1078** (derivante dalla 22), n° 65, n°66, n°67, n°70, n°505, n°506, n°742,

Foglio 13 - particelle Catastalmente identificate come:
n° 38, n°40, n°920** (derivante dalla 638).

I terreni indicati ricadono:
- da regolamento urbanistico approvato con delib. C. Com. n°94. del 31.07.2008, in area ad agricoltura specializzata vivaistico - ornamentale EP.2, (regolate dall'art. 201 delle N.T.A. del R.U.)
- 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. (regolate dall'art.92 della N.T.A. 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, ricadono all'esterno del territorio urbanizzato, negli ambiti di paesaggio della pianura, all'interno dell'UTOE 1.

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

Il fabbricato Agricolo, Catastalmente identificato nel Foglio 12, mappale 980 del NCEU Quarrata, ricade :

- da regolamento urbanistico approvato con delib. C. Com. n°94. del 31.07.2008, in area ad agricoltura specializzata vivaistico - ornamentale EP 2, (regolate dall'art. 201 delle N.T.A. del R.U.)
- 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. (regolate dall'art. della N.T.A. 92 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° 10 - CASA COLONICA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

Il fabbricato Ex colconico in uso a Magazzino ed Ufficio, Catastalmente identificato nel Foglio 12, mappale 979 sub. 1 e 979 sub.2 del NCEU Quarrata, ricade :

- da regolamento urbanistico approvato con delib. C. Com. n°94. del 31.07.2008, in area ad agricoltura specializzata vivaistico - ornamentale EP 2, (regolate dall'art. 201 delle N.T.A. del R.U.)
- 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. (regolate dall'art. della N.T.A. 92 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° 11 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - TERRENI AGRICOLI CHE COSTITUISCONO IL CORPO CENTRALE DELL'AZIENDA VIVAISTICA, POSTI IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO.

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 (allegato n°31 alla relazione peritale depositata il 17.10.2020), da cui risulta che le particelle comprese nel Bene n°11 quali: terreni Catastalmente identificati presso il Comune di Quarrata, nel Foglio 12, mappali: 439, 443, 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° 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

Nei terreni corrispondenti al Bene n°8) al momento del sopralluogo eseguito il data 02.09.2019, e ripetuto nel Giugno.2024, ho verificato la presenza di n°2 locali in muratura di modeste dimensioni con sviluppo al solo piano terreno, aventi superficie di mq 25 - 30 / circa cadauno, posizionati a breve distanza dell'invaso Idrico (lato Sud), identificati rispettivamente; dalla particella 984 del Fog. 12 NCT Quarrata, e ricadente nel terreno agricolo avente mappale 1092, del Fog. 12.

Per entrambi non sono stati reperiti presso il Comune di Quarrata, gli atti amministrativo necessari all'edificazione, quindi da ritenersi abusivi, per i quali necessita al fine di ottenere la conformità edilizia, pratica di sanatoria oppure opera di demolizione e ripristino dei luoghi, con i costi defalcati dalla stima finale.

copertura già soggetti a crollo, per cui considerati i costi necessari alla demolizione derivanti da : nolo di piccolo scavatore e camion, e costi di manodopera e smaltimento a discarica dei materiali, si stimano forfettariamente Euro 3.000,00 per la demolizione e ripristino finale. Per il manufatto che insiste sul terreno del mappale 1092, dovendo eseguire le medesime fasi operative su superficie leggermente maggiore (mq 30 circa) e discrete condizioni statiche, per la demolizione e ripristino finale di stimano forfettariamente Euro 4.000,00 -

Per contro da contatti ed accertamenti eseguiti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Quarrata, non potendo accertare la data di esecuzione del manufatto (se precedente alla normativa Antisismica) derivano costi difficilmente stimabili, ma comunque più consistenti per ottenere la sanatoria edilizia, che nell'iter prevede; sanzione, oneri di urbanizzazione, onorari Tecnici, restando quindi l'incertezza nel dover attuare le opere di adeguamento sismico del manufatto.

Per accertare la regolarità dell'invaso idrico e dell'autorizzazione al prelievo idrico dal fosso Dogaia, è stata eseguita ricerca presso l'ufficio Prov. di Pistoia della Regione Toscana - Demanio Idrico, dal quale risulta quanto segue:

- Sussiste una vecchia pratica per captazione acqua dal Fosso Dogaia: n°711 del 03.04.1970, che prevedeva tubazione con attraversamento dell'argine, rilasciata come Concessione nel 1994, scaduta e non rinnovata già dal 1999.

Non risultano autorizzazioni specifiche per la realizzazione dell'invaso idrico che insiste sul mappale n°985 del Fog.12 Mapp.38 del Fog.13, NCT Quarrata.

Per quanto sopra, al fine di ottenere le autorizzazioni al prelievo acque superficiali dal fosso Dogaia e mantenimento dell'invaso da utilizzare ai fini irrigui, è necessaria richiesta ex novo presso la Regione Toscana Uff. Provinciale del Demanio Idrico, corredata del progetto opere idrauliche, ai sensi del Regio Decreto 1775-1933 e success. aggiornamenti.

Ad oggi non è possibile stimare il costo degli onorari ed il più consistente per le opere idrauliche necessarie (le norme non consentono il mantenimento della tubazione con perforazione ed attraversamento dell'argine al Fosso Dogaia), per cui sarà apportato un lieve deprezzamento nella stima dell'intera area Agricola correlato alle difformità e carenze riscontrate, compreso l'aggiornamento Catastale riferito alla Qualità di alcuni appezzamenti di terreno.

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerche eseguite in data 12.12.2019, presso l'archivio Urbanistico di Quarrata per l'edificio in oggetto risultano rilasciati i seguenti atti amministrativi:

- La porzione i Fabbricato Denominata come "Locale Rustico" avente superficie lorda di mq 402,00 circa, è dichiarato in atto di provenienza del 30.04.1992, anteriore al 01.09.1967, pre-esistente senza riferimenti all'edificazione nei documenti di cui alla Domanda di Concessione per ampliamento depositata il 26.09.1979.

- Concessione n° 57 del 16.10.1980 - PE 240-1979, intestata a : **** Omissis **** relativa ad ampliamento mediante la costruzione di "stanzone ad uso ortovivaistico" in aderenza al fabbricato rurale (locale rustico) esistente, Conseguente a domanda depositata il 26.09.1979 Prot.011043 - PE 240-1979 .

l'integrazione della perizia (come segnalato in udienza del 14.02.2020) ha determinato ulteriore ricerca presso l'archivio urbanistico del Com. Quarrata estesa ai nominativi dei pre-esistenti Proprietari dell'immobile, con accesso ad atti del inoltrato il 07.07.2020 evaso il 17.07.2020 da cui è emersa la sussistenza di :

- Concess. a sanatoria ai sensi della L. 47-85 avente n° 3669 del 05.07.2003 intestata a : **** Omissis **** conseguente a domanda di Condonò Edilizio n°3495 del 30.09.1986, riferita al Capannone Agricolo di cui trattasi ed all'adiacente fabbricato Colonico (immobile n° 10 in perizia).

NON risulta certificato di abitabilità oppure il rilascio di ulteriori atti amministrativi oltre a quanto

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalla Comparazione degli elaborati grafici allegati alla Concess. a sanatoria n°3669 del 05.07.2003 (tavola stato Attuale), con la verifica ed accertamento dello stato dei luoghi effettuato il 02.09.2019, ho riscontrato una buona corrispondenza per forma e dimensione in pianta del fabbricato Agricolo-Ortovivaistico (entro la tolleranza del 2% , nei termini dell'art.198 L.R. Toscana 64/2024), ma sussistono ulteriori irregolarità a carico della altezza e volumetria della struttura prefabbricata realizzata con Concess. n° 57 del 16.10.1980, per la quale emerge maggiore altezza in gronda dell'edificio (da ml 7,10 riportati nelle tavole grafiche a ml 8,15-8,20 effettivi), con edificazione di maggior Volume di mc 750,00 circa. l'altezza in gronda della porzione prefabbricata dell'edificio è stata rilevata in varie zone del perimetro esterno dove risultano; ml 8,20 in corrispondenza del portone di accesso sul lato Sud (Via Galigana), ml 8,25 in corrispondenza del portone lato Nord, mentre per lato Est è stata misurata un'altezza sottogronda di ml 7,95 sull'angolo Sud e ml 7,85 sul Nord. Su tale lato è presente marciapiede in cemento parallelo alla strada podereale, rilevato dal terreno di cm 15 circa. Internamente a fronte della quota di ml 7,10 riportata nella sez. A-B (Tav. STATO ATTUALE della Concessione a sanatoria) si riscontrano quote variabili da ml 8,10 a ml 8,30 a causa dell'assenza di pavimentazione con piano di calpestio in terreno vegetale piuttosto irregolare con ondulazioni che determinano detta variabilità. Quanto sopra esposto consente a parere dello scrivente di attribuire alla porzione prefabbricata dell'edificio un'altezza media sotto gronda fuori terra, ai fini della verifica urbanistica di ml 8,15-8,20 ed in base a detta misura è stato calcolato un volume in eccesso di mc 750 circa, con quantificazione degli oneri e costi derivanti da monetizzazione per la pratica sanatoria edilizia. Si riscontrano inoltre modifiche fra la Concessione a Sanatoria n°3669-2003 e stato dei luoghi, per la porzione Est del fabbricato (pre-esistente al 01.09.1967) riconducibili alla modifica di n°2 porte esterne, (risulta chiusa la porta sul lato Sud del locale attrezzi, e trasformata in finestra altra apertura sul lato nord dell'attuale loc. spogliatoio), oltre a realizzazione di nuove pareti interne a delimitazione del loc. spogliatoio e nuovo wc interno attestato sul lato Nord. In base alle vigenti N.T.A. del Regolamento urbanistico (art. 189) e del piano Operativo (art. 93), si prevedono per la zona agricola EP-2 di appartenenza altezze massime realizzabili di ml 7,00 -per cui la regolarizzazione è eseguibile nei termini dell'art. 206 della L.R. 65-2014, (nel caso di impossibilità alla demolizione della parte in eccedenza) con richiesta di sanatoria e monetizzazione con applicazione di sanzione pari al doppio del valore venale della parte abusiva, in base a valutazione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Da incontro con i Tecnici del Comune effettuato il 21.01.2020, è stata descritta la procedura di valutazione che avviene sulla base dei Valori OMI per zona e tipologia edilizia corrispondente (per i Capannoni con destinaz. produttiva risultano ad oggi valori medi di E.450-600 mq), dove l'eccedenza di Volume edificato di circa mc. 750,00 è parametrizzato con riduzione di 1/5, determinando una superficie di circa mq 150,00 a cui applicare la sanzione.

Il valore venale sopra indicato dovrà essere ridotto in base al coefficiente di Vetustà, come previsto dall'art. 20 della L. 392/1978 (equo canone), ne deriva visto il tempo intercorso (anni 40 dalla realizzazione 1980-81 fino al 2020), una riduzione del 25,0% da applicare al valore presumibile di E.900,00/mq (doppio del venale su base OMI) determinando una sanzione di circa E.675,00/mq da applicare ai mq 150,00 di superficie equivalente. Per la procedura di sanatoria descritta, si stima un costo finale E. 101.250,00 per sanzione, oltre ad Onorari per la preparazione della pratica edilizia, ottenimento del nulla osta ai fini del rischio idraulico, ed aggiornamento Catastale quantificati a corpo rispettivamente in Euro 3.000,00 ed Euro 1000,00, per complessivi Euro 4.000,00. Le procedure di regolarizzazione Edilizia del bene n°9 Fabbricato Agricolo-Ortovivaistico, sopra esposte determinano una consistente riduzione del valore di stima calcolate a corpo in Euro 105.250,00 -

BENE N° 10 - CASA COLONICA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerche eseguite in data 12.12.2019, presso l'archivio Urbanistico di Quarrata per l'edificio in oggetto risultano rilasciati i seguenti atti amministrativi:

- Licenza di Costruzione n°53 del 09.04.1965 Prot. 54, conforme alla domanda n° 3965 riferita a alla costruzione di casa Colonica, rilasciata a nome di: **** Omissis ****.

l'integrazione della perizia (come segnalato in udienza del 14.02.2020) ha determinato ulteriore ricerca presso l'archivio urbanistico del Com. di Quarrata estesa ai nominativi dei pre-esistenti Proprietari dell'immobile, come da richiesta inoltrata il 07.07.2020, evasa il 17.07.2020 da cui è emersa la sussistenza di :

- Concess. a sanatoria ai sensi della L. 47-85 avente n° 3669 del 05.07.2003 intestata a : **** Omissis **** conseguente a domanda di Condonò Edilizio n°3495 del 30.09.1986, riferita ad abitazione ex colonica di cui trattasi ed all'adiacente Capannone Agricolo (immobile n° 09 in perizia).

NON risulta il certificato di abitabilità oppure il rilascio di ulteriori atti amministrativi oltre a quanto indicato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalla Comparazione degli elaborati grafici allegati alla Concess. a sanatoria n°3669 del 05.07.2003 (tavola stato Attuale-Sovrapposto del fabbricato Colonico,), con la verifica ed accertamento dello stato dei luoghi del 02.09.2019, ho riscontrato buona corrispondenza per forma e dimensione dell'edificio, che in tale licenza comprende:
- n°2 locali uso ufficio e wc, inseriti nella porzione Nord-Ovest, aventi accesso indipendente dal corte a comune.
sottotetto non praticabile, con accesso indipendente posto sul lato Sud dell'edificio (fronte Via Comunale di Galigana) da corte comune.

Il fabbricato Ex colonico risulta conforme e rispondente alla Concessione a sanatoria sopra indicata, quindi idoneo ad atto di compravendita o decreto di trasferimento immobili previo l'aggiornamento catastale della porzione ora destinata a deposito, da riportare nella categoria abitativa.

BENE N° 11 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - TERRENI AGRICOLI CHE COSTITUISCONO IL CORPO CENTRALE DELL'AZIENDA VIVAISTICA, POSTI IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO.

Dal sopralluogo eseguito il data 02.09.2019, e ripetuto nel Dic. 2019, ho verificato che nei terreni corrispondenti al bene n° 11, NON risultavano edificati fabbricati o opere abusive in genere.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per Fabbricato in oggetto resta ad uso comune con l'edificio descritto al bene n°10) il resede perimetrale identificato dal mapp. 69 (Corte), del Fog. 12 NCT Quarrata.

BENE N° 10 - CASA COLONICA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per Fabbricato in oggetto resta ad uso comune con il fabbricato Agricolo descritto al bene n°09) il resede perimetrale identificato dal mapp. 69 (Corte), del Fog. 12 NCT Quarrata.

BENE N° 11 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - TERRENI AGRICOLI CHE COSTITUISCONO IL CORPO CENTRALE DELL'AZIENDA VIVAISTICA, POSTI IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

LOTTO 5

- 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 dell'azienda Agricola Vivaistica di Prop. dell'esecutato, aventi qualità Catastale di Seminativo e Vivaio, oltre ad un vaso idrico ad uso irriguo (stagno) e piccoli box in muratura. Il tutto posizionato a Nord della via di Galigana ed a Sud del fosso Dogaia, per complessive n°16 particelle catastali ricadenti nei Fog.12 e 13 del NCT Quarrata, con superficie catastale complessiva di mq 99.624. L'accesso a tale area avviene dalla Via di Galigana tramite ampio piazzale di recede del deposito agricolo (di Prop. dell'esecutato) identificato come particella n°69 del Fog. 12, oltre che dalla strada poderale, quale diramazione Nord della Via Galigana, che insiste sul mappale 48 del Fog.13 (prop. di terzi) e sul mapp.40 (compreso nel bene n°8) Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 1076, Qualità Vivaio - Fig. 12, Part. 1078, Qualità Vivaio - Fig. 12, Part. 65, Qualità Seminativo - Fig. 12, Part. 66, Qualità Vivaio - Fig. 12, Part. 67, Qualità Seminativo - Fig. 12, Part. 70, Qualità Vivaio - Fig. 12, Part. 444, Qualità Seminativo - Fig. 12, Part. 505, Qualità Vivaio - Fig. 12, Part. 506, Qualità Vivaio - Fig. 12, Part. 742, Qualità Seminativo - Fig. 12, Part. 1092, Qualità Seminativo - Fig. 12, Part. 984, Qualità Ente Urbano - Fig. 12, Part. 985, Qualità Stagno - Fig. 13, Part. 38, Qualità Seminativo - Fig. 13, Part. 39, Qualità Prato arborato - Fig. 13, Part. 40, Qualità Vivaio - Fig. 13, Part. 920, Qualità Vivaio L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 710.000,00

I vari appezzamenti di terreno Agricolo compresi nel Bene n° 8, del Lotto 5) costituiscono il corpo centrale Comune di Quarrata, compresi fra il lato Nord della Via Comunale di Galigana e l'argine Sud del fosso Dogaia, con cui confinano. Hanno accesso carrabile dall'area di recede dei fabbricati descritti come successivi beni n°9 e 10, ed ulteriore ingresso da strada poderale quale diramazione della Via Galigana, con percorso sul mappale n°48 del Fog.13 NCT Quarrata che prosegue insistendo sulla particella n°40 compresa nel bene in oggetto. L'area ha giacitura pianeggiante, inserita in zona dov'è praticata l'agricoltura specializzata di tipo Vivaistico con 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 , opp. possibilità di attingere da Torrenti o fossi

limitrofi e predisposizione di apposite condutture).
- Dotazione di Energia Elettrica con relativi collegamenti fino all'interno del Lotto. - Facilità di accesso con mezzi pesanti, da strada asfaltate.

Nel caso in oggetto, si riscontra quanto segue:
- Buona fertilità, (pressoché uniforme su larga parte del territorio Comunale).
- Nell'appezzamento sussiste un vaso idrico di grandi dimensioni, atto a costituire deposito e scorta nel periodo estivo. Da tale vaso si ramificano tubazioni fino a raggiungere i vari terreni agricoli compresi nel lotto, ma causa le condizioni di semi-abbandono ed il mancato uso, dovrà essere verificata e ripristinata la funzionalità degli impianti (Elettrico, idrico per pompe di sollevamento, reti di distribuzione, ecc.)

Per buona parte della superficie è presente un sopra-suolo non rilevante ai fini della stima del valore, costituito da alberi di basso ed alto fusto, in condizioni di Semi-abbandono inserite sia nel terreno che in vaso, quest'ultime in stato di sofferenza, oltre alla presenza di materiali d'uso costituiti da ; tubazioni in polietilene e pvc e vasi di varie dimensioni abbandonati sul terreno. Per quanto indicato, al bene in oggetto è attribuibile un valore medio rispetto ai prezzi spuntati in recenti di compravendite di terreni agricoli ubicati nella zona, aventi stessa destinazione e simili caratteristiche.

La valutazione terrà conto del periodo di oggettiva depressione del mercato per terreni Agricoli similari, 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 ed Ispezioni in Conservatoria, 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, riferita ai terreni agricoli in uso a Vivaio (o comunque utilizzabili con tale destinazione) ubicati nella zona, con caratteristiche simili, determinata a mio vedere 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 intermedio fra i suddetti, corrispondente ad Euro 9,00/ mq per superficie Catastale. Detto importo è ritenuto valido ed 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 15% circa, con una valutazione unitaria del probabile valore di mercato corrispondente ad Euro 7,50-8,00/mq per terreni con caratteristiche qualitative di media appetibilità.

Per i terreni agricoli compresi nel Bene n°8), considerate le dotazioni, la posizione e facilità di accesso con i collegamenti diretti alla Viabilità Comunale e quindi la possibile appetibilità da parte di aziende similari operanti nella zona, ed in ultimo il deprezzamento determinato dalla irregolarità riscontrata per l'invaso Idrico ed autorizzazioni al prelievo dal fosso Dogaia e lo stato di abbandono con necessità di ripristino degli impianti (irrigazione-elettrico), è attribuito un valore unitario di Euro 7,50/mq (lievemente inferiore alla media) da applicare alla superficie Catastale convenzionale di mq 95.677,50 con stima del probabile valore di mercato di Euro 717.581,25. Da tale importo sono da detrarre i costi per demolizione e ripristino dei piccoli manufatti abusivi di Euro 7.000,00 al fine di ottenere la conformità urbanistica, oltre ad aggiornamento della qualità catastale per un valore finale attribuito al bene n°8) di Euro 710.000,00 in cifra tonda. Tale importo sconta lo stato di inutilizzo e abbandono del soprasuolo, ed onere per eseguire un intervento di pulizia del verde al fine di recuperare l'utilizzo produttivo.

- **Bene N° 9** - Fabbricato agricolo ubicato a Quarrata (PT) - Via Galigana 109, in prossimità di Valenzatico

Ditta **** Omissis ****, costituito da un corpo di fabbrica di maggiore dimensioni ed altezza in gronda realizzato con struttura prefabbricata, edificato in aderenza al pre-esistente edificio rurale (ad uso come deposito, annesso agricolo ed ex stalla), quest'ultimo edificato in muratura tradizionale, in parte con mattoni pieni e parte in blocchi di cemento, per una superficie lorda complessiva di mq 1087 circa. L'immobile è posizionato a breve distanza della Via Galigana (lato Nord) dalla quale ha accesso tramite ampia area di resede e corte a comune con altro edificio di tipo abitativo, destinato ad uso ufficio-magazzino descritto al Bene n°10. A seguito di incarico ricevuto dall'Ill. G.E. in udienza del 27.11.2023 è stato eseguito nel Giugno.2024 ulteriore accertamento con verifica esterna dell'immobile . Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 980, Categoria D10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 118.540,00

Il fabbricato in uso a rimessa Agricola in oggetto è situato nel Comune di Quarrata in prossimità dell'abitato di Valenzatico, accessibile della Via Comunale di Galigana tramite ampio resede a comune con l'abitazione periziata come bene n°10. L'immobile comprende 2 corpi di fabbrica realizzati in tempi e modalità diverse, dei quali la maggior porzione, di forma rettangolare, avente altezza interna di 8,00 - 8,20 e superficie di mq 685, è stata edificata negli anni 1980-81 con ppsa di struttura prefabbricata struttura

prefabbricata. La pre-esistente edificata negli anni 1950-60 ha quote interne variabili che seguono l'inclinazione delle falde di coperture e forma irregolare, realizzata per la maggior estensione con pareti in mattoni pieni e parte in blocchi di cemento per una superficie di circa mq 402 ai quali tenuto conto della vetustà, quote interne e destinazione è stata apportato coefficiente riduttivo della sup. convenzionale. Complessivamente l'edificio ha caratteristiche costruttive economiche, anzi povere, privo della pavimentazione per circa 3/4 della superficie, dove le pareti risultano in larga parte al grezzo. Gli infissi interni ed esterni risultano di tipo economico ed in mediocri condizioni, (salvo i portoni carrabili), con vetri danneggiati su finestra della parte prefabbricata, l'impianto elettrico installato soddisfa lo stretto necessario ai fini di illuminazione e dotazione di prese, inserito in canaletta fissata a vista su parete. L'immobile è dotato di allacciamento idrico a servizio del WC e del locale ex stalla. Complessivamente il fabbricato Agricolo è da considerare mediocre stato di conservazione ed uso, realizzato con tipologia e livello di finiture di tipo molto economico come frequentemente avviene per i fabbricati ad uso agricolo, utilizzabile pur mantenendo standard costruttivi, finiture e dotazioni di basso livello. con interventi mirati all'adeguamento dell'impianto elettrico, impianto di scarico liquami, oltre a manutenzione ordinaria su pareti, ripristino degli infissi danneggiati,

Le condizioni descritte determinano quindi un deprezzamento rispetto ai valori medi di mercato per immobili simili posizionati nell'area agricola del Comune di Quarrata. La valutazione tiene conto del periodo di oggettiva depressione del mercato immobiliare ed in particolare dei fabbricati produttivi di questo tipo, correlata alla crisi economica sia dell'artigianato locale come del settore Vivaistico, con prezzi in ribasso da circa 8-10 10 anni, determinati dalla scarsità di richieste ed appetibilità commerciale per tali immobili, con variabilità dei valori medi, ed alla presenza sul mercato di immobili provenienti da aste giudiziarie.

Per la determinazione del probabile valore di mercato sono state verificate n°3 recenti compravendite di immobili comparabili, di categ. D.1 (non è stata reperita negli ultimi 3 anni nessuna transazione di edifici aventi Categ. D.10 nella zona di Valenzatico ed Olmi) di tipo artigianale e produttivo, appartenenti ad analogo segmento di mercato ubicati nella zona, ottenute da ricerca presso Catasto, Conservatoria e visure Catastali e tramite la piattaforma informatica STIMATRIX, di cui è stata ottenuta copia del rogito e planimetrie, che nell'ordine vengo ad esporre:

- 1) Fabbricato artigianale - Opificio di categ. D/1, ubicato in Via Palatucci - Bologna, con sviluppo al piano terreno e primo, corredato di resede (ed abitazione del custode - esclusa dalla valutazione). Identificata dal Fog. 23 Mapp. 778 sub.7 abitazione. Di complessivi mq 1330,00 di superficie convenzionale, costituito da in edificio di tipo prefabbricato di buon livello costruttivo e condizioni di conservazione. Prezzo di acquisto dal rogito Notaio V. Bafuno di Quarrata del 06.06.2016, Trascritto alla Conserv. Pistoia il 21.06.2016 n° 445, di Euro 795.000,00 - da cui ne deriva un valore unitario di Euro 600,00/mq per tipologia, condizioni di conservazione di buon livello, superiori quanto periziato, e recente edificazione.

- 2) Fabbricato artigianale - Opificio di categ. D/1, ubicato in Via Palermo - Piemonte, con sviluppo al piano terreno corredato di resede a comune (mapp. 720 compreso nella valutazione). Identificata dal Fog. 23 Mapp. 719. Di complessivi mq 1250,00 di superficie convenzionale, costituito da in edificio prefabbricato di medio livello costruttivo e condizioni di conservazione, edificato con concess. n° 8 del 17.01.1989. Prezzo di acquisto derivante da Vendita Giudiziaria dal concordato preventivo delle Soc.**** Omissis **** con rogito Notaio L. Zogheri di Pistoia del 04.11.2019, ivi Trascritto alla Conserv. il 08.11.2019 n° 6490, di Euro 370.000,00 - da cui ne deriva un valore unitario di Euro 290,00/mq per tipologia, condizioni di conservazione di medio livello, superiori quanto periziato.

in zona con destinazione agricola-vivaistica dove risultano frequenti lungo la Via Comunale edifici sia a destinazione abitativa che produttiva - artigianale. Complessivamente l'abitazione ex colonica ha un sufficiente stato di conservazione nella parte interna, e modesto a riguardo di facciate esterne e copertura, dov'è più evidente la vetustà ed il livello di finiture economico. L'edificio è utilizzabile per l'uso residenziale ed ufficio, ma necessita di interventi mirati alla realizzazione dell'impianto termico, impianto di scarico liquami, adeguamento normativo dell'impianto elettrico oltre a manutenzione ordinaria su copertura, intonaci ed infissi. Le condizioni descritte inseriscono l'immobile in una fascia medio-bassa rispetto ai valori medi di mercato per simili edifici posizionati nell'area compresa fra le frazioni di Valenzatico ed Olmi del Comune di Quarrata. Si precisa che la valutazione complessiva eseguita per i locali a destinazione abitativa è estesa anche per la minor porzione destinata ad ufficio, in quanto assimilabili per caratteristiche e tipologia costruttiva.

La stima del bene tiene conto del periodo di oggettiva depressione del mercato immobiliare sia generalizzata che propria del Comune di Quarrata, dove risultano prezzi in ribasso da oltre 10 anni che ad oggi quantomeno assestati, ma ancora con una certa rarefazione delle richieste che determina la variabilità dei valori medi, spesso correlati alla singola necessità di vendita. Premesso che per caratteristiche costruttive, qualitative e vetustà dell'abitazione ex colonica la rendono assimilabile alla categoria catastale A/4, opp. A/3 di bassa classe, per la determinazione del probabile valore di mercato sono state verificate n°2 recenti compravendite di immobili comparabili, appartenenti allo stesso segmento di mercato ubicati nella zona, ottenute da ricerche Catastali e tramite la piattaforma informatica STIMATRIX, delle quali è stata ottenuta copia del rogito corredato di planimetrie, che nell'ordine vengo ad esporre:

- 1) Abitazione di Categ. A/3, posta in Via Vecchia Fiorentina 1° Tronco n° 339, di tipologia terratetto con sviluppo al piano terreno e primo, corredata resede esclusiva, identificata dal Fog. 11 Mapp. 106 sub. 4 - di vani 5,50 per superficie convenzionale di mq 98 circa oltre corte di mq 60,00 (sup. convenzionale mq 12,00). Realizzata in data anteriore al 1967, oggetto di sanatoria da L. 47/85 n° 1032 del 26.11.1992. Prezzo di acquisto da rogito Notaio V. Bafunno in Quarrata del 06.09.2017, Trascritto alla Conserv. Pistoia il 14.09.2017 n° 4841, di Euro 85.000,00 - per sup. convenzionale complessiva di mq 110 circa. Ne deriva un valore unitario di Euro 770,00/mq per condizioni di conservazione e zona di ubicazione simili a quanto periziato.

- 2) Abitazione di Categ. A/4, posta in Via Santonuovo 9, di tipologia terratetto inserita in edificio bifamiliare, con sviluppo al piano terreno e primo, oltre a terreno agricolo posto a breve distanza di mq 830 (valutato separatamente), identificata dal Fog. 11 Mapp. 927 - di vani 8,0 per superficie convenzionale di mq 130,00 . Realizzata in data anteriore al 1967, oggetto di sanatoria L. 47/85 n° 735 del 06.08.1991. Prezzo di acquisto da rogito Notaio Agata Capo di Bagni di Lucca del 06.09.2017, Trascritto alla Conserv. Pistoia il 12.08.2016 n° 4591, di Euro 96.000,00 - per sup. convenzionale complessiva di mq 130 circa. Ne deriva un valore unitario di Euro 740,00/mq per condizioni di conservazione e zona di ubicazione simili a quanto periziato.

Da quanto accertato emerge una buona omogeneità dei prezzi per abitazioni di tipo ex colonico con finiture economiche realizzate negli anni '50 e '60 ubicate nell'area agricola di Olmi-Valenzatico, aventi caratteristiche costruttive e finiture simili, o quantomeno assimilabili, per le quali necessitano opere di ammodernamento. Da parte dello scrivente è ritenuto congruo un valore di stima medio di Euro 750,00/mq per superficie convenzionale, utilizzabile per le compravendite con libera trattativa fra le parti. Nel caso in oggetto, la tipologia di vendita giudiziaria introduce a parere dello scrivente una riduzione di prezzo del 20% circa, con stima del probabile valore di mercato di Euro 600,00/mq da applicare alla superficie convenzionale complessiva di mq 140,50 per importo di Euro 84.300,00- al quale viene apportata riduzione di Euro 500,00 derivante dai costi necessari all'aggiornamento Catastale, per un valore finale di

stima di Euro 83.800,00- Dalla verifica eseguita nel Giugno.2024 non sono emerse novità o modifiche alle condizioni di manutenzione generali dell'immobile, tali da determinare l'aggiornamento della valutazione. L'utilizzo ai fini abitativi in assenza di titolo da parte di una famiglia è considerato non rilevante per la valutazione finale che resta invariata.

- **Bene N° 11** - Vivaio ubicato a Quarrata (PT) - Terreni agricoli che costituiscono il corpo centrale dell'azienda Vivaistica, posti in prossimità di Valenzatico. Trattasi di n°2 appezzamenti di terreno agricolo in uso a Vivaio per superficie complessiva di mq 13.920, ricadenti nel Fog.12 del NCT Quarrata, mappali n° 439-443 di qualità Catastale Vivaio, compresi nel corpo principale dell'azienda Agricola **** Omissis ****, posizionati a Nord della via di Galigana ed a Sud del fosso Dogaia, in prossimità dell'abitato di Valenzatico, in più ampia area agricola denominata; Podere Galigana. L'accesso a tale area avviene dalla Via di Galigana tramite ampio piazzale di resede del deposito agricolo (di Prop. dell'esecutato) identificato come particella n°69 del Fog. 12, oltre che dalla strada poderale, quale diramazione Nord della Via Galigana, che insiste sul mappale 48 del Fog.13 (prop. di terzi) e sul mapp.40 (compreso nel bene n°8). Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 439, Qualità Vivaio - Fg. 12, Part. 443, Qualità Vivaio L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 104.400,00 I terreni Agricoli che costituiscono il Bene n° 11, del Lotto 5) ricadono in prossimità dell'abitato di Valenzatico, Comune di Quarrata, compresi fra il lato Nord della Via Comunale di Galigana e l'argine Sud del fosso Dogaia, con cui confinano. Hanno accesso carrabile dall'area di resede dei fabbricati descritti come bene n°9 e 10, ed ulteriore accesso dalla strada poderale quale diramazione della Via Galigana, con percorso sul mappale n°48 del Fog.13 NCT Quarrata e prosegue insistendo sulla particella n°40 compresa nel bene in oggetto. L'area ha giacitura pianeggiante, compresa nel più ampio podere Galigana, di cui la maggior estensione è identificata dal bene n° 8 del presente lotto, con il quale viene proposto come vendita accorpata. Inserito in zona dov'è praticata l'agricoltura specializzata di tipo Vivaistico con 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 , on possibilità di attingere da Torrenti o fossi limitrofi e predisposizione di apposite condutture). - Dotazione di Energia Elettrica con relativi collegamenti fino all'interno del Lotto. - Facilità di accesso con mezzi pesanti, da strada asfaltate.Nel caso in oggetto, si riscontra quanto segue:
 - La fertilità è da considerarsi buona, (pressoché uniforme su larga parte del territorio Comunale).costituire deposito e scorta nel periodo estivo. Da tale invaso si ramificano tubazioni fino a raggiungere i vari terreni agricoli compresi nel lotto, ma visto le condizioni di di semi-abbandono ed il mancato uso, dovrà essere ripristinata la funzionalità degli impianti (Elettrico, idrico per pompe di sollevamento, reti di distribuzione, ecc.)
- Per buona parte delle superficie è presente un sopra-suolo non rilevante ai fini della stima del valore, costituito da alberi di basso ed alto fusto, in condizioni di abbandono inserite sia nel terreno che in vaso, quest'ultime in stato di sofferenza, oltre alla presenza di materiali d'uso costituiti da ; tubazioni in polietilene e pvc e vasi di varie dimensioni abbandonati sul terreno. Per quanto indicato, al bene in oggetto è attribuibile un valore medio rispetto ai prezzi spuntati in recenti di compravendite di terreni agricoli ubicati nella zona, aventi stessa destinazione e simili caratteristiche.

La valutazione è uniformata al bene n° 8, tiene conto del periodo di oggettiva depressione del mercato per terreni Agricoli simili, con prezzi in costante ribasso per gli ultimi 10, con determinazione del probabile valore di mercato ottenuto mediante verifica di n°3 recenti compravendite su 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 simili, determinata a mio vedere 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 intermedio fra i suddetti, corrispondente ad Euro 9,00/ mq per superficie Catastale. Detto importo è ritenuto valido ed 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 una valutazione unitaria del probabile valore di mercato corrispondente ad Euro 7,50 - 8,00/mq per terreni con caratteristiche qualitative di media appetibilità.

Per il terreno in oggetto costituito dal Bene n°11), considerate le dotazioni, la posizione e facilità di accesso con i collegamenti diretti alla Viabilità Comunale e quindi la buona appetibilità

da parte di aziende similari operanti nella zona, ed in ultimo il lieve deprezzamento per le condizioni di abbandono e le opere necessarie ai fini Idraulici e per Demanio Idrico, e quanto necessario al ripristino degli impianti (irrigazione-elettrico), è attribuito un valore unitario di di Euro 7,50/mq (lievemente inferiore alla media) da applicare alla superficie Catastale di mq 13.920,0 con stima del probabile valore di mercato di Euro 104.400,00 che già sconta l'onere dell'intervento di pulizia del verde necessario per recuperare l'utilizzo produttivo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Vivaio Quarrata (PT) - Terreni agricoli che costituiscono il corpo centrale dall'Azienda Vivaistica, posti in prossimità dell'abitato di Valenzatico, accessibili dalla Via Galigana	95677,50 mq	7,50 €/mq	€ 717.581,25	100,00%	€ 710.000,00
Bene N° 9 - Fabbricato agricolo Quarrata (PT) - Via Galigana 109, in prossimità di Valenzatico	973,00 mq	230,00 €/mq	€ 223.790,00	100,00%	€ 118.540,00
Bene N° 10 - Casa colonica Quarrata (PT) - Via Galigana 109, in prossimità di Valenzatico	140,50 mq	600,00 €/mq	€ 84.300,00	100,00%	€ 83.800,00
Bene N° 11 - Vivaio Quarrata (PT) - Terreni agricoli che costituiscono il corpo centrale dell'azienda Vivaistica, posti in prossimità di Valenzatico.	13920,00 mq	7,50 €/mq	€ 104.400,00	100,00%	€ 104.400,00
Valore di stima:					€ 1.016.740,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore

di

stima:

€

1.016.740,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore finale di stima: € 1.016.740,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

62 di 77

In udienza del 14.02.2020 è emersa la necessità di completare ed integrare la perizia in merito al condono edilizio dei fabbricati destinati a Deposito Agricolo (Bene n°9) ed abitazione Ex colonica (bene n°10) ricadenti nel presente lotto, con aggiornamento delle rispettive valutazioni, ed integrazione della cronistoria urbanistica.

La ricerca eseguita mediante accesso agli atti del 17.07.2020 presso l'archivio Edilizio del Comune di Quarrata ha dato esito positivo, è stata rilevata la Concess. a sanatoria ai sensi della L. 47-85 avente n° 3669 del 05.07.2003 intestata a : **** Omissis **** derivante da domanda di Condono n° 3495 del 30.09.1986.

E' seguito l'aggiornamento della perizia con nuova valutazione per stima del probabile valore di mercato dei fabbricati; Agricolo ed Ex Colonico, effettuata seguendo l'andamento del mercato che nel periodo è rimasto pressoché invariato opp. con lieve riduzione dei valori medi, accertato per comparazione dei prezzi di compravendita praticati su immobili similari ubicati nel Comune di Quarrata in prossimità a quanto periziato, appartenenti ai rispettivi segmenti di mercato. Resta invariata la valutazione eseguita per i vari appezzamenti di terreno agricolo in uso a Vivaio o Seminativo. Per la ricerca degli immobili comparabili è stata utilizzata la piattaforma informatica STIMATRIX , oltre a ricerche presso la Conservatoria di Pistoia, acquisendo recenti atti di compravendita relativi a :

- Terreni agricoli ad uso Vivaio o misto Seminativo-Vivaio.
- Fabbricati artigianali o agricoli ad uso produttivo.
- Abitazioni di Categoria A/3 ed A/4 - NB Sono state verificate le compravendite di entrambe le Categorie Catastali, in quanto anche se ad oggi l'immobile n°10 edificio Ex Colonico comprende una porzione ad uso ufficio di categoria A/10 e la maggior estensione ad uso deposito di Categoria C/2, si prevede la regolarizzazione Catastale di quest'ultima unità con il recupero della destinazione Abitativa (probabile Categoria A/3 di classe bassa) necessaria ad ottenere la corrispondenza Edilizia e Catastale del bene.

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, ottenendo 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 definita la stima del probabile valore di mercato :

- Bene n° 8) Terreni agricoli ad uso Vivaio a cui è attribuito un valore di stima unitario di Euro 7,50 /mq che già sconta lo stato di inutilizzo e abbandono del soprasuolo, ed onere per eseguire un consistente intervento di pulizia del verde, il lieve deprezzamento dei costi necessari alle opere idrauliche e pratica presso l'uff. Prov. del Demanio - Reg. Toscana per le irregolarità, quindi valore di Euro 717.581,00. segue inoltre la riduzione di Euro 7.000,00 forfettaria correlata ai costi per la demolizione dei n°2 piccoli manufatti abusivi, per un valore finale di Euro 710.000,00 in cifra tonda.

- Bene n° 9) Fabbricato Agricolo, Euro 223.790,00, a cui segue riduzione di Euro 105.250,00 derivante dai costi complessivi della pratica di sanatoria Edilizia per regolarizzare le difformità ed aggiornamento Catastale, con valore finale di stima di Euro 118.540,00 - La verifica nel Giugno.2024 non ha introdotto novità o modifiche alle condizioni generali dell'immobile, tali da determinare aggiornamento della valutazione.

- Bene n° 10) Abitazione Ex Colonica, valutata per la maggior porzione ad uso abitativo oltre a n°2 vani e servizio ad uso ufficio, con valore di stima di Euro 84.300,00 al quale viene apportata riduzione di Euro 500,00 per l'aggiornamento Catastale, con valore finale di stima di Euro 83.800,00. Da verifica effettuata nel Giugno.2024 è stato rilevato l'utilizzo del bene da parte di soggetti terzi in assenza di titolo, aspetto ritenuto non rilevante ai fini della valutazione.

- Bene n° 11) Terreni agricoli ad uso Vivaio Terreni a cui è attribuito un valore di stima unitario di Euro 7,50 /mq che già sconta lo stato di inutilizzo e abbandono del soprasuolo, ed onere per eseguire un consistente intervento di pulizia del verde, con valore finale di Euro 104.400,00.

Per quanto indicato Il Lotto 5) comprendente i beni n° 8 - 9 - 10 - 11, è complessivamente stimato in Euro 1.016.740,00.

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° 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 fabb. ex Colonico .
- ✓ 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. ## ##
- ✓ 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° 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° 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)

LOTTO 5

- **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 dell'azienda Agricola Vivaistica di Prop. dell'esecutato, aventi qualità Catastale di Seminativo e Vivaio, oltre ad un vaso idrico ad uso irriguo (stagno) e piccoli box in muratura. Il tutto posizionato a Nord della via di Galigana ed a Sud del fosso Dogaia, per complessive n°16 particelle catastali ricadenti nei Fog.12 e 13 del NCT Quarrata, con superficie catastale complessiva di mq 99.624. L'accesso a tale area avviene dalla Via di Galigana tramite ampio piazzale di resede del deposito agricolo (di Prop. dell'esecutato) identificato come particella n°69 del Fog. 12, oltre che dalla strada poderale, quale diramazione Nord della Via Galigana, che insiste sul mappale 48 del Fog.13 (prop. di terzi) e sul mapp.40 (compreso nel bene n°8) Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 1076, Qualità Vivaio - Fig. 12, Part. 1078, Qualità Vivaio - Fig. 12, Part. 65, Qualità Seminativo - Fig. 12, Part. 66, Qualità Vivaio - Fig. 12, Part. 67, Qualità Seminativo - Fig. 12, Part. 70, Qualità Vivaio - Fig. 12, Part. 444, Qualità Seminativo - Fig. 12, Part. 505, Qualità Vivaio - Fig. 12, Part. 506, Qualità Vivaio - Fig. 12, Part. 742, Qualità Seminativo - Fig. 12, Part. 1092, Qualità Seminativo - Fig. 12, Part. 984, Qualità Ente Urbano - Fig. 12, Part. 985, Qualità Stagno - Fig. 13, Part. 38, Qualità Seminativo - Fig. 13, Part. 39, Qualità Prato arborato - Fig. 13, Part. 40, Qualità Vivaio - Fig. 13, Part. 920, Qualità Vivaio L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per i terreni agricoli ricadenti nella procedura, 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. ** Preso atto del frazionamento Catastale attuato dalla Regione Toscana n° PT0016514 del 05.06.2020 e del successivo esproprio dei terreni corrispondenti all'argine del Fosso Dogaia, risultano variate con riduzione di superficie n°4 particelle già descritte nel certificato (vedi fra parentesi le particelle precedenti di maggior estensione), come segue: - Foglio 12 - particelle Catastalmente identificate come: - n°1076** (derivante dalla 19), n°1078** (derivante dalla 22), n° 65, n°66, n°67, n°70, n°505, n°506, n°742, n°1092** (derivante dalla 743), n°984, n°985. Foglio 13 - particelle Catastalmente identificate come: - n° 38, n°40, n°920** (derivante dalla 638). I terreni indicati ricadono: - da regolamento urbanistico approvato con delib. C. Com. n°94. del 31.07.2008, in area ad agricoltura specializzata vivaistico - ornamentale EP.2, (regolate dall'art. 201 delle N.T.A. del R.U.) - 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. (regolate dall'art.92 della N.T.A. 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, ricadono all'esterno del territorio urbanizzato, negli ambiti di paesaggio della pianura, all'interno dell'UTOE 1.
- **Bene N° 9** - Fabbricato agricolo ubicato a Quarrata (PT) - Via Galigana 109, in prossimità di Valenzatico Ditta **** Omissis ****, costituito da un corpo di fabbrica di maggiore dimensioni ed altezza in gronda realizzato con struttura prefabbricata, edificato in aderenza al pre-esistente edificio rurale (ad uso come deposito, annesso agricolo ed ex stalla), quest'ultimo edificato in muratura tradizionale, in parte con mattoni pieni e parte in blocchi di cemento, per una superficie lorda complessiva di mq 1087 circa. L'immobile è posizionato a breve distanza della Via Galigana (lato Nord) dalla quale ha accesso tramite ampia area di resede e corte a comune con altro edificio di tipo abitativo, destinato ad uso ufficio-magazzino descritto al Bene n°10. A seguito di incarico ricevuto dall'Ill. G.E. in udienza del 27.11.2023 è stato eseguito nel Giugno.2024

ulteriore accertamento con verifica esterna dell'immobile .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 980, Categoria D10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato Agricolo, Catastalmente identificato nel Foglio 12, mappale 980 del NCEU Quarrata, ricade : - da regolamento urbanistico approvato con delib. C. Com. n°94. del 31.07.2008, in area ad agricoltura specializzata vivaistico - ornamentale EP 2, (regolate dall'art. 201 delle N.T.A. del R.U.) - 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. (regolate dall'art. della N.T.A. 92 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° 10** - Casa colonica ubicata a Quarrata (PT) - Via Galigana 109, in prossimità di Valenzatico

soffitta, che urbanisticamente comprende 2 vani destinati ad ufficio ed i restanti abitativi. Per necessità di utilizzo aziendale è stata destinata Catastalmente a : - ufficio di 2 vani con servizio - n°4 locali di deposito oltre ingresso, bagno e soffitta. L'edificio ha forma rettangolare, con pareti portanti in mattoni pieni a faccia vista, copertura a capanna, per una superficie lorda di mq 138 circa, è posizionato a brevissima distanza della Via Galigana (lato Nord) con accessi indipendenti per le destinazioni indicate tramite l'area di resede e corte ad uso comune con il fabbricato Agricolo descritto al Bene n°9. La vendita viene effettuata in base alla destinazione urbanistica vigente: abitativa ed ufficio corrispondente alla Concess. a sanatoria n°3669 del 05.07.2003, con la necessità di eseguire l'aggiornamento Catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 979, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 979, Sub. 2,

Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato Ex colconico in uso a Magazzino ed Ufficio, Catastalmente identificato nel Foglio 12, mappale 979 sub. 1 e 979 sub.2 del NCEU Quarrata, ricade : - da regolamento urbanistico approvato con delib. C. Com. n°94. del 31.07.2008, in area ad agricoltura specializzata vivaistico - ornamentale EP 2, (regolate dall'art. 201 delle N.T.A. del R.U.) - 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. (regolate dall'art. della N.T.A. 92 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° 11** - Vivaio ubicato a Quarrata (PT) - Terreni agricoli che costituiscono il corpo centrale dell'azienda Vivaistica, posti in prossimità di Valenzatico. Trattasi di n°2 appezzamenti di terreno agricolo in uso a Vivaio per superficie complessiva di mq 13.920, ricadenti nel Fog.12 del NCT Quarrata, mappali n° 439-443 di qualità Catastale Vivaio, compresi nel corpo principale dell'azienda Agricola **** Omissis ****, posizionati a Nord della via di Galigana ed a Sud del fosso Dogaia, in prossimità dell'abitato di Valenzatico, in più ampia area agricola denominata; Podere Galigana. L'accesso a tale area avviene dalla Via di Galigana tramite ampio piazzale di resede del deposito agricolo (di Prop. dell'esecutato) identificato come particella n°69 del Fog. 12, oltre che dalla strada poderale, quale diramazione Nord della Via Galigana, che insiste sul mappale 48 del Fog.13 (prop. di terzi) e sul mapp.40 (compreso nel bene n°8). Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 439, Qualità Vivaio - Fg. 12, Part. 443, 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 (allegato n°31 alla relazione peritale depositata il 17.10.2020), da cui risulta che le particelle comprese nel Bene n°11) quali: terreni Catastalmente identificati presso il Comune di Quarrata, nel Foglio 12, mappali: 439, 443, 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: € 1.016.740,00



LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.016.740,00

Bene N° 8 - Vivaio			
Ubicazione:	Quarrata (PT) - Terreni agricoli che costituiscono il corpo centrale dall'Azienda Vivaistica, posti in prossimità dell'abitato di Valenzatico, accessibili dalla Via Galigana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Vivaio Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 1076, Qualità Vivaio - Fg. 12, Part. 1078, Qualità Vivaio - Fg. 12, Part. 65, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 66, Qualità Vivaio - Fg. 12, Part. 67, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 70, Qualità Vivaio - Fg. 12, Part. 444, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 505, Qualità Vivaio - Fg. 12, Part. 506, Qualità Vivaio - Fg. 12, Part. 742, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 1092, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 984, Qualità Ente Urbano - Fg. 12, Part. 985, Qualità Stagno - Fg. 13, Part. 38, Qualità Seminativo - Fg. 13, Part. 39, Qualità Prato arborato - Fg. 13, Part. 40, Qualità Vivaio - Fg. 13, Part. 920, Qualità Vivaio	Superficie	95677,50 mq
Stato conservativo:	I vari appezzamenti di terreno agricolo compresi nel Bene n°8), risultano in larga parte coltivati a Vivaio, con piante di alto e medio fusto. Nel sopralluogo del 02.09.2019 poi ripetuto nel Dic. 2019, è stata riscontrata una condizione generale di semi-abbandono, con piante con dimensioni ragguardevoli oltre il taglio commerciale, sia a dimora che in vaso, quest'ultime in stato di sofferenza, a causa dell'impianto di irrigazione non funzionate, presenza di materiali d'uso costituiti da tubazioni in pvc e vasi di varie dimensioni abbandonati sul terreno. Nel Giugno.2024 è stato ripetuto sopralluogo di verifica a seguito di incarico ricevuto dal G.E. il 27.11.2023 sui vari appezzamenti di terreno agricolo, da cui si rileva il perdurare dello stato di inutilizzo e abbandono del soprasuolo, totalmente incolto con le residue essenze a dimora in crescita libera, presenza di notevole quantità di rovi e piante infestanti che impediscono l'accesso in buona parte della superficie, per cui si rende necessario un consistente intervento di pulizia del verde al fine di recuperare l'utilizzo produttivo. Nell'area sono presenti oltre ai materiali residui per l'uso agricolo già descritti, alcuni cumoli di detriti e rifiuti abbandonati abusivamente sul terreno, di cui si rende necessaria la rimozione e bonifica.		
Descrizione:	Appezzamenti vari di terreno agricolo, che costituiscono il corpo principale dell'azienda Agricola Vivaistica di Prop. dell'esecutato, aventi qualità Catastale di Seminativo e Vivaio, oltre ad invaso idrico ad uso irriguo (stagno) e piccoli box in muratura. Il tutto posizionato a Nord della via di Galigana ed a Sud del fosso Dogaia, per complessive n°16 particelle catastali ricadenti nei Fog.12 e 13 del NCT Quarrata, con superficie catastale complessiva di mq 99.624. L'accesso a tale area avviene dalla Via di Galigana tramite ampio piazzale di resede del deposito agricolo (di Prop. dell'esecutato) identificato come particella n°69 del Fog. 12, oltre che dalla strada poderale, quale diramazione Nord della Via Galigana, che insiste sul mappale 48 del Fog.13 (prop. di terzi) e sul mapp.40 (compreso nel bene n°8)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		
Bene N° 9 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	Quarrata (PT) - Via Galigana 109, in prossimità di Valenzatico		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 980, Categoria D10	Superficie	973,00 mq
Stato conservativo:	Nel sopralluogo ho verificato lo scarso utilizzo dell'edificio, all'interno sono presenti attrezzature agricole; camion alcune fresatrici, rimorchio per camion, vasetteria, tubazioni ecc. Le pareti e la struttura della copertura sono prive di lesioni ed idonee all'uso anche se in condizioni di manutenzione mediocri, prive di intonaci e finiture. Nel corpo principale non è presente la pavimentazione, è allacciato alla linea elettrica con impianto costituito da cavi inseriti in canalette ed interruttori esterni, comunque ridotto alle minime funzioni con evidenti segni di vetustà. Le finestre esterne risultano in condizioni precarie con vari vetri mancanti o rotti, i portoni carrabili lato via Galigana e retro, sono funzionanti ed in soddisfacenti condizioni di manutenzione. L'edificio è realizzato con tipologia e finiture di tipo economico, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione per cui anche per il raggiungimento delle condizioni essenziali di utilizzo sono necessari consistenti interventi di ammodernamento e ripristino. Nella successivo sopralluogo di verifica del Giugno.2024, il bene risulta in condizioni corrispondenti a quanto già descritto, con maggior deterioramento determinato da vetustà ed incuria degli anni intercorsi. La presenza del fabbricato ad uso deposito Agricolo è comunque componente importante per funzionalità e sinergia complessiva dei beni che costituiscono il Lotto 5), determinante ai fini dell'utilizzo aziendale.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato destinato a magazzino e deposito agricolo utilizzato della Ditta **** Omissis ****, costituito da un corpo di fabbrica di maggiore dimensioni ed altezza in gronda realizzato con struttura prefabbricata, edificato in aderenza al pre-esistente edificio rurale (ad uso come deposito, annesso agricolo ed ex stalla), quest'ultimo edificato in muratura tradizionale, in parte con mattoni pieni e parte in blocchi di cemento, per una superficie lorda complessiva di mq 1087 circa. L'immobile è posizionato a breve distanza della Via Galigana (lato Nord) dalla quale ha accesso tramite ampia area di resede e corte a comune con altro edificio di tipo abitativo, destinato ad uso ufficio-magazzino descritto al Bene n°10. A seguito di incarico ricevuto dall'Il. G.E. in udienza del 27.11.2023 è stato eseguito nel Giugno.2024 ulteriore accertamento con verifica esterna dell'immobile .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 10 - Casa colonica

Ubicazione:	Quarrata (PT) - Via Galigana 109, in prossimità di Valenzatico		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Casa colonica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 979, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 979, Sub. 2, Categoria A10	Superficie	140,50 mq
Stato conservativo:	Nel sopralluogo del 02.09.2019, ho verificato che l'edificio anche se scarsamente utilizzato risultava per la parte interna in soddisfacente stato di conservazione, questo relativamente alla condizione dei pavimenti (di tipo in graniglia di marmo presenti in ogni vano), come anche i rivestimenti ed elementi sanitari dei bagni. Le pareti interne ed i soffitti sono stati rilevati in soddisfacente condizioni di conservazione, con alcuni segni di umidità ascendente alla base delle pareti, comunque recuperabili con opere di ricostruzione non onerose su intonaci e tinteggiatura, la manutenzione risulta necessaria anche per infissi interni ed esterni. L'impianto elettrico è funzionante ed in normale stato d'uso, mentre il riscaldamento è fornito da singola stufa posta nel corridoio e dal caminetto nel soggiorno. In esterno l'immobile si presenta in condizioni più spartane con pareti in mattoni a faccia vista, aggetti di gronda e copertura invariate rispetto all'epoca di costruzione quindi piuttosto datate, con segni di vetustà su facciate e copertura realizzate con tipologia costruttiva economica come in uso per le abitazioni coloniche anni 50-60'. Complessivamente il fabbricato è da considerarsi in sufficienti condizioni di conservazione generale, abitabile con il recupero delle funzionalità del locale cucina e la realizzazione ex nuovo dell'impianto termo-sanitario, per il quale è presente la predisposizione per allacciamento ad utenza di Gas-metano sul confine della via Galigana. La presenza del fabbricato abitativo e dei locali uso ufficio, oltre che per il valore intrinseco, è componente importante nella sinergia complessiva dei beni compresi nel Lotto 5), utile come residenza di dipendenti o custode dell'azienda Agricola e contribuisce alla funzionalità del compendio. Al momento del sopralluogo eseguito nel Giugno.2024 l'immobile è stato rilevato ancora nelle condizioni d'uso già descritte nella perizia depositata il 17.10.2020, con le utenze allacciate (idrica e elettrica), ed impianti funzionali al normale utilizzo.		

Descrizione:	Abitazione di tipo ex rurale, libera sui 4 lati con sviluppo al piano terreno oltre soffitta, che urbanisticamente comprende 2 vani destinati ad ufficio ed i restanti abitativi. Per necessità di utilizzo aziendale è stata destinata Catastalmente a : - ufficio di 2 vani con servizio - n°4 locali di deposito oltre ingresso, bagno e soffitta. L'edificio ha forma rettangolare, con pareti portanti in mattoni pieni a faccia vista, copertura a capanna, per una superficie lorda di mq 138 circa, è posizionato a brevissima distanza della Via Galigana (lato Nord) con accessi indipendenti per le destinazioni indicate tramite l'area di resede e corte ad uso comune con il fabbricato Agricolo descritto al Bene n°9. La vendita viene effettuata in base alla destinazione urbanistica vigente: abitativa ed ufficio corrispondente alla Concess. a sanatoria n°3669 del 05.07.2003, con la necessità di eseguire l'aggiornamento Catastale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 11 - Vivaio			
Ubicazione:	Quarrata (PT) - Terreni agricoli che costituiscono il corpo centrale dell'azienda Vivaistica, posti in prossimità di Valenzatico.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Vivaio Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 439, Qualità Vivaio - Fg. 12, Part. 443, Qualità Vivaio	Superficie	13920,00 mq
Stato conservativo:	Gli appezzamenti di terreno agricolo compresi nel Bene n°11), costituiscono parte di più ampia area coltivata a vivaio in uso dell'impresa **** Omissis ****. Nel sopralluogo del 02.09.2019 poi ripetuto nel Dic. 2019, è stata riscontrata analogamente al Bene n° 8) una condizione generale di semi-abbandono, con presenza di varie piante di dimensioni ragguardevoli oltre il taglio commerciale, poste a dimora nel terreno ed anche che in vaso, (quest'ultime in stato di sofferenza a causa dell' impianto di irrigazione non funzionate), con presenza di materiali d'uso costituiti da tubazioni in p.v.c. e vasi di varie dimensioni, abbandonati sul terreno. Nel Giugno.2024 è stato ripetuto sopralluogo di verifica a seguito di incarico ricevuto dal G.E. il 27.11.2023 sui vari appezzamenti di terreno agricolo, da cui si rileva il perdurare dell'inutilizzo e abbandono del soprasuolo, totalmente incolto con le residue essenze a dimora in crescita libera, presenza di notevole quantità di rovi e piante infestanti che impediscono l'accesso in parte della superficie. Nell'area sono presenti oltre ai materiali residui per l'uso agricolo già descritti, alcuni cumoli di detriti e rifiuti abbandonati abusivamente sul terreno, di cui si rende necessaria la rimozione e bonifica.		
Descrizione:	Trattasi di n°2 appezzamenti di terreno agricolo in uso a Vivaio per superficie complessiva di mq 13.920, ricadenti nel Fog.12 del NCT Quarrata, mappali n° 439-443 di qualità Catastale Vivaio, compresi nel corpo principale dell'azienda Agricola **** Omissis ****, posizionati a Nord della via di Galigana ed a Sud del fosso Dogaia, in prossimità dell'abitato di Valenzatico, in più ampia area agricola denominata; Podere Galigana. L'accesso a tale area avviene dalla Via di Galigana tramite ampio piazzale di resede del deposito agricolo (di Prop. dell'esecutato) identificato come particella n°69 del Fog. 12, oltre che dalla strada poderale, quale diramazione Nord della Via Galigana, che insiste sul mappale 48 del Fog.13 (prop. di terzi) e sul mapp.40 (compreso nel bene n°8).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo** derivante da Atto Notarile Pubblico, rogito del Notaio Cappellini Giulio Cesare in Pistoia
Iscritto a Pistoia il 12/08/2013
Reg. gen. 6060 - Reg. part. 982
Quota: 1/1
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 360.000,00
Percentuale interessi: 6,10 %
Rogante: Notaio Cappellini Giulio Cesare , Pistoia
Data: 06/08/2013
N° repertorio: 96703
N° raccolta: 43069
Note: Per tale titolo risulta Iscritta Annotazione del 11.09.2014 Reg.Part.588 Reg.Gen.5928 per Proroga Durata- Ipoteca iscritta sull'immobile in oggetto ed altri beni di Prop. dell'Esecutato .
- **Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo** derivante da Atto Notarile Pubblico, rogito Notaio Giulio Cesare Cappellini in Pistoia
Iscritto a Pistoia il 04/09/2014
Reg. gen. 5834 - Reg. part. 944
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 45.000,00
Percentuale interessi: 6,85 %
Rogante: Notaio Cappellini Giulio Cesare in Pistoia
Data: 27/08/2014
N° repertorio: 98366
N° raccolta: 44072
Note: Ipoteca iscritta sull'immobile in oggetto ed altri beni di Prop. dell'Esecutato.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Trib. Pistoia del 07.09.2016 Rep. 2897/2016
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 sull'immobile in oggetto ed altri beni di 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 sull'immobile in oggetto, ed altri beni di Prop. dell'Esecutato e di altri soggetti

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Trib. di 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: Atto Giudiziario del Trib. di Pistoia

Data: 03/11/2017

N° repertorio: 1223

N° raccolta: 2017

Note: Ipoteca iscritta sull'immobile in oggetto ed altri beni di Prop. dell'Esecutato.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili atto Giudiziario del Trib. di Pistoia del 24.09.2015 Rep. 4712/2015**

Trascritto a Pistoia il 19/10/2015
Reg. gen. 6956 - Reg. part. 4750
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **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 ****

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
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.104,23
Rogante: Trib. Pistoia
Data: 11/06/2015
N° repertorio: 1935
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Trib. Pistoia del 07.09.2016 Rep. 2897/2016
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 sull'immobile in oggetto ed altri beni di 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 sull'immobile in oggetto, ed altri beni di Prop. dell'Esecutato e di altri soggetti
- **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

- **Ipoteca Amministrativa** derivante da Altro Atto

Iscritto a Pistoia il 29/05/2018
Reg. gen. 4555 - Reg. part. 655
Quota: 1/1
Importo: € 156.275,10
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 78.135,55
Data: 29/05/2018
N° repertorio: 1125
N° raccolta: 8918

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Trib. di 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: Atto Giudiziario del Trib. di Pistoia
Data: 03/11/2017
N° repertorio: 1223
N° raccolta: 2017
Note: Ipoteca iscritta sull'immobile in oggetto ed altri beni di Prop. dell'Esecutato.

BENE N° 10 - CASA COLONICA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA GALIGANA 109, IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO

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
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.104,23
Rogante: Trib. Pistoia
Data: 11/06/2015
N° repertorio: 1935

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Trib. Pistoia del 07.09.2016 Rep. 2897/2016

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 sull'immobile in oggetto ed altri beni di 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 sull'immobile in oggetto, ed altri beni di Prop. dell'Esecutato e di altri soggetti

- **Ipoteca Legale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Trib. di 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: Atto Giudiziario del Trib. di Pistoia

Data: 03/11/2017

N° repertorio: 1223

N° raccolta: 2017

Note: Ipoteca iscritta sull'immobile in oggetto ed altri beni 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 ****

BENE N° 11 - VIVAIO UBICATO A QUARRATA (PT) - TERRENI AGRICOLI CHE COSTITUISCONO IL CORPO CENTRALE DELL'AZIENDA VIVAISTICA, POSTI IN PROSSIMITÀ DI VALENZATICO.

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria a Garanzia Mutuo** derivante da Atto Notaio A. Marrese in Pistoia
Iscritto a Pistoia il 21/07/2011
Reg. gen. 5949 - Reg. part. 1250
Quota: 1/1
Importo: € 680.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 340.000,00
Percentuale interessi: 10,00 %
Rogante: Notaio Marrese Antonio
Data: 15/07/2011
N° repertorio: 121401
N° raccolta: 11682
Note: Ipoteca iscritta sull'immobile in oggetto ed altri beni di 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 sull'immobile in oggetto, ed altri beni di Prop. dell'Esecutato e di altri soggetti

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 ****