
REPORT DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

*Consistenza, superfici e rendite catastali
Beni in piena proprietà e beni concessi in enfiteusi*

261	immobili complessivi in visura
1.491.821 m²	superficie catastale e agraria censita
95.522,73 €	rendita catastale dei fabbricati
76.570,88 €	reddito dominicale dei terreni

Fonte: Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia, Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali. Visura attuale sintetica per soggetto n. T205138/2026, situazione degli atti informatizzati al 13 febbraio 2026.

Elaborazione a cura della Direzione. Documento informativo non avente valore amministrativo o legale.

1. Premessa metodologica

Il presente report riepiloga la consistenza del patrimonio immobiliare dell'Azienda quale risulta dai dati catastali. La ricerca è circoscritta agli immobili siti nella provincia di Pistoia: eventuali beni situati in altre province non risultano ricompresi.

Tutti i dati sono stati estratti dalla visura citata in copertina e riconciliati al centesimo con i quattro totali generali dalla stessa riportati (261 unità immobiliari; rendita dei fabbricati euro 95.522,73; superficie dei terreni 147.31.90 ettari; redditi dominicale euro 76.570,88 e agrario euro 37.290,78).

2. Criterio di riclassificazione

La visura espone i beni in un unico elenco, senza distinguere il titolo in forza del quale l'Azienda ne è intestataria. Il report separa invece due insiemi giuridicamente e gestionalmente non omogenei:

- **beni in piena proprietà** (aggregato A): immobili per i quali la visura riporta l'intestazione «Proprietà 1/1» in capo all'Azienda;
- **beni concessi in enfiteusi** (aggregato B): immobili per i quali l'Azienda è intestataria del solo «diritto del concedente», conservando il dominio diretto mentre il dominio utile spetta a terzi enfiteuti.

La distinzione non è formale. Sui beni dell'aggregato B l'Azienda non dispone della materiale utilizzazione del bene né dei relativi frutti: la sua posizione si risolve nel diritto al canone enfiteutico e nella percezione del capitale di affrancazione in caso di riscatto da parte dell'enfiteuta. Tenerli aggregati alla piena proprietà comporterebbe una rappresentazione non corretta della consistenza effettivamente disponibile dell'Ente.

Riferimento normativo: artt. 957 e seguenti del codice civile. Non si richiamano qui i riferimenti alle leggi speciali in materia di affrancazione dei fondi enfiteutici e di canoni perpetui: il quadro è stratificato e richiede verifica aggiornata prima di ogni citazione in atti formali.

3. Quadro generale riclassificato

Titolo di godimento	N. immobili	Superficie (m²)	Rendita fabbricati (€)	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
A. Beni in piena proprietà	241	1.454.881	93.299,23	74.040,17	36.029,98
di cui fabbricati (u.i.u.)	94	17.879	93.299,23	—	—
di cui terreni (particelle)	147	1.437.002	—	74.040,17	36.029,98
B. Beni in enfiteusi (dir. del concedente)	20	36.940	2.223,50	2.530,71	1.260,80
di cui fabbricati (u.i.u.)	5	752	2.223,50	—	—
di cui terreni (particelle)	15	36.188	—	2.530,71	1.260,80
TOTALE VISURA (A + B)	261	1.491.821	95.522,73	76.570,88	37.290,78

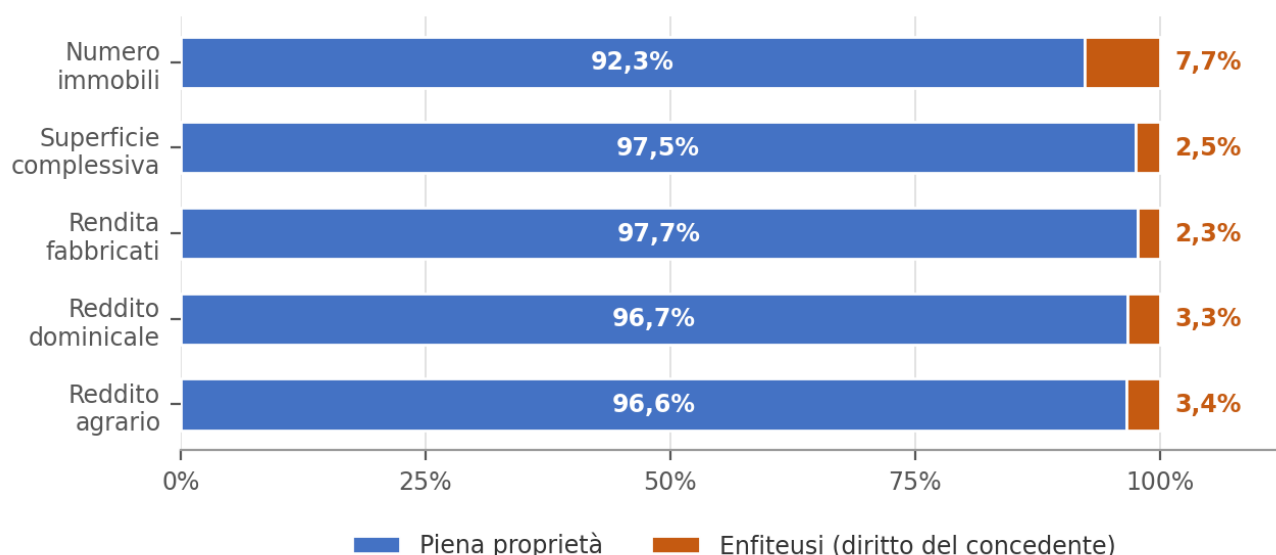


Grafico 1 - Incidenza percentuale dei due aggregati sulle principali grandezze. I beni in enfiteusi pesano il 7,7% in numero, ma solo il 2,3-3,4% in valore.

Letta in questi termini, la composizione del patrimonio mostra due fenomeni distinti: una netta prevalenza dei beni pienamente disponibili e una coda di cespiti gravati da diritti di terzi, numericamente non trascurabile ma di valore catastale modesto. Il secondo insieme richiede attenzione gestionale più che patrimoniale.

4. Beni in piena proprietà: ripartizione per comune

Comune	N. fabbr.	Sup. fabbr. (m²)	Rendita fabbr. (€)	N. terreni	Sup. terreni (m²)	Redd. dominicale (€)	Redd. agrario (€)
Pistoia	87	16.730	90.086,05	79	897.917	67.979,57	32.665,24
Agliaiana	0	0	0,00	8	71.572	5.006,76	2.772,28
Quarrata	0	0	0,00	0	0	0,00	0,00
Serravalle Pistoiese	7	1.149	3.213,18	60	467.513	1.053,84	592,46
TOTALE	94	17.879	93.299,23	147	1.437.002	74.040,17	36.029,98

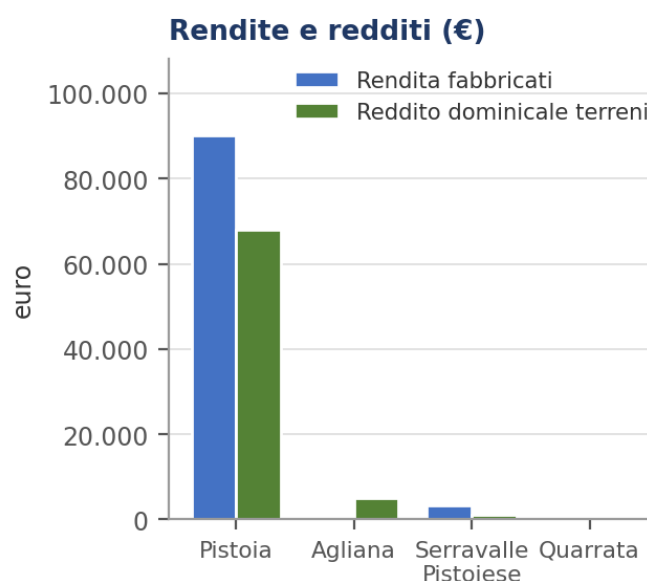
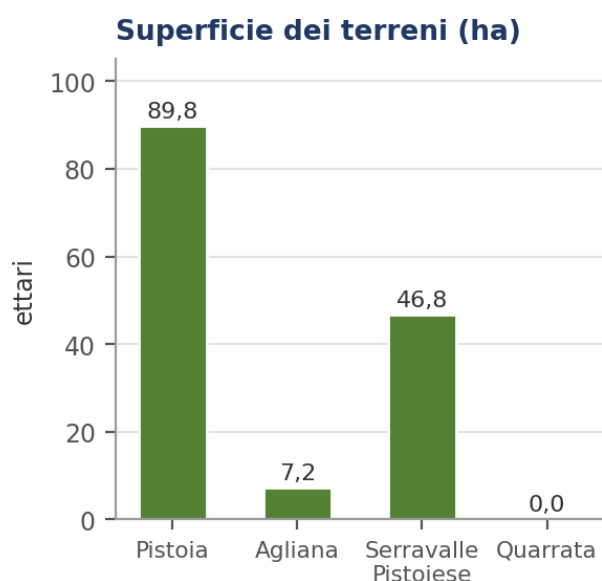


Grafico 2 - A sinistra la superficie dei terreni per comune; a destra il confronto fra rendita dei fabbricati e reddito dominicale dei terreni. Quarrata è a zero: l'intero possesso in quel comune è in enfiteusi.

Il patrimonio in piena proprietà è concentrato a Pistoia, che assorbe il 92,5 per cento dei fabbricati e il 96,6 per cento della rendita. Serravalle Pistoiese pesa soprattutto in termini di superficie agraria (46,8 ettari, per lo più boschi a reddito molto contenuto), mentre Agliana, con soli 7,2 ettari di vivai, produce un reddito dominicale quasi cinque volte superiore a quello di Serravalle: un divario che dipende integralmente dalla qualità di coltura, come mostrato al paragrafo 7.

5. Beni in enfiteusi: ripartizione per comune

Comune	N. fabbr.	Sup. fabbr. (m²)	Rendita fabbr. (€)	N. terreni	Sup. terreni (m²)	Redd. dominicale (€)	Redd. agrario (€)
Pistoia	3	410	1.491,42	2	14.038	1.219,87	571,86
Quarrata	2	342	732,08	13	22.150	1.310,84	688,94
TOTALE	5	752	2.223,50	15	36.188	2.530,71	1.260,80

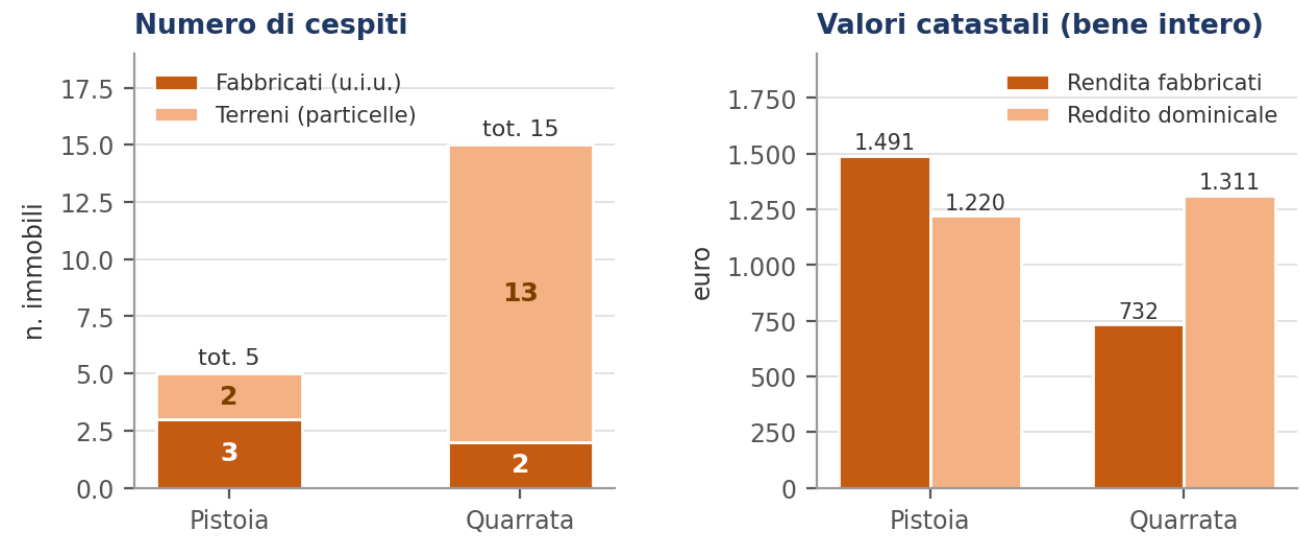


Grafico 3 - Composizione dei venti cespiti in enfiteusi. A Quarrata la fattispecie riguarda tredici particelle e due unità abitative.

Effetto rilevante: nel Comune di Quarrata l'Azienda non risulta titolare di alcun bene in piena proprietà. Le due unità abitative di categoria A/4 in Via di Mezzo e le tredici particelle, prevalentemente vivai sul foglio 14, appartengono tutte all'aggregato B.

A Pistoia la fattispecie riguarda tre unità immobiliari in Via dello Sparito n. 41 (categorie A/3, C/2 e C/6) e due particelle di terreno. Per quattro dei cinque cespiti pistoiesi la quota di diritto del concedente è pari a 1/2, essendo l'altra metà intestata al Comune di Pistoia.

6. Fabbricati in piena proprietà per categoria catastale

Categoria	N. u.i.u.	Superficie catastale (m²)	Rendita catastale (€)	% rendita
A/10	8	1.571	20.021,75	21,5%
C/1	6	500	9.834,11	10,5%
D/2	1	n.d.	8.960,00	9,6%
A/3	15	3.026	8.954,09	9,6%
C/2	20	2.437	7.393,55	7,9%
B/5	3	1.745	7.302,61	7,8%
B/1	3	3.458	6.960,38	7,5%
D/6	1	n.d.	4.928,00	5,3%
C/3	4	1.072	3.932,24	4,2%
C/4	5	1.042	3.715,65	4,0%
C/6	6	485	2.637,39	2,8%
A/4	10	1.072	2.541,50	2,7%

Categoria	N. u.i.u.	Superficie catastale (m²)	Rendita catastale (€)	% rendita
A/7	1	436	2.096,82	2,2%
A/2	1	263	1.681,07	1,8%
B/2	1	557	1.679,58	1,8%
B/7	2	215	660,49	0,7%
F/1	5	n.d.	0,00	0,0%
F/2	2	n.d.	0,00	0,0%
TOTALE	94	17.879	93.299,23	100,0%

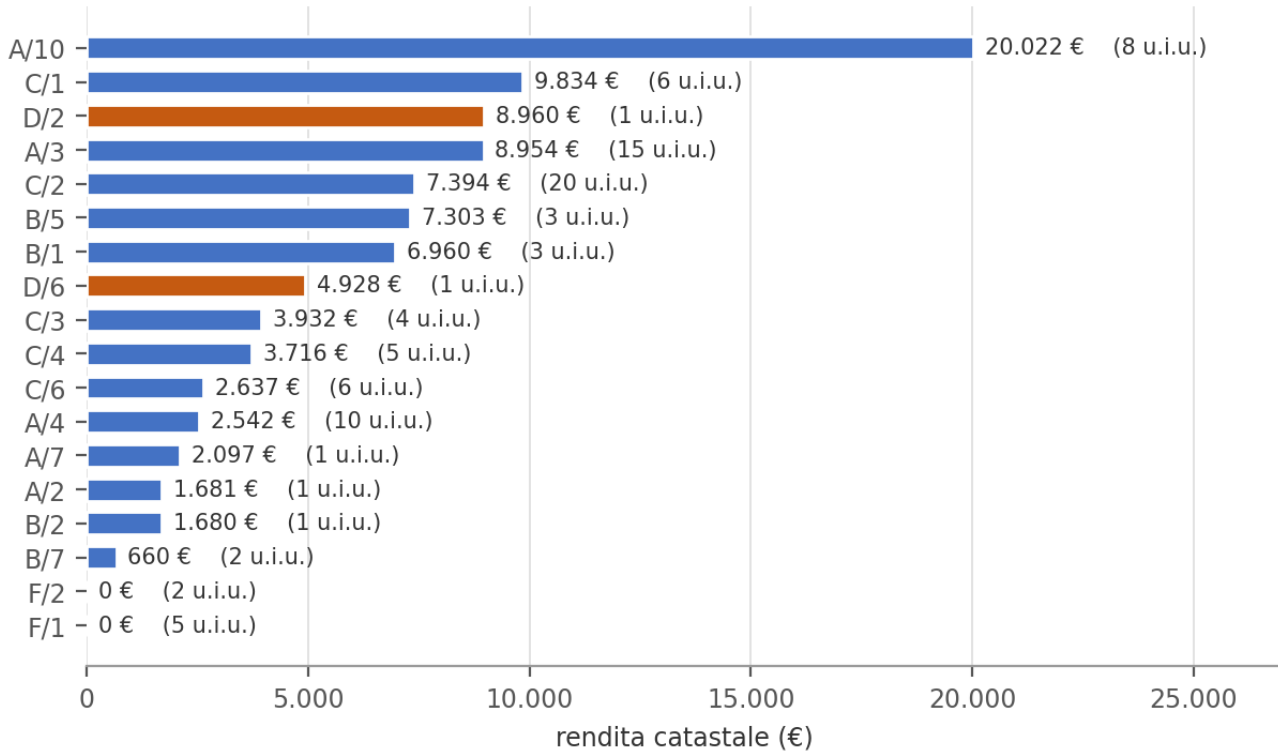


Grafico 4 – Rendita catastale per categoria. In arancio le categorie D ed F, per le quali la visura non espone la superficie catastale.

Le sole categorie A/10 (uffici e studi privati) e C/1 (negozi e botteghe) generano il 32 per cento della rendita complessiva pur rappresentando 14 unità su 94. All'estremo opposto, le venti unità di categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) concorrono per meno dell'8 per cento. Le due unità di categoria D, a destinazione alberghiera e sportiva, valgono da sole 13.888,00 euro di rendita.

7. Fabbricati: categoria per comune

Categoria	Pistoia - n.	Pistoia - rendita (€)	Serravalle P.se - n.	Serravalle P.se - rendita (€)	Totale rendita (€)
A/10	8	20.021,75	-	-	20.021,75
C/1	6	9.834,11	-	-	9.834,11
D/2	1	8.960,00	-	-	8.960,00
A/3	14	8.024,47	1	929,62	8.954,09
C/2	19	7.228,70	1	164,85	7.393,55
B/5	3	7.302,61	-	-	7.302,61
B/1	1	5.123,86	2	1.836,52	6.960,38
D/6	1	4.928,00	-	-	4.928,00
C/3	4	3.932,24	-	-	3.932,24
C/4	5	3.715,65	-	-	3.715,65
C/6	5	2.558,01	1	79,38	2.637,39

Categoria	Pistoia - n.	Pistoia - rendita (€)	Serravalle P.se - n.	Serravalle P.se - rendita (€)	Totale rendita (€)
A/4	10	2.541,50	-	-	2.541,50
A/7	1	2.096,82	-	-	2.096,82
A/2	1	1.681,07	-	-	1.681,07
B/2	1	1.679,58	-	-	1.679,58
B/7	1	457,68	1	202,81	660,49
F/1	4	0,00	1	0,00	0,00
F/2	2	0,00	-	-	0,00
TOTALE	87	90.086,05	7	3.213,18	93.299,23

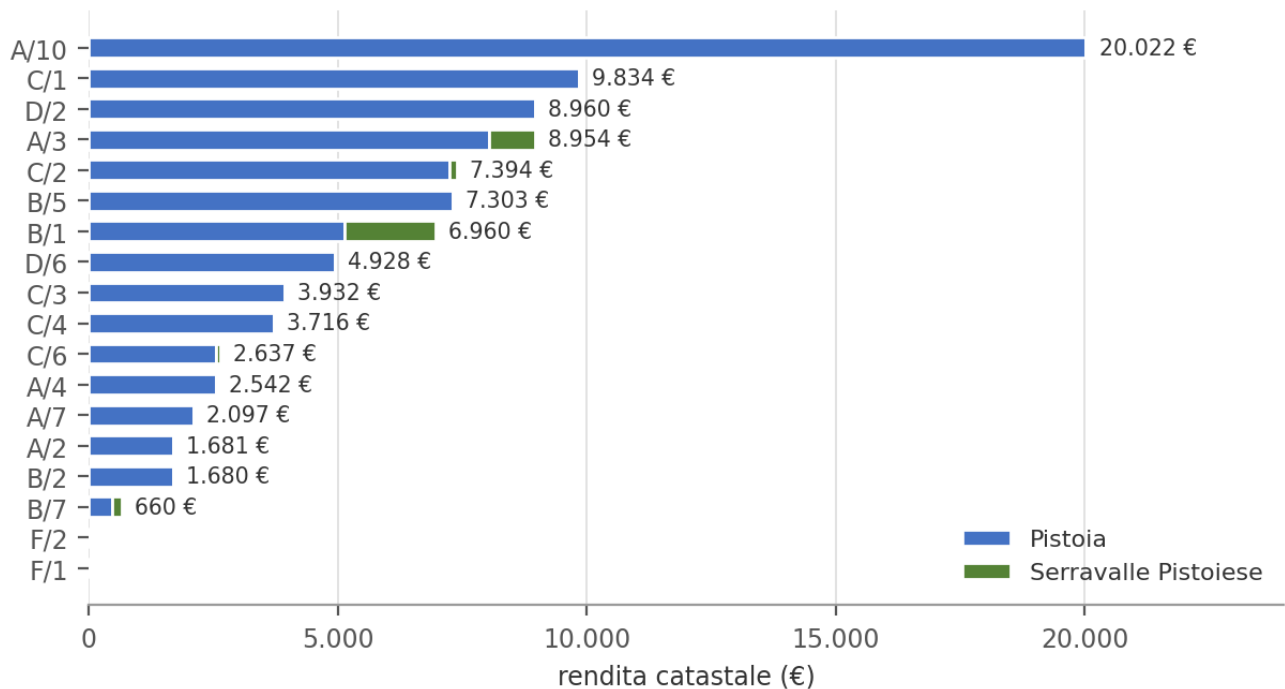


Grafico 5 - Rendita per categoria e comune. La presenza fuori Pistoia si limita a sei categorie, con prevalenza delle categorie B (edifici a uso collettivo).

Il confronto evidenzia una specializzazione territoriale netta: le categorie a maggiore redditività catastale (A/10, C/1, D/2, D/6) sono esclusivamente pistoiesi, mentre a Serravalle Pistoiese la consistenza è composta da un edificio di categoria B/1 e da pertinenze di modesto valore.

8. Terreni in piena proprietà per qualità di coltura

Le qualità censite in visura sono state raggruppate in macro-classi. Le particelle che presentano qualità diverse su porzioni distinte sono state ricondotte alla voce «Colture miste», per non attribuirne arbitrariamente superficie e reddito a una sola coltura.

Qualità (macro-classe)	N. part.	Superficie (m²)	Superficie (ha)	Redd. dominicale (€)	Redd. agrario (€)
Vivaio	59	843.374	84,34	69.719,78	33.636,78
Bosco ceduo	28	182.442	18,24	133,49	56,45
Colture miste (più porzioni)	6	176.115	17,61	3.400,15	1.612,71
Bosco misto	5	88.910	8,89	72,46	23,04
Seminativo	7	52.827	5,28	284,12	292,74
Seminativo arborato	12	43.362	4,34	223,28	250,40
Uliveto	6	28.212	2,82	87,43	72,86
Canneto	12	9.942	0,99	49,88	25,60
Vigneto	4	8.670	0,87	52,53	53,48

Qualità (macro-classe)	N. part.	Superficie (m²)	Superficie (ha)	Redd. dominicale (€)	Redd. agrario (€)
Altre qualità	8	3.148	0,31	17,05	5,92
TOTALE	147	1.437.002	143,70	74.040,17	36.029,98

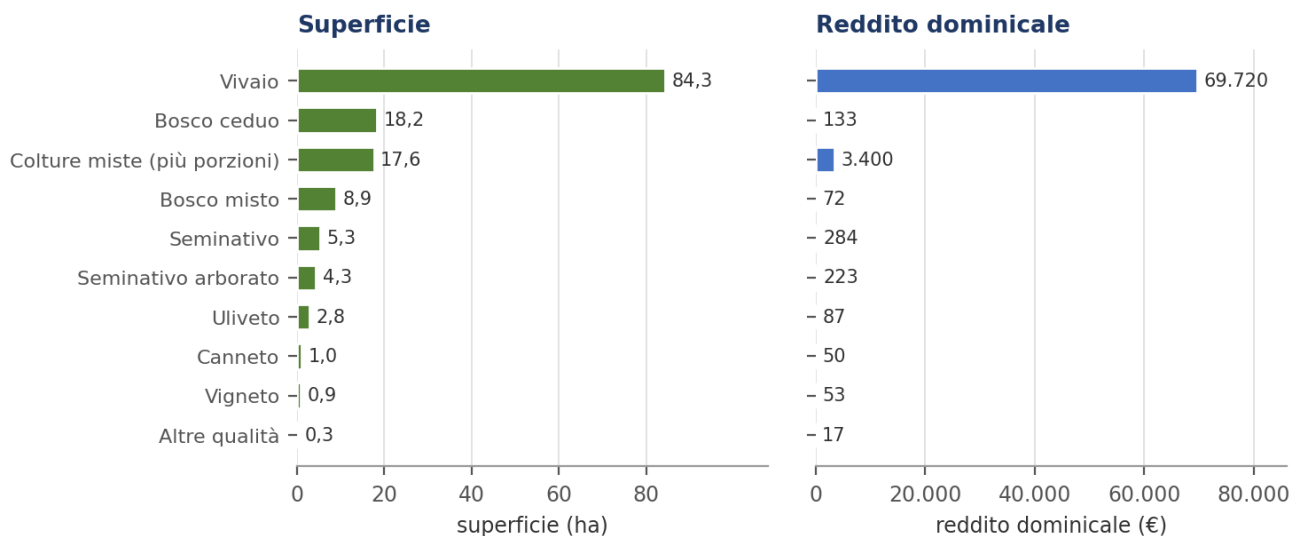


Grafico 6 - Superficie e reddito dominicale per qualità di coltura. Il confronto fra i due pannelli mostra la sproporzione fra estensione e redditività.

Il dato più significativo è la concentrazione del valore agrario: i **vivai** rappresentano 59 particelle su 147 e l'84,3 per cento della superficie in piena proprietà, ma generano il **94,2 per cento del reddito dominicale**. Specularmente, i boschi (ceduo e misto) coprono 27,1 ettari, pari al 18,9 per cento della superficie, con un reddito dominicale complessivo di 205,95 euro, ossia lo 0,3 per cento del totale.

9. Terreni: qualità per comune

Qualità (macro-classe)	Pistoia (ha)	Agliana (ha)	Serravalle P.se (ha)	Totale (ha)
Vivaio	76,53	7,16	0,65	84,34
Bosco ceduo	-	-	18,24	18,24
Colture miste (più porzioni)	5,51	-	12,10	17,61
Bosco misto	-	-	8,89	8,89
Seminativo	3,61	-	1,67	5,28
Seminativo arborato	2,61	-	1,73	4,34
Uliveto	-	-	2,82	2,82
Canneto	0,96	-	0,03	0,99
Vigneto	0,50	-	0,37	0,87
Altre qualità	0,07	-	0,24	0,31
TOTALE	89,79	7,16	46,75	143,70

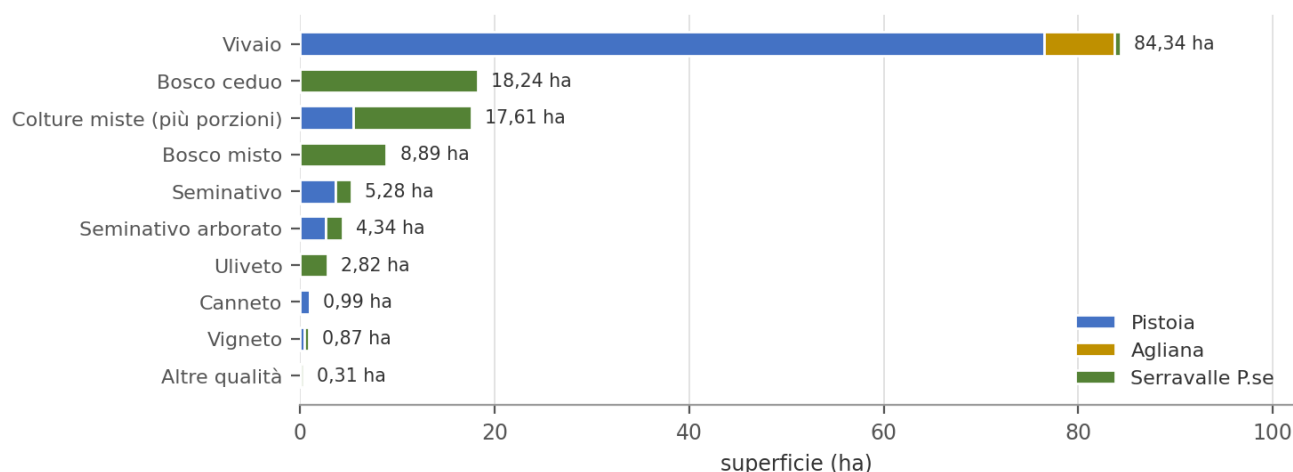


Grafico 7 - Superficie per qualità e comune, in ettari.

La lettura per comune conferma una ripartizione funzionale: la vivaistica è concentrata a Pistoia (76,5 ettari) e ad Agliana (7,2 ettari), mentre a Serravalle Pistoiese l'Azienda possiede essenzialmente superfici boscate e uliveti, con redditività catastale marginale. Questa asimmetria è rilevante in prospettiva gestionale: la parte del patrimonio agrario che produce reddito è geograficamente concentrata e riconducibile a una sola filiera.

10. Dettaglio dei beni concessi in enfiteusi

Catasto	Comune	Fg / Part. / Sub	Categoria o qualità	Superficie (m²)	Quota conc edente	Rendita o redd. dominicale (€)
Fabbricati	Pistoia	271 / 605 / 6	A/3	230	1/2	883,14
Fabbricati	Pistoia	271 / 605 / 7	C/2	108	1/2	370,71
Fabbricati	Pistoia	271 / 605 / 8	C/6	72	1/2	237,57
Fabbricati	Quarrata	14 / 61 / 2	A/4	136	1/1	325,37
Fabbricati	Quarrata	14 / 61 / 3	A/4	206	1/1	406,71
Terreni	Pistoia	254 / 117	PRATO	213	1/1	1,07
Terreni	Pistoia	277 / 485	VIVAIO	13.825	1/2	1.218,80
Terreni	Quarrata	1 / 197	AREA RURALE	180	1/1	0,00
Terreni	Quarrata	14 / 64	VIVAIO	4.010	1/1	299,78
Terreni	Quarrata	14 / 70	VIVAIO	3.030	1/1	226,51
Terreni	Quarrata	14 / 103	VIVAIO	2.720	1/1	203,34
Terreni	Quarrata	14 / 116	VIVAIO	4.010	1/1	299,78
Terreni	Quarrata	14 / 175	VIVAIO	3.370	1/1	251,93
Terreni	Quarrata	13 / 395	SEMIN ARBOR	1.630	1/1	9,75
Terreni	Quarrata	13 / 396	SEMINATIVO / PRATO (2 porz.)	45	1/1	0,21
Terreni	Quarrata	1 / 190	CANNETO	620	1/1	4,17
Terreni	Quarrata	14 / 113	SEMIN ARBOR	135	1/3	0,98
Terreni	Quarrata	14 / 118	SEMIN ARBOR	1.780	1/3	10,65
Terreni	Quarrata	14 / 225	PRATO ARBOR	320	1/1	1,93
Terreni	Quarrata	14 / 349	PRATO ARBOR	300	1/1	1,81
TOTALE		20 cespiti		36.940		2.223,50 + 2.530,71

Nell'ultima colonna è indicata la rendita catastale per i fabbricati e il reddito dominicale per i terreni. I valori si riferiscono al bene intero e non alla quota di spettanza dell'Azienda: dove la quota di diritto del concedente è 1/2 o 1/3, il valore riferibile all'Ente è proporzionalmente inferiore. L'elenco nominativo degli enfiteuti è riportato nel foglio «Enfiteusi» del file di calcolo allegato.

11. Avvertenze metodologiche

1. **Superficie dei fabbricati sottostimata.** Il dato riportato è la superficie catastale, che la visura non espone per le unità di categoria D ed F. Le nove unità interessate (due di categoria D, con rendita complessiva di 13.888,00 euro, e sette di categoria F, prive di rendita) concorrono al conteggio numerico ma non alla superficie: il totale di 17.879 m² dell'aggregato A si riferisce quindi a 85 delle 94 unità.
2. **Valori catastali interi, non pro quota.** Per i beni dell'aggregato B rendita e redditi sono quelli catastali dell'intero cespite e non la frazione corrispondente alla quota di diritto del concedente.
3. **Fattispecie affine non ricompresa nell'aggregato B.** La particella foglio 7 n. 463 del Comune di Serravalle Pistoiese (bosco ceduo, 64 m²) è di piena proprietà dell'Azienda ma gravata da diritto di superficie 1/1 a favore di Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A. (atto del 16 dicembre 2016, repertorio n. 19939). Trattandosi di diritto di superficie e non di enfiteusi, il bene resta nell'aggregato A.
4. **Particelle con più porzioni.** Sono conteggiate una sola volta; superficie e redditi corrispondono alla somma delle porzioni. Nelle tabelle per qualità sono ricondotte alla macro-classe «Colture miste».
5. **Natura del documento di origine.** La visura per soggetto è un documento catastale: non costituisce titolo di proprietà e non evidenzia gravami, vincoli, ipoteche o contenziosi. Ogni utilizzo esterno dei dati dovrebbe essere preceduto da un riscontro con l'inventario aziendale e con ispezioni ipotecarie aggiornate.

Il Direttore
