



# TRIBUNALE DI PISTOIA



Perizia del C.T.U. Geom. Marini Andrea, nella procedura 21/2025



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Procedura 21/2025.....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 14.560,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

In data 11/09/2025, il sottoscritto Geom. Marini Andrea, con studio in Via San Donato, 459 - 51100 - Pistoia (PT), email andreamarinigeometra@gmail.com, PEC andrea.marini1@geopec.it, Tel. 0573 769829, veniva nominato C.T.U. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via della ruga snc

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DESCRIZIONE

Trattasi di appezzamento di terreno di forma pressoché rettangolare e giacitura pianeggiante, ubicato in Comune di Quarrata(PT) località Barba, con accesso da via della ruga. Il terreno ha una superficie catastale di mq. 1040 e risulta attualmente incolto. La località di ubicazione del bene Barba, è una frazione del Comune di Quarrata, che si sviluppa principalmente lungo ed a nord della Strada Regionale n. 66, in provincia di Pistoia.

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



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via della ruga snc

## TITOLARITÀ

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

- \_\_\_\_\_ (Proprietà 2/9)  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_ (Proprietà 2/9)  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_ (Proprietà 2/9)  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

nonché ai seguenti comproprietari:

- [redacted] a (Proprietà 3/9)

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

- [redacted] (Proprietà 2/9)
- [redacted] (Proprietà 2/9)
- [redacted] (Proprietà 2/9)

Si precisa che il soggetto Pomposi Stefano risulta identificato in banca dati catastale con codice fiscale validato in anagrafe tributaria come [redacted] mentre nella denuncia di successione, nell'accettazione tacita di eredità l.p. 0944/2008 e nella sentenza di apertura di liquidazione controllata, risulta identificato come "[redacted]"

## CONFINI

Il terreno in oggetto confina con via della ruga, con mappale n. 278 proprietà [redacted] con il mappale n. 39 ed il mappale n. 508 proprietà [redacted] salvo se altri e/o più recenti confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1040,00 mq	1040,00 mq	1	1040,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1040,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1040,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza indicata corrisponde alla superficie catastale espressa in visura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/1975 al 24/10/1983	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 42 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.10.40 Reddito dominicale € 7,52 Reddito agrario € 6,98
Dal 24/10/1983 al 29/04/2003	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 42 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.10.40 Reddito dominicale € 752,00 Reddito agrario € 698,00
Dal 29/04/2003 al 19/09/2025	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 42 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.10.40 Reddito dominicale € 752,00 Reddito agrario € 698,00

Si allega visura catastale storica (Allegato n. 3) ed estratto di mappa catastale (Allegato n. 4).

## 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
1	42				Seminativo arborato	1	00.10.40 mq	752 €	698 €	

## PRECISAZIONI

Si rileva che sul terreno in oggetto è presente una struttura posticcia priva di copertura e tamponamenti che dovrà essere demolita e rimossa.

## PATTI

Nell'atto di provenienza in capo al [REDACTED] dante causa degli attuali proprietari, ai rogiti del notaio [REDACTED] del 26/03/repertorio n. 106992 raccolta n. 9752 trascritto a Pistoia in data 17/04/1975 al n. 900 di registro particolare (Allegato n. 5) si legge:

" - le parti dichiarano di assegnarsi e consegnarsi gli immobili in contratto nello stato di fatto in cui essi si trovano, con gli inerenti diritti, le accessioni, le pertinenze, con gli oneri, i vincoli e le servitù attive e passive. Le parti condidenti si danno atto che la proprietà [redacted] attraversata da una fogna per acque bianche e nere a servizio dell'adiacente proprietà [redacted] e nella quale scaricano pure le acque provenienti dalla proprietà [redacted]. In conseguenza di ciò convengono che le spese per la manutenzione debbano essere sostenute in perpetuo da essi utenti e loro successori ed aventi causa. Convengono inoltre le parti che, per effetto della separazione della proprietà, non abbia a costituirsi alcuna servitù per destinazione del padre di famiglia."

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di provenienza in capo al [redacted], dante causa degli attuali proprietari, ai rogiti del notaio [redacted] del 26/03/repertorio n. 106992 raccolta n. 9752 trascritto a Pistoia in data 17/04/1975 al n. 960 di registro particolare (Allegato n. 5) si legge:

" - le parti dichiarano di assegnarsi e consegnarsi gli immobili in contratto nello stato di fatto in cui essi si trovano, con gli inerenti diritti, le accessioni, le pertinenze, con gli oneri, i vincoli e le servitù attive e passive. Le parti condidenti si danno atto che la proprietà [redacted] è attraversata da una fogna per acque bianche e nere a servizio dell'adiacente proprietà [redacted] e nella quale scaricano pure le acque provenienti dalla proprietà [redacted]. In conseguenza di ciò convengono che le spese per la manutenzione debbano essere sostenute in perpetuo da essi utenti e loro successori ed aventi causa. Convengono inoltre le parti che, per effetto della separazione della proprietà, non abbia a costituirsi alcuna servitù per destinazione del padre di famiglia."

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

A seguito della richiesta di accesso all'anagrafe tributaria inoltrata all'Agenzia delle Entrate tramite Pec in data 23/09/2025 ed acquisita al protocollo n. 69434/2025, è stato possibile accertare che sulla base di una visura dei dati presenti in Anagrafe tributaria, a carico dei soggetti intestatari

[redacted]  
non risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione, comodato o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione ad oggi di terzi (Allegato n. 6).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 26/03/1975 al	[redacted]	Compravendita

29/04/2003	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Notaio Cappellini Giulio Cesare	26/03/1975	106922	
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pistoia	11/04/1975	993		
Dal 29/04/2003 al 03/10/2025	<b>Denuncia di successione in morte di Pomposi Renzo</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		28/10/2003	56	1233
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Pistoia	12/12/2003	13109	8358
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si precisa che non risulta trascritta a carico del bene in oggetto l'accettazione tacita di eredità contro il de cuius [redacted] tuttavia si rileva che è stata trascritta la relativa accettazione tacita di eredità sull'intera altra consistenza immobiliare caduta in successione con r.p. 6944 del 03/12/2008.

Si allega:

- Allegato n. 1 - nota rp 8358\_2003 successione
- Allegato n. 2 - nota rp 6944\_2008 acc. eredità

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 03/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Sentenza di apertura di liquidazione controllata**

Trascritto a Pistoia il 24/09/2025

Reg. gen. 8495 - Reg. part. 5967

Quota: 6/9

A favore di Massa dei creditori della Procedura di liquidazione Controllata di

Contro

Formalita a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

Si allegano:

- Allegato n. 7 - elenco formalità per immobile
- Allegato n. 8 - elenco formalità
- Allegato n. 9 - nota rp 5967/2025 trascrizione sentenza L.C.

**NORMATIVA URBANISTICA**

A seguito della richiesta inviata al comune di Quarrata a mezzo pec in data 06/10/2025 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica protocollo n. 49749/2025 (Allegato n. 10) secondo il quale, viene certificato che il lotto di terreno in oggetto ricade secondo i vigenti strumenti urbanistici:

- nel Piano Operativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 24/07/2020 ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014, in vigore dal 22/01/2021, in parte in "Tessuti extraurbani prevalentemente residenziali TE1" (art. 68 delle N.T.A. del P.O.) e in parte in "Aree agricole della pianura a vocazione vivaistica EP2" (art. 92 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.

- nel Piano Strutturale vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 27/03/2017 ai sensi dell'art. 92 della L.R. 65/2014, in vigore dal 11/08/2017, tale immobile ricade in parte all'interno e in parte 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.).

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## 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) - Via della ruga snc  
 Trattasi di appezzamento di terreno di forma pressoché rettangolare e giacitura pianeggiante, ubicato in Comune di Quarrata(PT) località Barba, con accesso da via della ruga. Il terreno ha una superficie catastale di mq. 1040 e risulta attualmente incolto. La località di ubicazione del bene Barba, è una frazione del Comune di Quarrata, che si sviluppa principalmente lungo ed a nord della Strada Regionale n. 66, in provincia di Pistoia.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 42, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/9)

Valore di stima del bene: € 9.705,70

Per la stima del terreno in oggetto sono stati utilizzati, quali comparabili, tre transazioni immobiliari aventi ad oggetto appezzamenti di terreno nelle immediate vicinanze dell'oggetto da valutare. Per la ricerca di detti comparabili è stato fatto riferimento ad un arco temporale di cinque anni e sono stati individuati i prezzi effettivi di vendita di terreni che per caratteristiche e destinazioni urbanistiche sono simili al terreno in questione. In particolare sono stati individuati due atti di trasferimento:

- il primo ai rogiti del notaio De Luca repertorio n. 49836 raccolta n. 7542 (Allegato n. 11) che ha avuto ad oggetto il terreno distinto dal mappale n. 66 (interamente a destinazione urbanistica "EP2") dal quale si è potuto desumere che il valore corrisposto è pari a €/mq. 5,30;

- il secondo ai rogiti del notaio Chiostrini repertorio n. 1849 raccolta n. 815 (Allegato n. 12) che ha avuto ad oggetto i terreni distinti dai mappali n. 574 e 575 (interamente a destinazione urbanistica "TE1") dal quale si è potuto desumere che il valore corrisposto è pari a €/mq. 23,60.

In relazione al terreno oggetto di stima si evidenzia che seppur trattasi di un unico appezzamento di terreno, la sua destinazione urbanistica è duplice in quanto una porzione di circa mq. 540 ricade in area "EP2" e la restante parte di circa mq. 500 ricade in area "TE1". Pertanto andando a parametrare i singoli valori alle distinte porzioni si ottengono i seguenti valori:

- porzione in area "EP2" mq. 540 x €/mq. 5,30 = € 2.862
- porzione in area "TE1" mq. 500 x €/mq. 23,60 = € 11.800

Per un valore complessivo di €. 14.662, nella tabella di calcolo si è indicato un unico valore unitario mediato pari a €/mq. 14 dal quale si determina un valore complessivo di €. 14.560 c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Quarrata (PT) - Via della ruga snc	1040,00 mq	14,00 €/mq	€ 14.560,00	66,66%	€ 9.705,70

Valore di stima: € 14.560,00

**Valore finale di stima: € 14.560,00**

Per la stima del terreno in oggetto sono stati utilizzati, quali comparabili, tre transazioni immobiliari aventi ad oggetto appezzamenti di terreno nelle immediate vicinanze dell'oggetto da valutare. Per la ricerca di detti comparabili è stato fatto riferimento ad un arco temporale di cinque anni e sono stati individuati i prezzi effettivi di vendita di terreni che per caratteristiche e destinazioni urbanistiche sono simili al terreno in questione. In particolare sono stati individuati due atti di trasferimento:

- il primo ai rogiti del notaio De Luca repertorio n. 49836 raccolta n. 7542 (Allegato n. \_\_) che ha avuto ad oggetto il terreno distinto dal mappale n. 66 (interamente a destinazione urbanistica "EP2") dal quale si è potuto desumere che il valore corrisposto è pari a €/mq. 5,30;
- il secondo ai rogiti del notaio Chiostrini repertorio n. 1849 raccolta n. 815 (Allegato n. \_\_) che ha avuto ad oggetto i terreni distinti dai mappali n. 574 e 575 (interamente a destinazione urbanistica "TE1") dal quale si è potuto desumere che il valore corrisposto è pari a €/mq. 23,60.

In relazione al terreno oggetto di stima si evidenzia che seppur trattasi di un unico appezzamento di terreno, la sua destinazione urbanistica è duplice in quanto una porzione di circa mq. 540 ricade in area "EP2" e la restante parte di circa mq. 500 ricade in area "TE1". Pertanto andando a parametrare i singoli valori alle distinte porzioni si ottengono i seguenti valori:

- porzione in area "EP2" mq. 540 x €/mq. 5,30 = € 2.862
- porzione in area "TE1" mq. 500 x €/mq. 23,60 = € 11.800

Per un valore complessivo di € 14.662.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa altresì che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che si evidenziano di seguito:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, laddove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- tutte le indagini e gli accertamenti eseguiti in loco sono stati esclusivamente di carattere ricognitivo e non demolitivo, non avendone titolo nel mandato ricevuto;
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 03/04/2006 n. 152 e del D.Lgs. 16/01/2008 n. 4 e successive modificazioni ed integrazioni, così come per tutta la normativa di riferimento;
- non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici;

- non è stata esperita la misurazione dell'effettiva estensione del lotto di terreno e la sua esatta riconfinazione;
- non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni e/o saggi geologici e/o geotecnici di sorta sui terreni oggetto della presente perizia;

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 12/11/2025

Il C.T.U.  
Geom. Marini Andrea

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n. 1 - nota rp 8358\_2003 successione
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato n. 2 - nota rp 6944\_2008 acc. eredità
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato n. 3 - visura catastale Quarrata fg 1 mapp 42
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato n. 4 - estratto di mappa Quarrata fg 1 mapp 42
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato n. 5 - titolo rp 960\_1975
- ✓ N° 6 Altri allegati - Allegato n. 6 - agedp-pt\_70607\_2025\_1676
- ✓ N° 7 Altri allegati - Allegato n. 7 - E.F. fg. 1 mapp.le 42
- ✓ N° 8 Altri allegati - Allegato n. 8 - E.F. [REDACTED]
- ✓ N° 9 Altri allegati - Allegato n. 9 - nota rp 5967\_2025 trascr. sentenza L.C.
- ✓ N° 10 Altri allegati - Allegato n. 10 - CDU\_178-2025
- ✓ N° 11 Altri allegati - Allegato n. 11 - titolo e visura comparabile 1
- ✓ N° 12 Altri allegati - Allegato n. 12 - titolo e visura comparabile 2
- ✓ N° 13 Altri allegati - Allegato n. 13 - tavola fotografica

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via della ruga snc  
Trattasi di appezzamento di terreno di forma pressoché rettangolare e giacitura pianeggiante, ubicato in Comune di Quarrata(PT) località Barba, con accesso da via della ruga. Il terreno ha una superficie catastale di mq. 1040 e risulta attualmente incolto. La località di ubicazione del bene Barba, è una frazione del Comune di Quarrata, che si sviluppa principalmente lungo ed a nord della Strada Regionale n. 66, in provincia di Pistoia.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 42, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/9)  
Destinazione urbanistica: A seguito della richiesta inviata al comune di Quarrata a mezzo pec in data 06/10/2025 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica protocollo n. 49749/2025 (Allegato n. 10) secondo il quale, viene certificato che il lotto di terreno in oggetto ricade secondo i vigenti strumenti urbanistici: - nel Piano Operativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 24/07/2020 ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014, in vigore dal 22/01/2021, in parte in "Tessuti extraurbani prevalentemente residenziali TE1" (art. 68 delle N.T.A. del P.O.) e in parte in "Aree agricole della pianura a vocazione vivaistica EP2" (art. 92 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. - nel Piano Strutturale vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 27/03/2017 ai sensi dell'art. 92 della L.R. 65/2014, in vigore dal 11/08/2017, tale immobile ricade in parte all'interno e in parte 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.).

**Prezzo base d'asta: € 14.560,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.560,00**

Bene N° 1 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Quarrata (PT) - Via della ruga snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	6/9
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 42, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	1040,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appezzamento di terreno di forma pressoché rettangolare e giacitura pianeggiante, ubicato in Comune di Quarrata(PT) località Barba, con accesso da via della ruga. Il terreno ha una superficie catastale di mq. 1040 e risulta attualmente incolto. La località di ubicazione del bene Barba, è una frazione del Comune di Quarrata, che si sviluppa principalmente lungo ed a nord della Strada Regionale n. 66, in provincia di Pistoia.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**Trascrizioni**

- **Sentenza di apertura di liquidazione controllata**

Trascritto a Pistoia il 24/09/2025

Reg. gen. 8495 - Reg. part. 5967

Quota: 6/9

A favore di [REDACTED] creditori della Procedura di liquidazione Controllata di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura