

TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bacci Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 79/2025 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 di 18

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 79/2025 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 13.823,04	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

INCARICO

In data 25/06/2025, il sottoscritto Geom. Bacci Monica, con studio in Via Amendola, 27 - 51017 - Pescia (PT), email monica@studiotecnicobacci.it, PEC monica.bacci@geopec.it, Tel. 0572 477 658, Fax 0572 477 658, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - FRAZIONE CATENA, LOCALITA' MOLINI NUOVO, VIA MOLIN NUOVO NCM, piano T

DESCRIZIONE

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla _____ sopra appezzamento di terreno a destinazione agricola ed incolto, di forma irregolare e con superficie catastale di MQ.2.057, sito in Comune di QUARRATA (PT), Frazione "CATENA", Località "MOLIN NUOVO", attestante la Via Molin Nuovo, NCM.

In particolare, il lotto in esame a giacitura pianeggiante, raggiungibile direttamente dalla pubblica Via, risulta privo di recinzioni o comunque di delimitazioni fisiche, ad eccezione di un breve tratto sul confine Est.

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

La proprietà in esame si trova inserita all'interno di un contesto di aperta campagna, che si sviluppa su di un territorio pianeggiante, prevalentemente costituito da coltivazioni di varia natura o terreni (campi, orti) a servizio delle abitazioni.

La zona, è distante circa 4 Km dal Comune di Quarrata ed è caratterizzata da case sparse, perlopiù da fabbricati da terra a tetto isolati da resedi esclusivi.

* * *

INFORMAZIONI FISCALI

In riferimento al fatto se la Vendita sia o meno soggetta ad IVA, si evidenzia che:

- se soggetto privato, la cessione è assoggettata ad Iva 22% (oltre a 3% di ipotecaria e 1% di catastale);

- se soggetto passivo, la cessione è di norma esente ai sensi dell'articolo 10 numero 8-ter) del D.P.R. 633/1972 (in tal caso Imposta di registro fissa Euro 200 + 3% di ipotecaria + 1% di catastale); altrimenti si può optare per l'applicazione dell'Iva con il reverse-charge, ai sensi dell'articolo 17 comma 6 - lettera a-bis) del D.P.R. 633/1972, per cui l'Imposta viene assolta dal cedente (in questo caso 3% di ipotecaria + 1% di catastale).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - FRAZIONE CATENA, LOCALITA' MOLINI NUOVO, VIA MOLIN NUOVO NCM, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La certificazione ipocatastale depositata in atti, di cui all'ex Art.567 Comma 2°, del C.P.C. prevede che l'Istanza di Vendita sia accompagnata dell'estratto del Catasto, nonchè dai Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relativi all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla Trascrizione del Pignoramento. La stessa norma stabilisce che tale documentazione possa essere sostituita da un Certificato Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari.

Secondo quanto si evince dal Fascicolo della Procedura depositato in Tribunale, la Certificazione redatta dal professionista, **** Omissis **** iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, in data 06 Giugno 2025, riporta puntualmente sia le informazioni riguardanti la Certificazione Ipotecaria ventennale che quelle relative alla identificazione catastale aggiornata e corretta del bene pignorato. Tuttavia si rileva la circostanza che il Notaio non ha riportato la Variazione di coltura, avvenuta su Dichiarazione di Parte, giusta Tabella di Variazione del 23 Gennaio 2015, Pratica N°PT0003419 (N°31.1/2015), dove la qualità da Vivaio passa a Prato Arborato.

Si da atto che il Notaio ha Attestato la situazione Ipotecaria Ventennale fino al 06 Giugno 2025, motivo per cui non ha rilevato la presenza della Formalità Pregiudizievole riferita al Pignoramento Immobiliare trascritto successivamente a quella data (10 Giugno 2025).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si riferisce che la **** Omissis **** } è, in virtù di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Chiostrini Anna in data 09 Novembre 2022, Rep.N°2.328/Racc.N°1.139, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- il 22 Novembre 2022 al N°8008 Reg.Part.

CONFINI

		Reddito agrario € 80,77
Dal 03/06/1982 al 31/01/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 384 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 5140 Reddito dominicale € 35,99 Reddito agrario € 34,51
Dal 31/01/1986 al 12/11/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 384 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 5140 Reddito dominicale € 35,99 Reddito agrario € 34,51
Dal 12/11/1986 al 12/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 384 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 5085 Reddito dominicale € 36,07 Reddito agrario € 34,14
Dal 12/07/1991 al 23/11/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 384 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 5085 Reddito dominicale € 35,60 Reddito agrario € 34,14
Dal 12/07/1991 al 23/11/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 384 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 5085 Reddito dominicale € 36,07 Reddito agrario € 34,14
Dal 23/11/1991 al 25/02/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 469 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 2335 Reddito dominicale € 16,35 Reddito agrario € 15,68
Dal 25/02/1995 al 19/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 469 Qualità Seminativo arborato Cl.UNICA Superficie (ha are ca) 2335 Reddito dominicale € 163,34 Reddito agrario € 90,44
Dal 19/11/1996 al 29/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 525 Qualità Seminativo arborato Cl.UNICA Superficie (ha are ca) 2057 Reddito dominicale € 143,90 Reddito agrario € 79,68
Dal 29/11/1999 al 23/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 525 Qualità VIVAI Cl.UNICA Superficie (ha are ca) 2057

Via Molin Nuovo, Proprietà **** Omissis ****, Proprietà **** Omissis ****, Proprietà **** Omissis **** per due lati, Proprietà **** Omissis ****, Proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2057,00 mq	2057,00 mq	1	2057,00 mq	0,00 m	TERRENO
Totale superficie convenzionale:				2057,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2057,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la superficie lorda della Particella Catastale che identifica l'appezzamento di terreno, è stata ripresa dalla Visura Catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/04/1963 al 18/09/1969	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 8 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 15980 Reddito dominicale € 111,89 Reddito agrario € 107,29
Dal 18/09/1969 al 01/09/1971	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 8 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 12030 Reddito dominicale € 84,23 Reddito agrario € 80,77
Dal 01/09/1971 al 22/11/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 8 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 15980 Reddito dominicale € 111,89 Reddito agrario € 107,29
Dal 22/11/1980 al 03/06/1982	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 8 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 12030 Reddito dominicale € 84,23

		Reddito dominicale € 143,90 Reddito agrario € 79,68
Dal 23/01/2015 al 30/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 525 Qualità Prato arborato Cl.UNICA Superficie (ha are ca) 2057 Reddito dominicale € 12,42 Reddito agrario € 6,91
Dal 30/03/2021 al 09/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 525 Qualità Prato arborato Cl.UNICA Superficie (ha are ca) 2057 Reddito dominicale € 12,42 Reddito agrario € 6,91
Dal 09/11/2022 al 28/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 525 Qualità Prato arborato Cl.UNICA Superficie (ha are ca) 2057 Reddito dominicale € 12,42 Reddito agrario € 6,91

Si riferisce che la Ditta Catastale risultante dalla visura in atti corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
42	525				Prato arborato	UNICA	2057 mq	12,42 €	6,91 €	

Corrispondenza catastale

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

La qualità della coltura indicata nella visura catastale corrisponde esattamente a quella rilevata in loco.

Si fa presente che in data 23 Gennaio 2015, è stata effettuata Variazione di Qualità su Dichiarazione di Parte, Pratica N°PT0003419 (N°31.1/2015) in virtù della quale la coltura praticata (Prato Arborato) è stata aggiornata rispetto a quella censita nella Banca dati del Catasto Terreni (Vivaio).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e, controllata la completezza e correttezza della Certificazione Notarile Sostitutiva, prevista dall'ex Art. 567 2° comma c.p.c., sulla base delle informazioni estrapolate dalle ispezioni ipotecarie e catastali espletate in parte d'ufficio attraverso GEOWEB, -Servizi Telematici per i Professionisti, ed in parte mediante accessi diretti presso i Pubblici Uffici.

E' stato inoltre richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Quarrata.

E' stata espletata presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia interrogazione allo scopo di individuare eventuali Contratti di Locazione riguardanti il bene in esame, stipulati dalla **** Omissis ****.

PATTI

Gli Atti di Provenienza nel Ventennio e precedente, non hanno riscontrato la presenza di Patti riguardanti il bene interessato.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno "de quo" in considerazione della sua natura che è quella di Prato Arborato si presenta in normali condizioni di manutenzione ed è in linea con l'uso per il quale è destinato, in particolar modo si rileva la presenza di alberi di alto e medio fusto e di erba spontanea che nonostante non venga curata e rasata, non denota situazione di degrado e trascuratezza.

L'unica eccezione riguarda i diversi materiali sparsi sulla superficie del Lotto, che non si capisce se siano stati abbandonati o semplicemente siano stati alloggiati per poi essere allontanati, previa distruzione.

PARTI COMUNI

Il bene in esame non risulta inserito in alcun contesto condominiale e, non sono presenti in loco situazioni riconducibili a Parti Comuni con altre unità immobiliari e/o terreni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Secondo le informazioni contenute nell'atto di provenienza alla società, ai rogiti del notaio Dott.ssa Chiostri Anna del 09 Novembre 2022, REP. N°2.328/ FASC. N°1.139, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia- il 22 Novembre 2022 al N°8008 REG PART., il terreno in oggetto risulta gravato da servitù per l'esistente pozzo assorbente a perdere posizionato in prossimità del confine Est, a servizio dell'impianto di smaltimento degli scarichi di fabbricato di civile abitazione di proprietà di terzi, al di là della strada.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattandosi di terreno di natura agricola, non vi sono note da indicare circa le caratteristiche costruttive prevalenti, fatta eccezione per la delimitazione -seppur per un breve tratto- sul confine Est, realizzata con rete elettrosaldata e paletti in ferro protetta da ombreggiante.

In loco, le caratteristiche di coltura e la natura del bene corrispondono a quelle rilevabili dalla visura catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo congiunto con Isveg avvenuto il 23 Luglio 2025, il terreno in oggetto, facilmente accessibile dalla Via Pubblica, dai campi e proprietà limitrofe, in quanto solo parzialmente delimitato (lato est per un breve tratto), si presentava in stato di abbandono, con materiale di vario genere disseminato su tutta la superficie.

E' stata rilevata infatti la presenza di cisterna in plastica per raccolta acque (non funzionante e proveniente da altro sito), di carcassa di un motociclo, oltre a un container chiuso con il lucchetto rialzato dal terreno attraverso mattoni in laterizio.

Trattandosi di terreno di proprietà della Società debitrice, si presume che sia i "rifiuti" che il container siano appartenenti alla stessa e, di conseguenza il terreno venga utilizzato ed occupato dalla **** Omissis ****.

Le interrogazioni rivolte all'Agenzia delle Entrate di Pistoia non hanno individuato alcun Contratto di Affitto.

Nessuna Nota da segnalare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1999 al 30/03/2021	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ACQUISTI GIOVANNA	29/11/1999	22.668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	16/12/1999	10390	6613
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI FIRENZE	15/12/1999	11316/1V	
		Dal 30/03/2021 al	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA	

09/11/2022		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CHIOSTRINI GIULIO	30/03/2021	29.645	13.308
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	06/04/2021	3217	2131
		Registrazione			
Dal 09/11/2022 al 28/08/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PISTOIA	06/04/2021	2344/1T	
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CHIOSTRINI ANNA	09/11/2022	2.328	1.139
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	22/11/2022	11994	8008
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Successivamente al Pignoramento Immobiliare N°3688 Reg.Part del 10 Giugno 2025, non sono stati rilevati ulteriori Atti soggetti a trascrizione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA DELLE ENTRATE DI PISTOIA aggiornate al 28/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a PISTOIA il 10/06/2025
Reg. gen. 5319 - Reg. part. 3688
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio di PISTOIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della Procedura, relativamente al BENE in esame, consistono:

-nell'Imposta Fissa pari ad € 294,00, di cui € 200,00 per Imposta Ipotecaria (Cod. 649T), € 59,00 per Imposta di Bollo (Cod. 456 T), € 35,00 per Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della Trascrizione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

* * *

Le ispezioni ipotecarie in aggiornamento non hanno riscontrato Formalità Pregiudizievoli, successivamente alla data di trascrizione del Pignoramento Immobiliare.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno in esame, secondo:

-il Piano Operativo approvato con deliberazione dal Consiglio Comunale n. 61 del 24 Luglio 2020 ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014, in vigore dal 22 Gennaio 2021, in "Aree agricole della pianura EP1" (art. 91 delle N.T.A. del P.O.). Gli interventi ammessi nelle zone urbanistiche sopra specificate sono soggetti alle condizioni di fattibilità di cui alla relazione geologica del P.O. indicate al titolo IX art. 149 e seguenti e nell'appendice 4 delle N.T.A.

-il Piano Strutturale vigente, approvato con deliberazione del consiglio Comunale n.18 del 27 Marzo 2017 ai sensi dell'art 92 della L.R. 65/2014, in vigore dal 11 Agosto 2017, tale mappale ricade all'esterno del territorio urbanizzato, negli ambiti di paesaggio della pianura all'interno dell'UTOE 1 (art. 14-19-32 della Disciplina di Piano del P.S.).

VEDASI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Sul terreno interessato non è stata accertata la presenza di alcun manufatto edilizio, per il quale si renda necessario la verifica della conformità urbanistica.

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.

Nessuna nota da segnalare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il terreno non ha vincoli nascenti da rapporti di condominio e, conseguentemente non vi sono oneri da corrispondere.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - FRAZIONE CATENA, LOCALITÀ MOLINI NUOVO, VIA MOLIN NUOVO NCM, piano T
DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ spettanti alla
terreno a destinazione agricola ed incolto, di forma irregolare e con superficie catastale di MQ.2.057, sito in Comune di QUARRATA (PT), Frazione "CATENA", Località "MOLIN NUOVO", attestante la Via Molin Nuovo, NCM. In particolare, il lotto in esame a giacitura pianeggiante, raggiungibile direttamente dalla pubblica Via, risulta privo di recinzioni o comunque di delimitazioni fisiche, ad eccezione di un breve tratto sul confine Est.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 525, Qualità Prato arborato

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

Valore di stima del bene: € 14.399,00

Il valore di mercato secondo la definizione del Regolamento (U.E.) 575/2013, pressoché analoga a quella riportata nella Direttiva 2006/48/CE, già recepita anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari IV e dalla Circolare Banca D'Italia N°263 del 27.12.2006 e successivi aggiornamenti, è inteso come importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Tuttavia, l'ambito in cui il C.T.U. è chiamato a valutare è quello della vendita forzata, contesto decisamente diverso, che deve tenere conto di molti fattori esterni. In sintesi per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. In questo "mondo" particolare, il Perito è chiamato ad individuare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista, quindi connesso a specifiche assunzioni.

In questo contesto tuttavia, non è possibile procedere ad una stima secondo le indicazioni sopradescritte sostanzialmente per il fatto che per il lotto di terreno in esame non sono stati trovati comparabili riconducibili ad Atti di Compravendita recenti.

Si precisa comunque che, le indagini di mercato espletate presso operatori del settore locali, nonché le informazioni assunte dall'Osservatorio dei Valori Agricoli-Rilevazione 2013- per il Comune di Quarrata, hanno permesso di individuare i seguenti valori:

- Terreni Agricoli da un valore minimo di € 5,00 ad un massimo € 6,85 a MQ. Passando per un valore medio di € 5,90/MQ. (Agenzie Immobiliari e Operatori del settore);
- Prato Arborato, attenendosi alla coltura indicata in atti catastali, € 23.000,00/ha e, quindi esemplificando € 2,30/MQ.

Alla luce di quanto sopra descritto, il C.T.U. ritiene corretto applicare il valore massimo di € 6,85/MQ., arrotondato ad € 7,00 in quanto più credibile perché in linea con quanto proposto dal mercato e, di recente rilevazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Quarrata (PT) - FRAZIONE CATENA, LOCALITA' MOLINI NUOVO, VIA MOLIN NUOVO NCM, piano T	2057,00 mq	7,00 €/mq	€ 14.399,00	100,00%	€ 14.399,00
Valore di stima:					€ 14.399,00

Valore di stima: € 14.399,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	4,00	%

Valore finale di stima: € 13.823,04

Al Valore di PIENA PROPRIETA' pari ad € 14.399,00 si ritiene di dovere applicare un deprezzamento pari al 4% in considerazione del fatto che l'alienazione del bene è vincolata alle tempistiche della vendita stessa in sede esecutiva.

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.

Pescia, li 29/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bacci Monica**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Google maps - 1-MAPPA SATELLITARE DELLA ZONA (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 2-ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 3-ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 4-NOTA DI TRASCRIZIONE PROVENIENZA (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 5-VISURA CATASTALE STORICA (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - 6-CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 7-INTERROGAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8-RISPOSTA INTERROGAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE (Aggiornamento al 04/08/2025)

- ✓ N° 1 Altri allegati - 9-ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10-NOTA DI TRASCRIZIONE PROVENIENZA (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11-ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 12-NOTA DI TRASCRIZIONE PROVENIENZA (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13-ELENCO SINTETICO FORMALITA' (Aggiornamento al 04/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 14-AGG.TO ELENCO SINTETICO FORMALITA' (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 15-NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N°3688 REG.PART. DEL 2025 (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 16-ELENCO SINTETICO FORMALITA' (Aggiornamento al 04/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 17-ELENCO SINTETICO FORMALITA' (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 18-ESTRATTO PIANO OPERATIVO (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 19-NTA PIANO OPERATIVO (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 20-ESTRATTO PIANO STRUTTURALE (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 21-NTA PIANO STRUTTURALE (Aggiornamento al 04/04/2025)
- ✓ N° 1 Foto - 22-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 23-COMPARABILI AGENZIE IMMOBILIARI (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 24-PREZZI MEDI TERRENI (Aggiornamento al 04/08/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Quarratā (PT) - FRAZIONE CATENA, LOCALITA' MOLINI NUOVO, VIA MOLIN NUOVO NCM, piano T
DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla ; _____, sopra appezzamento di terreno a destinazione agricola ed incolto, di forma irregolare e con superficie catastale di MQ.2.057, sito in Comune di QUARRATA (PT), Frazione "CATENA", Località "MOLIN NUOVO", attestante la Via Molin Nuovo, NCM. In particolare, il lotto in esame a giacitura pianeggiante, raggiungibile direttamente dalla pubblica Via, risulta privo di recinzioni o comunque di delimitazioni fisiche, ad eccezione di un breve tratto sul confine Est.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 525, Qualità Prato arborato

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

Destinazione urbanistica: Il terreno in esame, secondo: -il Piano Operativo approvato con deliberazione dal Consiglio Comunale n. 61 del 24 Luglio 2020 ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014, in vigore dal 22 Gennaio 2021, in "Aree agricole della pianura EP1" (art. 91 delle N.T.A. del P.O.). Gli interventi ammessi nelle zone urbanistiche sopra specificate sono soggetti alle condizioni di fattibilità di cui alla relazione geologica del P.O. indicate al titolo IX art. 149 e seguenti e nell'appendice 4 delle N.T.A. -il Piano Strutturale vigente, approvato con deliberazione del consiglio Comunale n.18 del 27 Marzo 2017 ai sensi dell'art 92 della L.R. 65/2014, in vigore dal 11 Agosto 2017, tale mappale ricade all'esterno del territorio urbanizzato, negli ambiti di paesaggio della pianura all'interno dell'UTOE 1 (art. 14-19-32 della Disciplina di Piano del P.S.). VEDASI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

Prezzo base d'asta: € 13.823,04

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 79/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.823,04

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Quarrata (PT) - FRAZIONE CATENA, LOCALITA' MOLINI NUOVO, VIA MOLIN NUOVO NCM, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 525, Qualità Prato arborato	Superficie	2057,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno "de quo" in considerazione della sua natura che è quella di Prato Arborato si presenta in normali condizioni di manutenzione ed è in linea con l'uso per il quale è destinato, in particolar modo si rileva la presenza di alberi di alto e medio fusto e di erba spontanea che nonostante non venga curata e rasata, non denota situazione di degrado e trascuratezza. L'unica eccezione riguarda i diversi materiali sparsi sulla superficie del Lotto, che non si capisce se siano stati abbandonati o semplicemente siano stati alloggiati per poi essere allontanati, previa distruzione.		
Descrizione:	DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla 4, ", sopra appezzamento di terreno a destinazione agricola ed incolto, di forma irregolare e con superficie catastale di MQ.2.057, sito in Comune di QUARRATA (PT), Frazione "CATENA", Località "MOLIN NUOVO", attestante la Via Molin Nuovo, NCM. In particolare, il lotto in esame a giacitura pianeggiante, raggiungibile direttamente dalla pubblica Via, risulta privo di recinzioni o comunque di delimitazioni fisiche, ad eccezione di un breve tratto sul confine Est.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo congiunto con Isveg avvenuto il 23 Luglio 2025, il terreno in oggetto, facilmente accessibile dalla Via Pubblica, dai campi e proprietà limitrofe, in quanto solo parzialmente delimitato (lato est per un breve tratto), si presentava in stato di abbandono, con materiale di vario genere disseminato su tutta la superficie. E' stata rilevata infatti la presenza di cisterna in plastica per raccolta acque (non funzionante e proveniente da altro sito), di carcassa di un motociclo, oltre a un container chiuso con il lucchetto rialzato dal terreno attraverso mattoni in laterizio. Trattandosi di terreno di proprietà della Società debitrice, si presume che sia i "rifiuti" che il container siano appartenenti alla stessa e, di conseguenza il terreno venga utilizzato ed occupato dalla **** Omissis ****. Le interrogazioni rivolte all'Agenzia delle Entrate di Pistoia non hanno individuato alcun Contratto di Affitto.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 10/06/2025

Reg. gen. 5319 - Reg. part. 3688

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura