

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Neri Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2014 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

01 AGO. 2018



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Patti .....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti .....	14
Riserve e particolarità da segnalare.....	17
Riepilogo bando d'asta .....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 68/2014 del R.G.E. ....	20
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.170.470,00</b> .....	20



## INCARICO

---

All'udienza del 28/02/2018, il sottoscritto Arch. Neri Massimo, con studio in Via Ponte Buggianese, 114B - 51011 - Buggiano (PT), email neriniccolai.arch@tin.it, PEC massimo.neri2@archiworldpec.it, Tel. 0572 33453, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/03/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Vivaio ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via di Gremignano

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di piena proprietà di terreno pianeggiante di forma quasi regolare, ubicato in Comune di Ponte Buggianese Località Gremignano, con accesso principale da strada privata a comune con altre proprietà che parte da Via del Gremignano e dotato di altri due accessi secondari. Il terreno pignorato ha una superficie complessiva di circa mq 126.726,00 è totalmente adibito a vivaio del tipo a campo aperto ed è dotato di impianto d'irrigazione con pozzo artesiano con pompa ad immersione da 15 cavalli e locale autoclave di mt 2,30x2,30xh2,12/1,60 in muratura per irrigazione e fertirrigazione, un modulo prefabbricato del tipo coibentato ad uso spogliatoio e mensa mt 2,40x4,00 (in cattive condizioni), un modulo in metallo ad uso magazzino mt 2,20x5,00 (in cattive condizioni), una tettoia coperta e tamponata in pannelli di plastica ad uso rimessa agricola mt 4,00x9,00 e di tutti gli impianti ed attrezzature inerenti l'attività di vivaio. Il terreno è suddiviso in dieci settori o campi in senso Nord/Sud con stradelli di servizio dotati, ognuno, di fosse di scolo e impianto d'irrigazione composto da tubazione interrata diametro 90 mm e colonne d'irrigazione. Inoltre i terreni, sul lato Nord, hanno un impianto di drenaggio con pompa da 10 cavalli per allontanare le acque di ristagno. A sud del vivaio è presente un'area totalmente inghiaiaata, atta alla manovra degli automezzi, utilizzata per il compostaggio dei residui verdi, per la spedizione delle piante ed il parcheggio/manovra degli automezzi.

I terreni oggetto di pignoramento sono stati dati in affitto di azienda dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, Notaio Zogheri Lorenzo del 13/02/2013 registrato alla conservatoria dei RR.II. di Pistoia il 21/03/2013 al n° 1148 serie 1t e Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Pescia il 22/02/2013 RG 635 RP 434, della durata di 14 anni, rinnovabile di sette anni in sette anni, a partire dal 15/02/2013.

Con sentenza del Tribunale di Pistoia, Sezione Specializzata Agraria, n° 837/2017 pubbl. il 02/11/2017 RG n° 2786/2017 ha dichiarato la risoluzione del contratto di affitto di azienda ha cui è seguita formale disdetta del contratto sopraccitato, da parte della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con lettera raccomandata del 16/11/2017.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Vivaio ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via di Gremignano

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Confini: Torrente Pesca di Collodi, prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, s.s.a.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
viaaio	126726,00 mq	126726,00 mq	1,00	126726,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				126726,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126726,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

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
13	127				Seminativo arborato	1	10300	77,66	71,81	
13	148				Prato	2	1030	2,18	2,13	



13	149				Seminativo arborato	1	19060	143,72	132,89	
13	151				orto irr fi	2	4120	209,8	63,83	
13	153				orto irr fi	2	63160	3216,27	978,58	
13	154				orto irr fi	2	3520	179,25	54,54	
13	158				orto irr fi	2	640	32,59	9,92	
13	199				orto irr fi	2	3780	192,49	58,57	
13	201				orto irr fi	2	12220	622,27	189,33	
13	207				orto irr fi	2	3600	183,32	55,78	
13	226				bosco alto	1	2680	13,29	6,23	
13	523				orto irr fi	2	230	11,71	3,56	
13	562				area promis	-	2000	0	0	
13	564				Seminativo	1	386	2,99	2,69	

### Corrispondenza catastale

Da una verifica delle visure catastali abbiamo riscontrato che la qualità delle colture è diversa da quella attuale che è a vivaio, pertanto occorre presentare un DOCTE all'Agenzia del territorio per la modifica della qualità dei terreni.

### PRECISAZIONI

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

### PATTI

I terreni, oggetto di pignoramento, risultano oggi abbandonati da tempo e sono stati concessi in locazione aziendale ultranovennale alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con scrittura privata con sottoscrizione autentica Notaio Zogheri del 13/12/2013 rep. 33261/14119 Trascritto a Pescia in data 22/02/2013 al n° 635 RG e n° 434 RP. Durata dell'affitto di azienda in 14 anni, con inizio dal 15/02/2013 e termine il 14/02/2027, rinnovabili di sette anni in sette anni. Con sentenza del Tribunale di Pistoia, Sezione Specializzata Agraria, n° 837/2017 pubbl. il 02/11/2017 RG n° 2786/2017 ha dichiarato la risoluzione del contratto di affitto di azienda ha cui è seguita formale disdetta del contratto sopraccitato, da parte della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con lettera raccomandata del 16/11/2017.

## STATO CONSERVATIVO

---

I terreni risultano oggi abbandonati da tempo, da notizie assunte sul luogo il periodo di abbandono si aggira in circa quattro/cinque anni e sono presenti sui terreni delle culture anch'esse trascurate.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato non risulta avere parti comuni con altri immobili.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di terreno pianeggiante di forma quasi regolare, ubicato in Comune di Ponte Buggianese Località Gremignao, con accesso principale da strada privata a comune con altre proprietà che parte da Via del Gremignao e dotato di altri due accessi secondari. Il terreno pignorato ha una superficie complessiva di circa mq 126.726,00 è totalmente adibito a vivaio del tipo a campo aperto ed è dotato di impianto d'irrigazione con pozzo artesiano con pompa ad immersione da 15 cavalli e locale autoclave di mt 2,30x2,30xh2,12/1,60 in muratura per irrigazione e fertirrigazione, un modulo prefabbricato del tipo coibentato ad uso spogliatoio e mensa mt 2,40x4,00 (in cattive condizioni), un modulo in metallo ad uso magazzino mt 2,20x5,00 (in cattive condizioni), una tettoia coperta e tamponata in pannelli di plastica ad uso rimessa agricola mt 4,00x9,00 e di tutti gli impianti ed attrezzature inerenti l'attività di vivaio. Il terreno è suddiviso in dieci settori o campi in senso Nord/Sud con stradelli di servizio dotati, ognuno, di fosse di scolo e impianto d'irrigazione composto da tubazione interrata diametro 90 mm e colonne d'irrigazione. Inoltre i terreni, sul lito Nord, hanno un impianto di drenaggio con pompa da 10 cavalli per allontanare le acque di ristagno. A sud del vivaio è presente un'area totalmente inghiaata, atta alla manovra degli automezzi, utilizzata per il compostaggio dei residui verdi, per la spedizione delle piante ed il parcheggio/manovra degli automezzi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

I terreni oggetto di pignoramento sono stati dati in affitto di azienda dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, Notaio Zogheri Lorenzo del 13/02/2013 registrato alla conservatoria dei RR.II. di Pistoia il 21/03/2013 al n° 1148 serie 1t e Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Pescia il 22/02/2013 RG 635 RP 434, della durata di 14 anni, rinnovabile di sette anni in sette anni, a partire dal 15/02/2013.

Con sentenza del Tribunale di Pistoia, Sezione Specializzata Agraria, n° 837/2017 pubbl. il 02/11/2017 RG n° 2786/2017 ha dichiarato la risoluzione del contratto di affitto di azienda ha cui è seguita formale disdetta del contratto sopracitato, da parte della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con lettera raccomandata

del 16/11/2017.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1949 al 08/12/1982	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lorenzi	16/10/1949	243	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Pescia	29/10/1949	295	875
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Conservatoria RR.II. di Lucca	26/10/1949	960	386
Dal 26/10/1972 al 24/06/2003	**** Omissis ****	<b>Atto di permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio P.A. Donnini	26/10/1972	57653	3615
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Pescia	02/12/1972		2085
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Conservatoria RR.II di Lucca	13/11/1972	4937	
Dal 30/04/1974 al 24/06/2003	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio P.A. Donnini	30/04/1974	64316	4579
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Pescia	18/05/1974		959
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Conservatoria RR.II. di Lucca	17/05/1974	2417	
Dal 08/05/1974 al	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			



24/06/2003		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio P.A. Donnini	08/05/1974	64350	4592
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Pescia	27/05/1974		1004
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Conservatoria RR.II. di Lucca	24/05/1974	2518			
Dal 08/12/1982 al 12/09/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lamberto Simi	08/12/1982	14031	8278
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Pescia	24/12/1982		2982
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Conservatoria RR.II. di Lucca	27/12/1982	2028			
Dal 02/05/1983 al 30/09/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alberto Carapelle	02/05/1983	2698	238
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Pescia	20/05/1983		1319
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Conservatoria RR.II. di Pescia	20/05/1983	1587			
Dal 12/09/2000 al 23/09/2001	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione con testamento di Narducci Eleonora</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			12/09/2000		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria RR.II. di Milano	09/09/2001	2748	
Dal 23/09/2001 al 15/12/2004		**** Omissis ****			
		Successione di Matteoni Patrizio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/09/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria RR.II. di Milano2	21/03/2002	540/02	
Dal 24/06/2003 al 30/05/2007		**** Omissis ****			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni	24/06/2003	168187	26548
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Pesca	18/07/2003		2544
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria RR.II. di Pistoia	17/07/2003	2123	serie 1T
Dal 15/12/2004 al 30/05/2007		**** Omissis ****			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	15/12/2004	43159	22664
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Pesca	31/12/2004	8070	4779
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria RR.II. di Pesca	30/12/2004	2808	
Dal 30/09/2005 al 30/05/2007		**** Omissis ****			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Marco Regni	30/09/2005	191146	32459
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Pescia	19/10/2005		2996
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Conservatoria RR.II. di Pistoia	14/10/2005	3879	serie 1T
Dal 30/05/2007 al 16/05/2018	**** Omissis ****	<b>Conferimento in società con scrittura privata con sottoscrizione autentica</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lorenzo Zogheri	30/05/2007	22684	8297
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Pescia	28/06/2007	4494	2192
		<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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

- Il Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Atto di permuta del Notaio Lamberto Simi del 08/12/1982 rep. 14031/8278 acquista, in regime di comunione legale dei beni con la moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dal fratello \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di 1/2 di comproprietà del bene che entrambi i fratelli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avevano acquistato dalla sorella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Atto Notaio Lorenzi del 16/12/1949 rep. 243.

- I Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono divenuti proprietari della quota di 1/8 di nuda proprietà in forza di Successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi in data 23/09/2001 denuncia di successione reg. a Milano 2 in data 21/03/2002 al n. 540/02 e successiva intergrativa in data 03/08/2004 al n. 1294; la suddetta eredità è stata accettata dai minori con beneficio di inventario con atto Notaio De Stefano in data 01/02/2002 rep. n. 47028 reg. a Milano.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia aggiornate al 09/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Conservatoria RR.II di Pescia il 31/12/2003  
Reg. gen. 7248 - Reg. part. 1688  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.550.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 775.000,00  
Percentuale interessi: 3,45 %  
Rogante: Notaio Marco Regni  
Data: 19/12/2003  
N° repertorio: 173528  
N° raccolta: 27697  
Note: -Grava sui terreni posti in Comune di Ponte Buggianese Foglio di mappa 13 particelle 151, 153, 154, 158, 199, 201, 207, 523, 562, 564. -Annotazione del 31/10/2011 RP. 816 RG. 4602 proroga durata, con atto Notaio Regni del 15/12/2010 rep. 209597/43827. -Annotazione del 29/11/2013 RP. 555 RG. 3983 proroga durata, con atto Notaio Regni del 15/12/2010 rep. 209597/43827. -Con l'atto costitutivo della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 30/05/2007, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conferiva in Società i beni immobili pignorati sui quali gravano le ipoteche volontarie da lui iscritte.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Conservatoria RR.II di Pescia il 05/01/2005  
Reg. gen. 45 - Reg. part. 9  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00  
Percentuale interessi: 3,40 %  
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi  
Data: 15/12/2004  
N° repertorio: 43160  
N° raccolta: 22665  
Note: -Grava sui terreni posti in Comune di Ponte Buggianese Foglio di mappa 13 particelle 148, 149, 226. -Annotazione del 31/10/2011 RP. 817 RG. 4603 proroga durata, con atto Notaio Regni del 15/12/2010 rep. 209598/43828. -Con l'atto costitutivo della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 30/05/2007, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conferiva in Società i beni immobili pignorati sui quali gravano le ipoteche volontarie da lui iscritte.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Conservatoria RR.II. di Pescia il 28/12/2005  
Reg. gen. 6771 - Reg. part. 1833  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



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

Capitale: € 100.000,00

Percentuale interessi: 3,45 %

Rogante: Notaio Marco Regni

Data: 20/12/2005

N° repertorio: 192726

N° raccolta: 33034

Note: -Grava sui terreni posti in Comune di Ponte Buggianese Foglio di mappa 13 particelle 127. -Annotazione del 31/10/2011 RP. 818 RG. 4604 proroga durata, con atto Notaio Regni del 15/12/2010 rep. 209599/43829. -Con l'atto costitutivo della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 30/05/2007, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conferiva in Società i beni immobili pignorati sui quali gravano le ipoteche volontarie da lui iscritte.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Conservatoria RR.II. di Pistoia il 27/06/2013

Reg. gen. 2274 - Reg. part. 405

Quota: 1/1

Importo: € 113.000,00

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

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

Capitale: € 90.279,41

Spese: € 12.000,00

Interessi: € 10.720,59

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Conservatoria RR.II. di Pistoia il 27/08/2013

Reg. gen. 3048 - Reg. part. 544

Quota: 1/1

Importo: € 390.020,18

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

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

Capitale: € 195.010,09

Note: Il Decreto Ingiuntivo comprende altre proprietà in Ponte Buggianese del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Conservatoria RR.II. di Pistoia il 19/11/2013

Reg. gen. 3823 - Reg. part. 676

Quota: 1/1

Importo: € 44.000,00

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

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

Capitale: € 34.839,56

Spese: € 8.000,00

Interessi: € 1.160,44

Note: Il decreto Ingiuntivo comprende altre proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### Trascrizioni

- **Conferimento in Società**

Trascritto a Pistoia il 28/06/2007

Reg. gen. 4494 - Reg. part. 2192

Quota: 1/1

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Note: Atto di conferimento in società con scrittura privata autenticata da Notaio Lorenzo Zogheri del 30/05/2007 rep.22684 racc.8297, trascritto a Pescia in data 28/06/2007 RG 4494 RP 2192, intera proprietà su terreni pignorati.

- **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata-Locazione ultranovennale Notaio Zogheri Lorenzo del 13/02/2013 rep.33261/14119**  
Trascritto a Conservatoria RR.II. di Pistoia il 22/02/2013  
Reg. gen. 635 - Reg. part. 434  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Si tratta di un contratto di locazione della durata di quattordici anni dal 15/02/2013 al 14/02/2027 rinnovabile di sette anni in sette anni, qualora almeno un anno prima della scadenza originaria o di quelle successivamente prorogate una parte non dia disdetta all'altra mediante lettera raccomandata A.R. o altro mezzo equivalente.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Conservatoria RR.II. di Pescia il 02/04/2014  
Reg. gen. 1422 - Reg. part. 1136  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In data 03/05/2018 è stato rilasciato dal Comune di Ponte Buggianese il certificato di destinazione urbanistica (allegato 15) dove i terreni oggetto di pignoramento, mappali 127, 151, 154, 199, 201, 207, 523, 562 e 564 ricadano in zona agricola "EA1" "Aree agricole della bonifica storica" disciplinata dall'art. 104 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico e dagli artt. 93 al 103. I terreni individuati dai mappali 148 e 158 ricadono in Aree speciali destinate a "Corsi d'acqua" disciplinate dall'art. 126 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico. I terreni individuati dai mappali 149, 153 e 226 ricadono per la loro maggiore estensione in zona agricola "EA1" "Aree agricole della bonifica storica" disciplinata dall'art. 104 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico e dagli artt. 93 al 103 e, in parte, in Aree speciali destinate a "Corsi d'acqua" disciplinate dall'art. 126 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Da un esame effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ponte Buggianese, a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto:

- Autorizzazione edilizia in sanatoria n° 57/02 del 03/05/2002 prot. 4037 relativa alla realizzazione di un tratto di strada agraria di accesso ai terreni e per l'installazione di due box prefabbricati amovibili. L'autorizzazione è stata concessa solo per la strada agraria mentre per i due box prefabbricati è stata respinta ed è stato emessa Ordinanza di demolizione n° 62 del 31/05/2002.
- DIA Denuncia di inizio attività n° 42/02 del 17/06/2002 prot. 5391, relativa alla esecuzione di pozzo di tipo artesiano ad uso irriguo.
- DIA Denuncia di inizio attività n° 113/02 del 11/10/2002 prot. n° 8985, relativa:

- 1) alla esecuzione di ricerca idrica per la costruzione di n°2 pozzi come da autorizzazione della Provincia allegata;
  - 2) all'allacciamento rete ENEL e alloggiamento contatori e quadri con 300 mt circa di elettrodotto interrato e illuminazione piazzale;
  - 3) Esecuzione di tratto di irrigazione interrato;
  - 4) Sistemazione viabilità esistente e costruzione di piazzale.
- Autorizzazione edilizia n° 125/02 del 27/11/2002 prot 10512, relativa al montaggio di n° 2 box prefabbricati ad uso di cantiere edile.(da smantellare al termine dei lavori di cui alla DIA del 11/10/2002 prot. n° 8985)
- DIA Denuncia di inizio attività n° 85/03 DEL 20/06/2003, relativa alla costruzione di piccolo volume tecnico (mc 10,65) per ricovero apparecchiature di pompaggio e filtraggio nonchè gruppi di misura acqua proveniente da pozzo per irrigazione di azienda vivaistica.

Da un attenta valutazione delle autorizzazioni con lo stato attuale dei terreni sono emerse le seguenti difformità:

- La presenza dei due box prefabbricati ad uso cantiere, autorizzati fino alla fine dei lavori edili, che ad oggi sono sempre sul terreno e che necessitano di essere completamente rimossi, come prescritto;
- La presenza di una tettoia di ml 9,00 x 4,00 x hmedia ml 2,85, realizzata con struttura in ferro e pannellatura in plastica, totalmente abusiva che deve essere smantellata, in quanto non conforme con la normativa vigente e passata.
- Difformità esterne al locale pompe per l'irrigazione (minor larghezza/lunghezza, autorizzato 2,40x2,40, realizzato 2,30x2,30) e finestrino leggermente più piccolo.

Le spese, per la sanatoria, la rimozione completa dei due box prefabbricati e lo smontaggio della tettoia, compreso le spese di smaltimento, tecniche e amministrative si stimano in circa € 3.500,00.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è scelto di formare un unico lotto poichè trattasi di un terreno destinato a vivaio del tipo a campo aperto. Il terreno è suddiviso in dieci settori o campi tutti dotati di linea di irrigazione e viabilità interna di servizio con pendenze e canali di scolo lungo ogni stradello di servizio. Il vivaio è dotato di pozzo artesiano con locale autoclave, di piazzale inghiaiato per il compostaggio dei ritagli verdi e la manovra degli automezzi pesanti. Tutte queste caratteristiche ed attrezzature consolidano e unificano i terreni in un unico insieme funzionale che nell'ipotesi di divisione in più lotti ne farebbe perdere di valore.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma,

sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1 - Vivaio ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via di Gremignano**

Trattasi di piena proprietà di terreno pianeggiante di forma quasi regolare, ubicato in Comune di Ponte Buggianese Località Gremignano, con accesso principale da strada privata a comune con altre proprietà che parte da Via del Gremignano e dotato di altri due accessi secondari. Il terreno pignorato ha una superficie complessiva di circa mq 126.726,00 è totalmente adibito a vivaio del tipo a campo aperto ed è dotato di impianto d'irrigazione con pozzo artesiano con pompa ad immersione da 15 cavalli e locale autoclave di mt 2,30x2,30xh2,12/1,60 in muratura per irrigazione e fertirrigazione, un modulo prefabbricato del tipo coibentato ad uso spogliatoio e mensa mt 2,40x4,00 (in cattive condizioni), un modulo in metallo ad uso magazzino mt 2,20x5,00 (in cattive condizioni), una tettoia coperta e tamponata in pannelli di plastica ad uso rimessa agricola mt 4,00x9,00 e di tutti gli impianti ed attrezzature inerenti l'attività di vivaio. Il terreno è suddiviso in dieci settori o campi in senso Nord/Sud con stradelli di servizio dotati, ognuno, di fosse di scolo e impianto d'irrigazione composto da tubazione interrata diametro 90 mm e colonne d'irrigazione. Inoltre i terreni, sul lato Nord, hanno un impianto di drenaggio con pompa da 10 cavalli per allontanare le acque di ristagno. A sud del vivaio è presente un'area totalmente inghiaziata, atta alla manovra degli automezzi, utilizzata per il compostaggio dei residui verdi, per la spedizione delle piante ed il parcheggio/manovra degli automezzi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 127, Qualità Seminativo arborato - Fg. 13, Part. 148, Qualità Prato - Fg. 13, Part. 149, Qualità Seminativo arborato - Fg. 13, Part. 151, Qualità orto irr fi - Fg. 13, Part. 153, Qualità orto irr fi - Fg. 13, Part. 154, Qualità orto irr fi - Fg. 13, Part. 158, Qualità orto irr fi - Fg. 13, Part. 199, Qualità orto irr fi - Fg. 13, Part. 201, Qualità orto irr fi - Fg. 13, Part. 207, Qualità orto irr fi - Fg. 13, Part. 226, Qualità bosco alto - Fg. 13, Part. 523, Qualità orto irr fi - Fg. 13, Part. 562, Qualità area promis - Fg. 13, Part. 564, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.362.304,50

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni con destinazione "VIVAIO", adotto la stima per comparazione assumendo come parametro tecnico il metro quadro medio, lo stesso che il Comune di Ponte Buggianese viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli oggetto di stima. In primo luogo abbiamo effettuato la ricerca dello stock immobiliare da assumere come comparazione nella nostra stima. La ricerca è stata effettuata, nel Comune di Ponte Buggianese, utilizzando la piattaforma digitale "STIMATRIXCITY", utilizzando i parametri foglio di mappa 13 e la destinazione 026 Vivaio che non ha rilevato alcun atto di cessione. Dopodiché abbiamo esteso la ricerca nei fogli di mappa limitrofi 19 e 21 senza ottenere risultati positivi. Abbiamo esteso ulteriormente la ricerca ai Comuni limitrofi e non (Massa e Cozzile, Chiesina Uzzanese, Pescia e Pistoia) ma non abbiamo trovato vendite comparabili negli ultimi quattro anni. Quindi, non avendo trovato vendite con destinazione a Vivaio, abbiamo proceduto a fare una indagine di mercato attraverso operatori del settore (CIA e CONFAGRCOLTURA) ed operatori immobiliari nazionali specializzati nonché attraverso i dati OMI. Tale procedimento si concretizza nel reperimento di prezzi o valori noti riferiti a terreni simili od assimilabili a quello oggetto di valutazione, mediante l'individuazione, l'omogeneizzazione e la successiva ponderazione, di



tutte le caratteristiche che li contraddistinguono ai fini di una appropriata comparazione, qualitativa e quantitativa, con il bene da valutare. Ordinariamente nella valutazione di un terreno si tiene conto delle condizioni morfologiche del territorio, dei servizi e delle infrastrutture presenti nella zona (strade, ferrovie, ecc.), della caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, industriali, artigianali, ecc.), oltreché della sua destinazione urbanistica la quale costituisce la caratteristica più rilevante ai fini dell'appetibilità commerciale del bene. Pertanto da informazioni assunte presso siti immobiliari, studi professionali che operano nello stesso comune, da dati riportati dall'OMI e per esperienza diretta, in analogia ai prezzi di mercato correnti nelle stesse zone, tenuto conto del contesto urbanistico ed ambientale in cui è collocato, tenuto conto anche delle normali condizioni di manutenzione e conservazione, delle caratteristiche generali come:- ubicazione di dettaglio: rappresenta la posizione del terreno all'interno del comprensorio comunale e la distanza dai mercati (Normale coeff. 0,9); - accessibilità: rappresenta la facilità di accesso al terreno (strade principali, strade sterrate, interclusioni, etc.) (Sufficiente coeff.0,90) ; - fertilità: rappresenta la potenzialità produttiva del terreno, esposizione. (Buona coeff.0,90); - Ampiezza: rappresenta la superficie del terreno (Medio appezzamento coeff. 1), il sottoscritto attribuisce il valore su indicato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Vivaio Ponte Buggianese (PT) - Via di Gremignano	126726,00 mq	10,75 €/mq	€ 1.362.304,50	100,00	€ 1.362.304,50
				Valore di stima:	€ 1.362.304,50

Valore di stima: € 1.362.304,50

Deprezzamento del 191834,50 %

**Valore finale di stima: € 1.170.470,00**

In primo luogo abbiamo effettuato la ricerca dello stock immobiliare (allegato 12) da assumere come comparazione nella nostra stima. Inizialmente la ricerca è stata effettuata, nel Comune di Ponte Buggianese, utilizzando la piattaforma digitale "STIMATRIXCITY", utilizzando i parametri foglio di mappa 13 e la destinazione Vivaio che non ha rilevato alcun atto di cessione negli ultimi 4 anni. Dopodiché abbiamo esteso la ricerca nei fogli di mappa limitrofi 19 e 21 senza ottenere risultati positivi. Abbiamo, quindi, esteso ulteriormente la ricerca ai Comuni limitrofi e non (Massa e Cozzile, Chiesina Uzzanese, Pescia e Pistoia) ma non abbiamo trovato vendite comparabili negli ultimi quattro anni. Pertanto, non avendo potuto trovare vendite con destinazione a Vivaio, abbiamo proceduto a fare una indagine di mercato attraverso operatori del settore (CIA e Confagricoltura) e operatori immobiliari nazionali specializzati nonché attraverso i dati VAM dell'Agenzia dell'Entrate.

- OMI- Valori Agricoli Medi (VAM) (allegato 10) della Provincia di Pistoia, (Dati Pronunciamento

Commissione Provinciale del 13/05/2014 Pubblicata sul BUR n° 23 del 16/06/2014 che riporta nella Regione Agraria n°2 (Colline della Valdinevole-comuni di Montecatini Terme, Buggiano, Chiesina Uzzanese, Massa e Cozzile, Monsummano Terme, Pescia, Pieve a Nievole, Ponte Buggianese, Uzzano) il valore agricolo dei terreni a vivaio (euro/Ha) di € 150.000,00.

- Valori OVA (Osservatorio dei Valori Agricoli) - piattaforma EXEO - (allegato 11) valori ritenuti attendibili anche dalla Corte di Appello di Napoli- che in Comune di Ponte Buggianese individua il valore dei terreni pignorati in un range che va da un minimo di €/ha 85.000,00 ad un massimo di €/ha 180.000,00, determinando nello specifico caso un valore di €/ha 145.000,00. Questi valori sono riferiti ad impianti a vivaio in produzione, mentre il terreno pignorato, come anticipato, non è in produzione da circa quattro o cinque anni, pertanto va calcolato il deprezzamento dovuto a questa condizione di abbandono delle strutture e dei terreni. Da notizie assunte presso le due principali associazioni agricole sulla zona, CIA e CONFAGRICOLTORI, gli importi per una rimessa in produzione di un impianto vivaistico a campo aperto, nelle condizioni attuali, si può stimare in circa € 1,00 a mq (vedi preventivo allegato 16), determinando un deprezzamento di € 126.726,00.

Abbiamo tenuto conto anche dei coefficienti di omogeneizzazione (allegato 13) come: - ubicazione di dettaglio: rappresenta la posizione del terreno all'interno del comprensorio comunale e la distanza dai mercati (Normale coeff. 0,9); - accessibilità: rappresenta la facilità di accesso al terreno (strade principali, strade sterrate, interclusioni, etc.) (sufficiente coeff.0,90); - fertilità: rappresenta la potenzialità produttiva del terreno, esposizione..(Buona coeff.0,90) - Ampiezza: rappresenta la superficie del terreno (Medio appezzamento coeff. 1). Dopodiché abbiamo moltiplicato il valore medio (tra valore OMI di € 15,00/mq+valore OVA di € 14,50/mq = € 14,75/mq) con i coefficienti della tabella € 14,75 x coeff. 0,9x0,9x0,9x1= € 10,75/mq (arrotondato), il sottoscritto attribuisce il valore di € 10,75/mq su indicato.

Il valore della proprietà ammonta ad € 1.362.304,50 da cui si devono detrarre i costi di:

- regolarizzazione edilizia pari a € 3.500,00

- deprezzamento costituito dalla bonifica integrale del suolo (taglio erba, alberature, estirpazione apparati radicali, fresatura, livellamento dell'impianto, etc.), ammontanti complessivamente ad € 126.726,00 (pari ad € 1,00/mq),

portando il valore finale stimato ad € 1.232.078,50.

Si indica anche il valore a base d'asta in c.t. € 1.170.470,00 (€ 1.232.078,50-5%).

Valore di stima : € 1.362.304,50

Deprezzamento : € 191.834,50 (€ 3.500,00+€ 126.726,00+€ 61.608,50+ arr.)

VALORE FINALE DI STIMA A BASE D'ASTA € 1.170.470,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a

disposizione per eventuali chiarimenti.

Buggiano, li 01/08/2018



#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto costitutivo di società agricola
- ✓ N° 2 Altri allegati - Affitto di azienda
- ✓ N° 3 Altri allegati - Sentenza Tribunale di Pistoia - sezione specializzata agraria
- ✓ N° 4 Altri allegati - Lettera raccomandata di disdetta affitto di azienda
- ✓ N° 5 Estratti di mappa
- ✓ N° 6 Foto
- ✓ N° 7 Altri allegati - Comunicazione operazioni peritali
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 09/05/2018)
- ✓ N° 9 Ortofoto
- ✓ N° 10 Altri allegati - Tabelle valori VAM - OMI della Provincia di Pistoia
- ✓ N° 11 Altri allegati - Valutazione OVA-Osservatorio Valori Agricoli (fonte Exeo)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ricerca atti di acquisto terreni comparabili
- ✓ N° 13 Altri allegati - Tabelle omogeneizzazione terreni a vivaio (fonte exeo)
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 17/05/2018)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 16 Altri allegati - Preventivo pulizia taglio e livellamento



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO



- **Bene N° 1** - Vivaio ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via di Gremignano  
Trattasi di piena proprietà di terreno pianeggiante di forma quasi regolare, ubicato in Comune di Ponte Buggianese Località Gremignao, con accesso principale da strada privata a comune con altre proprietà che parte da Via del Gremignao e dotato di altri due accessi secondari. Il terreno pignorato ha una superficie complessiva di circa mq 126.726,00 è totalmente adibito a vivaio del tipo a campo aperto ed è dotato di impianto d'irrigazione con pozzo artesiano con pompa ad immersione da 15 cavalli e locale autoclave di mt 2,30x2,30xh2,12/1,60 in muratura per irrigazione e fertirrigazione, un modulo prefabbricato del tipo coibentato ad uso spogliatoio e mensa mt 2,40x4,00 (in cattive condizioni), un modulo in metallo ad uso magazzino mt 2,20x5,00 (in cattive condizioni), una tettoia coperta e tamponata in pannelli di plastica ad uso rimessa agricola mt 4,00x9,00 e di tutti gli impianti ed attrezzature inerenti l'attività di vivaio. Il terreno è suddiviso in dieci settori o campi in senso Nord/Sud con stradelli di servizio dotati, ognuno, di fosse di scolo e impianto d'irrigazione composto da tubazione interrata diametro 90 mm e colonne d'irrigazione. Inoltre i terreni, sul lato Nord, hanno un impianto di drenaggio con pompa da 10 cavalli per allontanare le acque di ristagno. A sud del vivaio è presente un'area totalmente inghiaata, atta alla manovra degli automezzi, utilizzata per il compostaggio dei residui verdi, per la spedizione delle piante ed il parcheggio/manovra degli automezzi.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 127, Qualità Seminativo arborato - Fg. 13, Part. 148, Qualità Prato - Fg. 13, Part. 149, Qualità Seminativo arborato - Fg. 13, Part. 151, Qualità orto irr fi - Fg. 13, Part. 153, Qualità orto irr fi - Fg. 13, Part. 154, Qualità orto irr fi - Fg. 13, Part. 158, Qualità orto irr fi - Fg. 13, Part. 199, Qualità orto irr fi - Fg. 13, Part. 201, Qualità orto irr fi - Fg. 13, Part. 207, Qualità orto irr fi - Fg. 13, Part. 226, Qualità bosco alto - Fg. 13, Part. 523, Qualità orto irr fi - Fg. 13, Part. 562, Qualità area promis - Fg. 13, Part. 564, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In data 03/05/2018 è stato rilasciato dal Comune di Ponte Buggianese il certificato di destinazione urbanistica (allegato 15) dove i terreni oggetto di pignoramento, mappali 127, 151, 154, 199, 201, 207, 523, 562 e 564 ricadano in zona agricola "EA1" "Aree agricole della bonifica storica" disciplinata dall'art. 104 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico e dagli artt. 93 al 103. I terreni individuati dai mappali 148 e 158 ricadono in Aree speciali destinate a "Corsi d'acqua" disciplinate dall'art. 126 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico. I terreni individuati dai mappali 149, 153 e 226 ricadono per la loro maggiore estensione in zona agricola "EA1" "Aree agricole della bonifica storica" disciplinata dall'art. 104 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico e dagli artt. 93 al 103 e, in parte, in Aree speciali destinate a "Corsi d'acqua" disciplinate dall'art. 126 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Prezzo base d'asta: € 1.170.470,00



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 68/2014 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.170.470,00



Bene N° 1 - Vivaio			
<b>Ubicazione:</b>	Ponte Buggianese (PT) - Via di Gremignano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Vivaio Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 127, Qualità Seminativo arborato - Fg. 13, Part. 148, Qualità Prato - Fg. 13, Part. 149, Qualità Seminativo arborato - Fg. 13, Part. 151, Qualità orto irr fi - Fg. 13, Part. 153, Qualità orto irr fi - Fg. 13, Part. 154, Qualità orto irr fi - Fg. 13, Part. 158, Qualità orto irr fi - Fg. 13, Part. 199, Qualità orto irr fi - Fg. 13, Part. 201, Qualità orto irr fi - Fg. 13, Part. 207, Qualità orto irr fi - Fg. 13, Part. 226, Qualità bosco alto - Fg. 13, Part. 523, Qualità orto irr fi - Fg. 13, Part. 562, Qualità area promis - Fg. 13, Part. 564, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	126726,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I terreni risultano oggi abbandonati da tempo, da notizie assunte sul luogo il periodo di abbandono si aggira in circa quattro/cinque anni e sono presenti sui terreni delle culture anch'esse trascurate.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di piena proprietà di terreno pianeggiante di forma quasi regolare, ubicato in Comune di Ponte Buggianese Località Gremignao, con accesso principale da strada privata a comune con altre proprietà che parte da Via del Gremignao e dotato di altri due accessi secondari. Il terreno pignorato ha una superficie complessiva di circa mq 126.726,00 è totalmente adibito a vivaio del tipo a campo aperto ed è dotato di impianto d'irrigazione con pozzo artesiano con pompa ad immersione da 15 cavalli e locale autoclave di mt 2,30x2,30xh2,12/1,60 in muratura per irrigazione e fertirrigazione, un modulo prefabbricato del tipo coibentato ad uso spogliatoio e mensa mt 2,40x4,00 (in cattive condizioni), un modulo in metallo ad uso magazzino mt 2,20x5,00 (in cattive condizioni), una tettoia coperta e tamponata in pannelli di plastica ad uso rimessa agricola mt 4,00x9,00 e di tutti gli impianti ed attrezzature inerenti l'attività di vivaio. Il terreno è suddiviso in dieci settori o campi in senso Nord/Sud con stradelli di servizio dotati, ognuno, di fosse di scolo e impianto d'irrigazione composto da tubazione interrata diametro 90 mm e colonne d'irrigazione. Inoltre i terreni, sul lato Nord, hanno un impianto di drenaggio con pompa da 10 cavalli per allontanare le acque di ristagno. A sud del vivaio è presente un'area totalmente inghiaiata, atta alla manovra degli automezzi, utilizzata per il compostaggio dei residui verdi, per la spedizione delle piante ed il parcheggio/manovra degli automezzi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

