

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Scartabelli Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 227/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	6
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano T.....	7
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1 - T.....	7
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	7
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	8
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	8
Lotto Unico	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano T.....	9
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1 - T	10
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	10
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	10
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	11
Confini.....	11
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1.....	11
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano T.....	12
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1 - T.....	12
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	12
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	12
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	12
Consistenza.....	12
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1.....	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1.....	12
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano T.....	13
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1 - T	13



Bene N° 5 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S114

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S114

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S115

Cronistoria Dati Catastali.....15

Bene N° 1 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1.....15

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1.....16

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano T.....16

Bene N° 4 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1 - T.....16

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S117

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S119

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S121

Dati Catastali21

Bene N° 1 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1.....21

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1.....21

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano T22

Bene N° 4 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1 - T22

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S123

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S123

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S124

Stato conservativo24

Bene N° 1 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1.....24

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1.....24

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano T.....24

Bene N° 4 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1 - T.....25

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S125

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S125

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S125

Parti Comuni.....25

Bene N° 1 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1.....25

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1.....25

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano T25



Bene N° 4 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1 - T	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1.....	26
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1.....	26
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano T	26
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1 - T	26
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	26
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	26
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	27
Stato di occupazione	27
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1.....	27
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1.....	27
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano T.....	27
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1 - T.....	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	28
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	28
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	28
Provenienze Ventennali	28
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1.....	28
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1.....	29
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano T.....	30
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1 - T.....	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	31
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	32
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	32
Formalità pregiudizievoli	33
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1.....	33
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1.....	34
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano T.....	34
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1 - T.....	35
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	36

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	37
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	37
Normativa urbanistica	38
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1.....	38
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1.....	38
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano T.....	39
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1 - T.....	39
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	39
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	39
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	40
Regolarità edilizia	40
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1.....	40
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1.....	40
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano T.....	41
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1 - T.....	42
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	42
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	43
Stima / Formazione lotti.....	43
Riserve e particolarità da segnalare	48
Riepilogo bando d'asta.....	52
Lotto Unico	52
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 227/2024 del R.G.E.	55
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 383.991,28	55

In data 14/01/2025, il sottoscritto Geom. Scartabelli Simone, con studio in Via di Porta San Marco, 57/B - 51100 - Pistoia (PT), email simone@simonescartabelli.it, PEC simone.scartabelli@geopec.it, Tel. 0573 23 030, Fax 0573 23 030, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano T
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1 - T
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Deposito a destinazione rurale, semidiruto, facente parte di un più ampio fabbricato, posto al piano seminterrato rispetto al resede principale, sviluppato su unico livello con accesso indipendente dall'esterno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato eseguito con la piena collaborazione dell'esecutato

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Deposito/stalla a destinazione rurale, semidiruto, facente parte di un più ampio fabbricato, posto al piano seminterrato rispetto al resede principale, sviluppato su unico livello, con vari locali, con più accessi indipendenti dall'esterno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

L'accesso è stato eseguito con la piena collaborazione dell'esecutato

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO T

Deposito/Stalla a destinazione rurale, facente parte di un più ampio fabbricato, posto al piano seminterrato rispetto al resede principale, sviluppato in più locali, con più accessi indipendenti dall'esterno, oltre a grande tettoia con struttura metallica e copertura in onduline in fibrocemento

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato eseguito con la piena collaborazione dell'esecutato

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1 - T

Cantina/deposito a destinazione rurale, facente parte di un più ampio fabbricato, posta per una porzione al piano seminterrato rispetto al resede principale, e per piccola porzione al piano terra, sviluppato in vari locali. Il vano al piano terra ha accesso dal porticato comune, mentre i locali cantina al piano seminterrato hanno accesso attraverso altra unità (particella 117 sub 13) estranea alla procedura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato eseguito con la piena collaborazione dell'esecutato

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Terreno agricolo, posto in zona pedecollinare, nei pressi del fabbricato di cui fanno parte le unità ad uso rimessa, cantina e deposito descritte ai beni n. 1, 2 3, 4 della presente perizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato eseguito con la piena collaborazione dell'esecutato



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Terreno agricolo, posto in zona pedecollinare, nei pressi del fabbricato di cui fanno parte le unità ad uso rimessa, cantina e deposito descritte ai beni n. 1, 2 3, 4 della presente perizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato eseguito con la piena collaborazione dell'esecutato

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Terreno agricolo, posto in zona pedecollinare, nei pressi del fabbricato di cui fanno parte le unità ad uso rimessa, cantina e deposito descritte ai beni n. 1, 2 3, 4 della presente perizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato eseguito con la piena collaborazione dell'esecutato

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano T
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1 - T
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

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



- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1 - T

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1



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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

proprietà dell'esecutato su più lati, **** Omissis ****

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

proprietà dell'esecutato su più lati



BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO T

proprietà dell'esecutato su più lati

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1 - T

proprietà dell'esecutato su più lati

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

proprietà dell'esecutato, **** Omissis **** s.s.a.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

proprietà degli esecutati comprese nella procedura, **** Omissis **** s.s.a.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

proprietà degli esecutati comprese nella procedura, **** Omissis **** s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito - Stalla	25,00 mq	30,00 mq	0,5	15,00 mq	3,42 m	S1
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza indicata è quella media ricavabile dalle planimetrie catastali, in quanto l'unità è parzialmente crollata e non ispezionabile.

Si applica il rapporto mercantile di 0,5 in ragione della destinazione dell'unità.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Deposito - Stalla	79,10 mq	95,80 mq	0,5	47,90 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				47,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze sono quelle ricavabili dalle planimetrie catastali, in quanto l'unità è parzialmente crollata e non ispezionabile.

Una parte dei locali ha altezza media di 3,23 m, mentre la restante porzione ha altezza media di 2,73 m. Si applica il rapporto mercantile di 0,5 in ragione della destinazione dell'unità.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito - Stalla	123,00 mq	144,20 mq	0,5	72,10 mq	3,60 m	T
Tettoia	156,00 mq	156,00 mq	0,20	31,20 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				103,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze della tettoia sono variabili in quanto il piano di riferimento è sconnesso ed irregolare. Dalle planimetrie catastali risulta che la tettoia ha altezza massima che varia da 4,57 m a 5,80 m, ed altezza minima che varia da 3,57 m a 4,80 m.

Si applica il rapporto mercantile di 0,5 (deposito stalla) e 0,20 (tettoia) in ragione della destinazione dell'unità.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina / deposito	61,10 mq	72,40 mq	0,50	36,20 mq	4,65 m	S1
Deposito / Rimessa	19,30 mq	22,50 mq	0,50	11,25 mq	3,38 m	t

Totale superficie convenzionale:	47,45 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	47,45 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza dei locali al piano seminterrato sono di ml 4,65 per il vano di maggior dimensione e di ml 2,65 per quello di superficie minore.

L'altezza del locale è quella media.

Si applica il rapporto mercantile di 0,5 in ragione della destinazione dell'unità.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	33570,00 mq	33570,00 mq	1	33570,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				33570,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33570,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno è rappresentato dalle particelle catastali 127, 142, 149, 151, 152, 201, 202, 203, 204

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	23388,00 mq	23388,00 mq	1	23388,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				23388,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23388,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno è rappresentato dalle particelle catastali 106, 107, 108, 188 e 366

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5760,00 mq	5760,00 mq	1	5760,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5760,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5760,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno è rappresentato dalla particella catastale 104

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/2001 al 10/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 117, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 27 Rendita € 86,45
Dal 10/09/2010 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 117, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 25 Superficie catastale 30 mq Rendita € 80,05 Piano S1

L'unità particella 117 sub 6 deriva dal frazionamento dell'originario fabbricato rurale particelle 117 sub 1 e 117 sub 2.

Catastralmente le intestazioni riportano in nominativo **** Omissis ****, mentre negli atti notarili viene specificato **** Omissis ****

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/2001 al 10/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 117, Sub. 7 Categoria C6 Cl.1, Cons. 57 Rendita € 156,02
Dal 10/09/2010 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 117, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 54 Superficie catastale 63 mq Rendita € 172,91 Piano S1

L'unità particella 117 sub 7 deriva dal frazionamento dell'originario fabbricato rurale particelle 117 sub 1 e 117 sub 2.

Catastralmente le intestazioni riportano in nominativo **** Omissis ****, mentre negli atti notarili viene specificato **** Omissis ****

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/2001 al 10/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 117, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 135 Rendita € 432,27
Dal 10/09/2010 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 117, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 25 Superficie catastale 30 mq Rendita € 80,05 Piano S1

L'unità particella 117 sub 8 deriva dal frazionamento dell'originario fabbricato rurale particelle 117 sub 1 e 117 sub 2.

Catastralmente le intestazioni riportano in nominativo **** Omissis ****, mentre negli atti notarili viene specificato **** Omissis ****

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/2001 al 10/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 117, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 127 Rendita € 406,66 Piano S1-T
Dal 10/09/2010 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 117, Sub. 14

		Categoria C2 Cl.3, Cons. 83 Superficie catastale 98 mq Rendita € 210,04 Piano S1 - T
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------

L'unità particella 117 sub 14 deriva dalla soppressione e variazione della particella 117 sub 5, a sua volta derivata dal frazionamento dell'originario fabbricato rurale particelle 117 sub 1 e 117 sub 2. Catastralmente le intestazioni riportano in nominativo **** Omissis ****, mentre negli atti notarili viene specificato **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/1986 al 10/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 201 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 2180 Reddito dominicale € 28,15 Reddito agrario € 21,39
Dal 24/03/1986 al 10/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 152 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 230 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,01
Dal 24/03/1986 al 10/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 151 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 360 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,02
Dal 24/03/1986 al 10/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 204 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 840 Reddito dominicale € 3,69 Reddito agrario € 3,25
Dal 24/03/1986 al 10/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 203 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 10730 Reddito dominicale € 138,54 Reddito agrario € 105,29
Dal 24/03/1986 al 10/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 202 Qualità Uliiveto Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 7980 Reddito dominicale € 41,21 Reddito agrario € 32,97
Dal 24/03/1986 al 10/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 149

		Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 2190 Reddito dominicale € 28,28 Reddito agrario € 21,49
Dal 24/03/1986 al 10/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 142 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 2430 Reddito dominicale € 31,37 Reddito agrario € 23,84
Dal 24/03/1986 al 10/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 127 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 6630 Reddito dominicale € 54,79 Reddito agrario € 47,94
Dal 10/04/2010 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 151 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 360 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,02
Dal 10/09/2010 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 204 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 840 Reddito dominicale € 3,69 Reddito agrario € 3,25
Dal 10/09/2010 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 127 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 6630 Reddito dominicale € 54,79 Reddito agrario € 47,94
Dal 10/09/2010 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 203 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 10730 Reddito dominicale € 138,54 Reddito agrario € 105,29
Dal 10/09/2010 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 202 Qualità Uliveto Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 7980 Reddito dominicale € 41,21 Reddito agrario € 32,97
Dal 10/09/2010 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 152 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 230 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,01



Dal 10/09/2010 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 149 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 2190 Reddito dominicale € 28,28 Reddito agrario € 21,49
Dal 10/09/2010 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 201 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 2180 Reddito dominicale € 28,15 Reddito agrario € 21,39
Dal 10/09/2010 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 142 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 2430 Reddito dominicale € 31,37 Reddito agrario € 23,84

Catastralmente le intestazioni riportano il nominativo **** Omissis ****, mentre negli atti notarili viene specificato **** Omissis ****.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/1989 al 10/04/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 189 Qualità uliveto vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 6780 Reddito dominicale € 28,01 Reddito agrario € 22,76
Dal 30/10/1989 al 10/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 108 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 6910 Reddito dominicale € 42,82 Reddito agrario € 41,04
Dal 30/10/1989 al 10/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 188 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 3240 Reddito dominicale € 12,55 Reddito agrario € 18,41
Dal 30/10/1989 al 10/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 106 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1300 Reddito dominicale € 4,36 Reddito agrario € 6,71
Dal 30/10/1989 al 10/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 107

		Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 5620 Reddito dominicale € 72,56 Reddito agrario € 55,15
Dal 10/04/2000 al 15/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 189 Qualità uliveto vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 6738 Reddito dominicale € 27,84 Reddito agrario € 22,62
Dal 10/04/2010 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 188 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 3240 Reddito dominicale € 12,55 Reddito agrario € 18,41
Dal 15/07/2010 al 10/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 366 Qualità Uliveto Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 6318 Reddito dominicale € 26,10 Reddito agrario € 21,21
Dal 10/09/2010 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 366 Qualità Uliveto Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 6318 Reddito dominicale € 26,10 Reddito agrario € 21,21
Dal 10/09/2010 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 106 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1300 Reddito dominicale € 4,36 Reddito agrario € 6,71
Dal 10/09/2010 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 107 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 5620 Reddito dominicale € 72,56 Reddito agrario € 55,15
Dal 10/09/2010 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 108 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 6910 Reddito dominicale € 42,82 Reddito agrario € 41,04

Catastralmente le intestazioni riportano il nominativo **** Omissis ****, mentre negli atti notarili viene specificato **** Omissis ****.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/1990 al 10/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 104 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 5760 Reddito dominicale € 74,37 Reddito agrario € 56,52
Dal 10/09/2010 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 104 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 5760 Reddito dominicale € 74,37 Reddito agrario € 56,52

Catastralmente le intestazioni riportano il nominativo **** Omissis ****, mentre negli atti notarili viene specificato **** Omissis ****.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	117	6		C6	2	25	30 mq	80,05 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non si è potuto verificare la corrispondenza catastale perchè l'unità parzialmente crollata.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

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

9	117	7		C6	2	54	63 mq	172,91 €	S1	
---	-----	---	--	----	---	----	-------	----------	----	--

Corrispondenza catastale

Non si è potuto verificare la corrispondenza catastale perchè l'unità parzialmente crollata.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	117	8		C6	2	127	163 mq	406,66 €	S1	

Corrispondenza catastale

Catastralmente le planimetrie catastali attualmente in visura differiscono dall'attuale stato dei luoghi per modeste differenze sulle altezze interne rilevate e per presenza di un piccolo vano wc nel locale sgombero.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	117	14		C2	3	83	98 mq	210,04 €	S1 - T	

Corrispondenza catastale

Nella planimetria attualmente in visura non è riportata una finestra nel vano di dimensione minore al piano seminterrato.

I locali cantina al piano seminterrato hanno, ad oggi, esclusivamente accesso da altra unità (mappale 117 sub 13) estranea alla procedura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

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
9	127				Vigneto	2	6630 mq	54,79 €	47,94 €	
9	142				Vigneto	1	2430 mq	31,37 €	23,84 €	
9	149				Vigneto	1	2190 mq	28,28 €	21,49 €	
9	151				Incolto produttivo	U	360 mq	0,04 €	0,02 €	
9	152				Incolto produttivo	U	230 mq	0,02 €	0,01 €	
9	201				Vigneto	1	2180 mq	28,15 €	21,39 €	
9	202				Uliveto Vigneto	1	7980 mq	41,21 €	32,97 €	
9	203				Vigneto	1	10730 mq	138,54 €	105,29 €	
9	204				Oliveto	1	840 mq	3,69 €	3,25 €	

Corrispondenza catastale

Si riscontra che le destinazioni catastali non corrispondono a quelle reali. I terreni sono infatti liberi e non coltivati, adatti all'uso seminativo, apparentemente utilizzati anche per allevamento di cavalli.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

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
9	106				Seminativo	3	1300 mq	4,36 €	6,71 €	
9	107				Vigneto	1	5620 mq	72,56 €	55,15 €	

9	108			Seminativo arborato	2	6910 mq	42,82 €	41,04 €	
9	188			Vigneto	3	3240 mq	12,55 €	18,41 €	
9	366			Uliveto Vigneto	2	6318 mq	26,1 €	21,21 €	

Corrispondenza catastale

Si riscontra che le destinazioni catastali non corrispondono a quelle reali. I terreni sono infatti liberi e non coltivati, adatti all'uso seminativo, apparentemente utilizzati anche per allevamento di cavalli.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

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
9	104				Vigneto	1	5760 mq	74,37 €	56,52 €	

Corrispondenza catastale

Si riscontra che la destinazione catastale non corrisponde a quella reale. Il terreno è infatti libero e non coltivato, adatto all'uso seminativo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Il deposito risulta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, parzialmente crollato ed inaccessibile perchè invaso da vegetazione spontanea.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Il deposito risulta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, parzialmente crollato ed inaccessibile perchè invaso da vegetazione spontanea.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO T

Il deposito, utilizzato in parte come stalla, risulta in mediocre/scadente stato di conservazione e manutenzione. La tettoia retrostante è occupata da materiali e masserizie, oltre che da vegetazione naturale che ne impedisce il comodo accesso.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1 - T

L'unità cantina/rimessa risulta in scadente stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

I terreni sono in sufficienti condizioni di manutenzione, attualmente non coltivati.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

I terreni sono in sufficienti condizioni di manutenzione, attualmente non coltivati.
La tettoia in struttura lignea che insiste sulla particella 108 è in scadenti condizioni di conservazione.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Il terreno è in sufficienti condizioni di manutenzione, attualmente non coltivato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Dall'elaborato planimetrico n. 57628/2017 il deposito ha diritto alla porzione di resede che costituisce il parte del vialetto carrabile di ingresso al compendio immobiliare di cui fa parte l'unità.
Detto bene comune è catastalmente distinto al foglio 9, dalla particella 117 sub 16.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Dall'elaborato planimetrico n. 57628/2017 il deposito ha diritto alla porzione di resede che costituisce il parte del vialetto carrabile di ingresso al compendio immobiliare di cui fa parte l'unità.
Detto bene comune è catastalmente distinto al foglio 9, dalla particella 117 sub 16.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO T

Dall'elaborato planimetrico n. 57628/2017 il deposito ha diritto ai seguenti beni comuni:

- 1) porzione di resede che costituisce il parte del vialetto carrabile di ingresso al compendio immobiliare di cui fa parte l'unità (detto bene comune è catastalmente distinto al foglio 9, dalla particella 117 sub 16)
- 2) corte comune ai subalterni 8, 12, 13, 14, 16 e 17 (detto bene comune è catastalmente distinto al foglio 9, dalla particella 117 sub 19)
- 3) corte comune ai subalterni 8, 12, 13, 14, 16 e 17 (detto bene comune è catastalmente distinto al foglio 9, dalla particella 117 sub 20)

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1 - T

Dall'elaborato planimetrico n. 57628/2017 la cantina/rimessa ha diritto ai seguenti beni comuni:

- 1) porzione di resede che costituisce il parte del vialetto carrabile di ingresso al compendio immobiliare di cui fa parte l'unità (detto bene comune è catastralmente distinto al foglio 9, dalla particella 117 sub 16)
- 2) corte comune ai subalterni 8, 12, 13, 14, 16 e 17 (detto bene comune è catastralmente distinto al foglio 9, dalla particella 117 sub 19)
- 3) corte comune ai subalterni 8, 12, 13, 14, 16 e 17 (detto bene comune è catastralmente distinto al foglio 9, dalla particella 117 sub 20)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

L'unità ha struttura portante muraria in blocchi di cemento in parte dissestata, il solaio di copertura in struttura lignea a una falda è totalmente crollato. Il deposito, fortemente degradato, è sprovvisto di qualsiasi impianto tecnologico.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

L'unità ha struttura portante muraria in blocchi di cemento in parte dissestata, il solaio di copertura in struttura lignea a una falda è totalmente crollato. Il deposito, fortemente degradato, è sprovvisto di qualsiasi impianto tecnologico.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO T

L'unità ha struttura portante muraria in blocchi di cemento, il solaio di copertura a capanna in struttura lignea ha numerose infiltrazioni e porzioni della gronda sono dissestate. Il manto di copertura è in tegole marsigliesi. Le pareti interne sono intonacate. Gli infissi sono in struttura metallica. Nel deposito/stalla è presente l'impianto elettrico non conforme alle normative di sicurezza.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1 - T

L'unità ha struttura portante muraria in pietrame, il solaio di copertura del vano al piano terra ha struttura lignea. Le pareti internamente sono parzialmente intonacate, il pavimento è costituito da un battuto di cemento. Nei locali vi è impianto elettrico non conforme alle normative vigenti.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Terreno agricolo, in leggero declivio, attualmente non coltivato, servito da strada vicinale e, per una porzione attestante Via di Forrottoli.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Terreno agricolo, in leggero declivio, attualmente non coltivato, servito da strada vicinale.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Terreno agricolo, in leggero declivio, attualmente non coltivato, servito da strada vicinale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il deposito è nella disponibilità degli esecutati ma, dato lo stato di conservazione, non è attualmente utilizzato. Come risulta dalla comunicazione dell'Agenzia Entrate di Pistoia, dalle verifiche effettuate non sono risultati in essere contratti di locazione o comodato registrati.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il deposito è nella disponibilità degli esecutati ma, dato lo stato di conservazione, non è attualmente utilizzato. Come risulta dalla comunicazione dell'Agenzia Entrate di Pistoia, dalle verifiche effettuate non sono risultati in essere contratti di locazione o comodato registrati.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il deposito/stalla è nella disponibilità degli esecutati ed è utilizzato in parte come stalla per cavalli. Alla data del sopralluogo non vi erano ricoverati animali. Come risulta dalla comunicazione dell'Agenzia Entrate di Pistoia, dalle verifiche effettuate non sono risultati in essere contratti di locazione o comodato registrati.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1 - T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

La cantina/rimessa è nella disponibilità degli esecutati ma, dato lo stato di conservazione, non appare attualmente utilizzato. All'interno sono presenti tini in cattivo stato di conservazione. Come risulta dalla comunicazione dell'Agenzia Entrate di Pistoia, dalle verifiche effettuate non sono risultati in

essere contratti di locazione o comodato registrati.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I terreni sono nella disponibilità degli esecutati.

Come risulta dalla comunicazione dell'Agenzia Entrate di Pistoia, dalle verifiche effettuate non sono risultati in essere contratti di locazione o comodato registrati.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I terreni sono nella disponibilità degli esecutati.

Come risulta dalla comunicazione dell'Agenzia Entrate di Pistoia, dalle verifiche effettuate non sono risultati in essere contratti di locazione o comodato registrati.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il terreno è nella disponibilità degli esecutati.

Come risulta dalla comunicazione dell'Agenzia Entrate di Pistoia, dalle verifiche effettuate non sono risultati in essere contratti di locazione o comodato registrati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1989 al 10/09/2010	**** Omissis ****	Compravendita con scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefano Balestri	30/10/1989	90275	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	28/11/1989		4973

Periodo	Proprietà	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/09/2010 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elena Mantellassi	10/09/2010	34935	7411
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pistoia	22/09/2010	7632	4785
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1989 al 10/09/2010	**** Omissis ****	Compravendita con scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefano Balestri	30/10/1989	90275	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	28/11/1989		4973
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/09/2010 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elena Mantellassi	10/09/2010	34935	7411
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pistoia	22/09/2010	7632	4785
		Registrazione			

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1989 al 10/09/2010	**** Omissis ****	Compravendita con scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefano Balestri	30/10/1989	90275	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	28/11/1989		4973
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/09/2010 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elena Mantellassi	10/09/2010	34935	7411
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pistoia	22/09/2010	7632	4785
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1 - T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1989 al 10/09/2010	**** Omissis ****	Compravendita con scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefano Balestri	30/10/1989	90275	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Pistoia	28/11/1989		4973
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/09/2010 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elena Mantellassi	10/09/2010	34935	7411
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pistoia	22/09/2010	7632	4785
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1986 al 10/09/2010	**** Omissis ****	Compravendita con scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefano Balestri	24/03/1986	64206	11033
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	24/04/1986	2312	1518
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/09/2010 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elena Mantellassi	10/09/2010	34935	7411
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pistoia	22/09/2010	7632	4785

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1989 al 10/09/2010	**** Omissis ****	Compravendita con scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefano Balestri	30/10/1989	90275	16630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	28/11/1989	7500	4973
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/09/2010 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elena Mantellassi	10/09/2010	34935	7411
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pistoia	22/09/2010	7632	4785
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1990 al 10/09/2010	**** Omissis ****	Compravendita con scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Feri	26/04/1990	30365	13726
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Pistoia	11/05/1990	3295	2463
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/09/2010 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elena Mantellassi	10/09/2010	34935	7411
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pistoia	22/09/2010	7632	4785
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 07/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 22/09/2010

Reg. gen. 7633 - Reg. part. 1684

Quota: 1/1

Importo: € 1.600.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 800.000,00

Percentuale interessi: 3,45 %

Rogante: Notaio Elena Mantellassi

Data: 10/09/2010

N° repertorio: 34936

N° raccolta: 7412

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 27/12/2024

Reg. gen. 11915 - Reg. part. 8329

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Si precisa che dalle visure ipotecarie risulta la trascrizione del verbale pignoramento immobiliare n. reg. part. 6537 del 17/10/2024, cancellata con annotazione n. reg. part. 1864 del 23/12/2024

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 07/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 22/09/2010

Reg. gen. 7633 - Reg. part. 1684

Quota: 1/1

Importo: € 1.600.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 800.000,00

Percentuale interessi: 3,45 %

Rogante: Notaio Elena Mantellassi

Data: 10/09/2010

N° repertorio: 34936

N° raccolta: 7412

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 27/12/2024

Reg. gen. 11915 - Reg. part. 8329

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Si precisa che dalle visure ipotecarie risulta la trascrizione del verbale pignoramento immobiliare n. reg. part. 6537 del 17/10/2024, cancellata con annotazione n. reg. part. 1864 del 23/12/2024

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 07/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 22/09/2010
Reg. gen. 7633 - Reg. part. 1684
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 800.000,00
Percentuale interessi: 3,45 %
Rogante: Notaio Elena Mantellassi
Data: 10/09/2010
N° repertorio: 34936
N° raccolta: 7412

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 27/12/2024
Reg. gen. 11915 - Reg. part. 8329
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Si precisa che dalle visure ipotecarie risulta la trascrizione del verbale pignoramento immobiliare n. reg. part. 6537 del 17/10/2024, cancellata con annotazione n. reg. part. 1864 del 23/12/2024

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 07/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 22/09/2010
Reg. gen. 7633 - Reg. part. 1684
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 800.000,00

Percentuale interessi: 3,45 %
Rogante: Notaio Elena Mantellassi
Data: 10/09/2010
N° repertorio: 34936
N° raccolta: 7412

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 27/12/2024
Reg. gen. 11915 - Reg. part. 8329
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Si precisa che dalle visure ipotecarie risulta la trascrizione del verbale pignoramento immobiliare n. reg. part. 6537 del 17/10/2024, cancellata con annotazione n. reg. part. 1864 del 23/12/2024

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 07/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 22/09/2010
Reg. gen. 7633 - Reg. part. 1684
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 800.000,00
Percentuale interessi: 3,45 %
Rogante: Notaio Elena Mantellassi
Data: 10/09/2010
N° repertorio: 34936
N° raccolta: 7412

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 27/12/2024
Reg. gen. 11915 - Reg. part. 8329
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



Si precisa che dalle visure ipotecarie risulta la trascrizione del verbale pignoramento immobiliare n. reg. part. 6537 del 17/10/2024, cancellata con annotazione n. reg. part. 1864 del 23/12/2024

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 07/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 22/09/2010
Reg. gen. 7633 - Reg. part. 1684
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 800.000,00
Percentuale interessi: 3,45 %
Rogante: Notaio Elena Mantellassi
Data: 10/09/2010
N° repertorio: 34936
N° raccolta: 7412

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 27/12/2024
Reg. gen. 11915 - Reg. part. 8329
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Si precisa che dalle visure ipotecarie risulta la trascrizione del verbale pignoramento immobiliare n. reg. part. 6537 del 17/10/2024, cancellata con annotazione n. reg. part. 1864 del 23/12/2024

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 07/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 22/09/2010
Reg. gen. 7633 - Reg. part. 1684
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 800.000,00
Percentuale interessi: 3,45 %
Rogante: Notaio Elena Mantellassi
Data: 10/09/2010
N° repertorio: 34936
N° raccolta: 7412

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 27/12/2024
Reg. gen. 11915 - Reg. part. 8329
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Si precisa che dalle visure ipotecarie risulta la trascrizione del verbale pignoramento immobiliare n. reg. part. 6537 del 17/10/2024, cancellata con annotazione n. reg. part. 1864 del 23/12/2024

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Il compendio di cui fa parte l'unità ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Quarrata (PT), in zona "EP3- Aree agricole pedecollinari", di cui all'art. 94 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

Il fabbricato che comprende l'unità è classificato come "Edifici e complessi edilizi di classe 3" di cui all'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

L'unità ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art.142 lett. b), come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana

La porzione di immobile ove è posta l'unità NON ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Il compendio di cui fa parte l'unità ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Quarrata (PT), in zona "EP3- Aree agricole pedecollinari", di cui all'art. 94 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

Il fabbricato che comprende l'unità è classificato come "Edifici e complessi edilizi di classe 3" di cui all'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

L'unità ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art.142 lett. b), come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana

La porzione di immobile ove è posta l'unità NON ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, come

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO T

Il compendio di cui fa parte l'unità ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Quarrata (PT), in zona "EP3- Aree agricole pedecollinari", di cui all'art. 94 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

L'unità è classificata come "Edifici non classificati successivi al 1954" di cui all'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

L'unità NON ricade in zona a vincolo paesaggistico, come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana

La porzione di immobile ove è posta l'unità NON ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1 - T

Il compendio di cui fa parte l'unità ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Quarrata (PT), in zona "EP3- Aree agricole pedecollinari", di cui all'art. 94 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

Il fabbricato che comprende l'unità è classificato come "Edifici e complessi edilizi di classe 3" di cui all'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

L'unità ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art.142 lett. b), come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana

La porzione di immobile ove è posta l'unità NON ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

I terreni agricoli identificati catastalmente dalle particelle 127 e 151 ricadono, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Quarrata (PT), in zona "EP3 - Aree agricole pedecollinari", di cui all'art. 94 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

I terreni agricoli identificati catastalmente dalle particelle 127 e 151 non ricadono in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art.142 lett. b), come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana, né sono compresi in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana.

I terreni agricoli identificati catastalmente dalle particelle 142, 149, 152, 201, 202, 203, 204 ricadono, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Quarrata (PT), in zona "EC2 - Aree agricole forestali della collina arborata", di cui all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

I terreni agricoli identificati catastalmente dalle particelle 142, 149, 152, 201, 202, 203, 204 non ricadono in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art.142 lett. b), come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana, mentre sono compresi in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana. I terreni agricoli identificati catastalmente dalle particelle 142 e 201 sono comprese nelle aree boscate ai sensi del Piano di Indirizzo Territoriale, P.I.T. con valenza paesaggistica.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

I terreni agricoli identificati catastalmente dalle particelle 106, 107, 108, 188 366 ricadono, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Quarrata (PT), in zona "EP3 - Aree agricole pedecollinari", di cui all'art. 94 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

I terreni agricoli suddetti ricadono in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art.142 lett. b), come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana, non sono invece compresi in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Il terreno agricolo identificato catastalmente dalla particella 104 ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Quarrata (PT), in zona "EP3 - Aree agricole pedecollinari", di cui all'art. 94 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

Il terreno agricolo suddetto ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art.142 lett. b), come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana, non sono invece compresi in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

L'unità è stata legittimata con Concessione a sanatoria n. 2723 del 30/01/2001, P.E. 331/1986 condono edilizio L. 47/85, rilasciata al **** Omissis ****.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione a sanatoria n. 2723 del 30/01/2001, P.E. 331/1986 condono edilizio L. 47/85, rilasciata al **** Omissis ****;
- 2) P.E. 291/87 richiesta concessione edilizia per recinzione podere agricolo (non rilasciata ed archiviata)
- 3) P.E. 567/98 richiesta concessione edilizia per modifiche, frazionamento e cambio d'uso (non rilasciata ed archiviata)
- 4) P.E. 627/98 DIA per restauro e risanamento murature portanti della porzione antecedente al 1942
- 5) P.E. 307/02 richiesta concessione edilizia per ristrutturazione annessi per attività agrituristica (non rilasciata ed archiviata)
- 6) P.E. 658/06 comunicazione intervento urgente al tetto dell'abitazione (non oggetto della procedura esecutiva)
- 7) P.E.247/17 CILA manutenzione straordinaria (archiviata perchè non integrata con i documenti richiesti dall'amministrazione comunale)
- 8) P.E. 416/17 CILA per opere interne all'abitazione (non oggetto della procedura esecutiva)

Non risulta essere stata rilasciata agibilità del fabbricato.

Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti tecnologici.

Non è stato reperito schema smaltimento liquami.

Dato lo stato di conservazione dell'unità e dell'impossibilità di accedervi in sicurezza non è stato possibile verificare la rispondenza dello stato di fatto a quanto risulta dai permessi comunali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

L'unità è stata legittimata con Concessione a sanatoria n. 2723 del 30/01/2001, P.E. 331/1986 condono edilizio L. 47/85, rilasciata al **** Omissis ****.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione a sanatoria n. 2723 del 30/01/2001, P.E. 331/1986 condono edilizio L. 47/85, rilasciata al **** Omissis ****;
 - 2) P.E. 291/87 richiesta concessione edilizia per recinzione podere agricolo (non rilasciata ed archiviata)
 - 3) P.E. 567/98 richiesta concessione edilizia per modifiche, frazionamento e cambio d'uso (non rilasciata ed archiviata)
 - 4) P.E. 627/98 DIA per restauro e risanamento murature portanti della porzione antecedente al 1942
 - 5) P.E. 307/02 richiesta concessione edilizia per ristrutturazione annessi per attività agrituristica (non rilasciata ed archiviata)
 - 6) P.E. 658/06 comunicazione intervento urgente al tetto dell'abitazione (non oggetto della procedura esecutiva)
 - 7) P.E.247/17 CILA manutenzione straordinaria (archiviata perchè non integrata con i documenti richiesti dall'amministrazione comunale)
 - 8) P.E. 416/17 CILA per opere interne all'abitazione (non oggetto della procedura esecutiva)
- Non risulta essere stata rilasciata agibilità del fabbricato.
Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti tecnologici.
Non è stato reperito schema smaltimento liquami.

Dato lo stato di conservazione dell'unità e dell'impossibilità di accedervi in sicurezza non è stato possibile verificare la rispondenza dello stato di fatto a quanto risulta dai permessi comunali.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO T

L'unità è stata legittimata con Concessione a sanatoria n. 2723 del 30/01/2001, P.E. 331/1986 condono edilizio L. 47/85, rilasciata al **** Omissis ****.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione a sanatoria n. 2723 del 30/01/2001, P.E. 331/1986 condono edilizio L. 47/85, rilasciata al **** Omissis ****;
 - 2) P.E. 291/87 richiesta concessione edilizia per recinzione podere agricolo (non rilasciata ed archiviata)
 - 3) P.E. 567/98 richiesta concessione edilizia per modifiche, frazionamento e cambio d'uso (non rilasciata ed archiviata)
 - 4) P.E. 627/98 DIA per restauro e risanamento murature portanti della porzione antecedente al 1942
 - 5) P.E. 307/02 richiesta concessione edilizia per ristrutturazione annessi per attività agrituristica (non rilasciata ed archiviata)
 - 6) P.E. 658/06 comunicazione intervento urgente al tetto dell'abitazione (non oggetto della procedura esecutiva)
 - 7) P.E.247/17 CILA manutenzione straordinaria (archiviata perchè non integrata con i documenti richiesti dall'amministrazione comunale)
 - 8) P.E. 416/17 CILA per opere interne all'abitazione (non oggetto della procedura esecutiva)
- Non risulta essere stata rilasciata agibilità del fabbricato.
Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti tecnologici.
Non è stato reperito schema smaltimento liquami.

Gli apprezzamenti circa la regolarità edilizia sono eseguiti sulla base delle pratiche messe a disposizione dall'amministrazione comunale.

Si sono rilevate modeste variazioni dimensionali dei locali.

Premesso che la necessità della sanatoria per le difformità è giudizio che esprime l'amministrazione comunale che valuta in base alla presentazione una pratica edilizia completa di ogni elaborato, si ritiene che le difformità possano rientrare nelle tolleranze costruttive, oggetto alle modifiche normative introdotte dal cosiddetto decreto "Salva Casa", decreto 69/2004 convertito nella legge n. 105 del 24/07/2024, che ha variato il T.U. dell'Edilizia DPR 380/2001 e che, all'attualità, è oggetto di studio da parte l'amministrazione comunale per la sua conciliazione con la normativa regionale e comunale.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1 - T

L'unità è stata legittimata con Concessione a sanatoria n. 2723 del 30/01/2001, P.E. 331/1986 condono edilizio L. 47/85, rilasciata al **** Omissis ****.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione a sanatoria n. 2723 del 30/01/2001, P.E. 331/1986 condono edilizio L. 47/85, rilasciata al **** Omissis ****;
- 2) P.E. 291/87 richiesta concessione edilizia per recinzione podere agricolo (non rilasciata ed archiviata)
- 3) P.E. 567/98 richiesta concessione edilizia per modifiche, frazionamento e cambio d'uso (non rilasciata ed archiviata)
- 4) P.E. 627/98 DIA per restauro e risanamento murature portanti della porzione antecedente al 1942
- 5) P.E. 307/02 richiesta concessione edilizia per ristrutturazione annessi per attività agrituristica (non rilasciata ed archiviata)
- 6) P.E. 658/06 comunicazione intervento urgente al tetto dell'abitazione (non oggetto della procedura esecutiva)
- 7) P.E.247/17 CILA manutenzione straordinaria (archiviata perchè non integrata con i documenti richiesti dall'amministrazione comunale)
- 8) P.E. 416/17 CILA per opere interne all'abitazione (non oggetto della procedura esecutiva)

Non risulta essere stata rilasciata agibilità del fabbricato.

Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti tecnologici.

Non è stato reperito schema smaltimento liquami.

Gli apprezzamenti circa la regolarità edilizia sono eseguiti sulla base delle pratiche messe a disposizione dall'amministrazione comunale.

Si sono rilevate modeste variazioni dimensionali dei locali e la mancanza di una finestra sul lato nord ovest. Premesso che la necessità della sanatoria per le difformità è giudizio che esprime l'amministrazione comunale che valuta in base alla presentazione una pratica edilizia completa di ogni elaborato, si ritiene che le difformità dimensionali possano rientrare nelle tolleranze costruttive, oggetto alle modifiche normative introdotte dal cosiddetto decreto "Salva Casa", decreto 69/2004 convertito nella legge n. 105 del 24/07/2024, che ha variato il T.U. dell'Edilizia DPR 380/2001 e che, all'attualità, è oggetto di studio da parte l'amministrazione comunale per la sua conciliazione con la normativa regionale e comunale.

Per la finestra mancante è necessaria pratica di sanatoria urbanistica, con nulla osta di compatibilità paesaggistica della Soprintendenza. Si quantificano cautelativamente le sanzioni in € 2000,00, oltre compensi professionali per la pratica comunale di sanatoria di € 1500,00 compresi oneri di fatturazione, compensi professionali per nulla osta paesaggistico € 1500 compresi oneri di fatturazione, compensi professionali per nuove planimetrie catastali € 640 compresi oneri di fatturazione, per un totale di € 5640,00.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Si precisa che sui terreni agricoli si sono rilevati:

- a) manufatto/tettoia per ricovero legname (insistente sulla particella 149), con struttura lignea e copertura in lamiera;
 - b) tettoia per ricovero fieno (insistente sulla particella 203) con struttura metallica e lastre di fibrocemento
 - c) recinzioni in legno infisso al suolo con dissuasore a bassa tensione, tipico per allevamento animali
 - d) piccolo invaso artificiale di acqua (insistente su porzioni delle particelle 142 e 201)
- Per le tettoie e per l'invaso non sono state reperite autorizzazioni e/o concessioni per la loro realizzazione. Le tettoie e la rimessa non sono sanabili e si dovrà procedere alla loro rimozione.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA FORROTTOLI, 115, PIANO S1

Si precisa che sui terreni agricoli si sono rilevati:

- a) manufatto/tettoia (insistente sulla particella 108), con struttura lignea e copertura in lamiera;
 - b) pista ad anello, in terra battuta, adatta all'allenamento di cavalli
 - c) recinzioni in legno infisso al suolo con dissuasore a bassa tensione, tipico per allevamento animali
- Per la tettoia e per la pista non sono state reperite autorizzazioni e/o concessioni per la loro realizzazione. La tettoia è opera non sanabile e pertanto si dovrà procedere alla sua rimozione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1

Deposito a destinazione rurale, semidiruto, facente parte di un più ampio fabbricato, posto al piano seminterrato rispetto al resede principale, sviluppato su unico livello con accesso indipendente dall'esterno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 117, Sub. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 10.102,50

CONSIDERAZIONI RELATIVE AL METODO DI STIMA

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo. Da approfondite ricerche non si sono reperiti immobili simili recentemente compravenduti nella medesima zona. In mancanza di

dati ricavati da recenti compravendite si è fatto riferimento a più fonti, considerando i cosiddetti Asking Price (dati ricavati da annunci immobiliari), la banca dati Borsino Immobiliare e la banca dati OMI, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Data la natura dei beni si è ricercato il valore delle abitazioni e si è successivamente applicato alla superficie commerciale delle unità ad uso deposito rimessa, ricavata dalla superficie lorda moltiplicata il rapporto mercantile per la destinazione d'uso.

Dalla banca dati BorsinoPRO risulta un valore di mercato delle abitazioni che va dalla misura minima di €/mq 1305 alla misura massima di €/mq 1731, date le caratteristiche e la posizione del compendio si



ritiene che debba essere considerato il valore medio di €/mq 1518,00.

Dalla banca dati OMI risulta un valore di mercato che va dalla misura minima di €/mq 1450 alla misura massima di €/mq 1900, date le finiture, le caratteristiche e la posizione dell'immobile si ritiene che debba essere considerato il valore medio di €/mq 1675,00.

La media tra i valori considerati delle due banche dati risulta di €/mq 1429,50.

Si sono poi reperiti tre annunci immobiliari di edifici nella zona. Il primo è da ristrutturare ed ha un valore unitario di 819 €/mq in base al prezzo richiesto. Il secondo è in buone condizioni ed ha un valore unitario di 1575 €/mq in base al prezzo richiesto. Il terzo è da ristrutturare ed ha un valore unitario di 1000 €/mq in base al prezzo richiesto. Per omogeneizzare i valori si applica un aumento di 500 €/mq per passare dallo stato "da ristrutturare" allo stato "buono". Pertanto il valore unitario medio ricavato dagli asking price per il fabbricato in buone condizioni risulta di €/mq 1464,00, diminuito del 10% per la normale negoziazione che viene svolta in ambito della trattativa per acquisto immobiliare, con un valore unitario di €/mq 1318.

Si può operare quindi una media tra i valori ricavati da banca dati e valore da asking price, con valore medio unitario di € 1373,50. Detto valore considera fabbricato in buono stato di conservazione mentre quelli del subject sono pessime perchè semidiruto. Si deve operare quindi una riduzione di 700€/mq, con valore unitario finale di 673,50 €/mq.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1

Deposito/stalla a destinazione rurale, semidiruto, facente parte di un più ampio fabbricato, posto al piano seminterrato rispetto al resede principale, sviluppato su unico livello, con vari locali, con più accessi indipendenti dall'esterno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 9, Part. 117, Sub. 7, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 32.260,65

CONSIDERAZIONI RELATIVE AL METODO DI STIMA

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo. Da approfondite ricerche non si sono reperiti immobili simili recentemente compravenduti nella medesima zona. In mancanza di dati ricavati da recenti compravendite si è fatto riferimento a più fonti, considerando i cosiddetti Asking Price (dati ricavati da annunci immobiliari), la banca dati Borsino Immobiliare e la banca dati OMI, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Data la natura dei beni si è ricercato il valore delle abitazioni e si è successivamente applicato alla superficie commerciale delle unità ad uso deposito rimessa, ricavata dalla superficie lorda moltiplicata il rapporto mercantile per la destinazione d'uso.

Dalla banca dati BorsinoPRO risulta un valore di mercato delle abitazioni che va dalla misura minima di €/mq 1305 alla misura massima di €/mq 1731, date le caratteristiche e la posizione del compendio si ritiene che debba essere considerato il valore medio di €/mq 1518,00.

Dalla banca dati OMI risulta un valore di mercato che va dalla misura minima di €/mq 1450 alla misura massima di €/mq 1900, date le finiture, le caratteristiche e la posizione dell'immobile si ritiene che debba essere considerato il valore medio di €/mq 1675,00.

La media tra i valori considerati delle due banche dati risulta di €/mq 1429,50.

Si sono poi reperiti tre annunci immobiliari di edifici nella zona. Il primo è da ristrutturare ed ha un valore unitario di 819 €/mq in base al prezzo richiesto. Il secondo è in buone condizioni ed ha un valore unitario di 1575 €/mq in base al prezzo richiesto. Il terzo è da ristrutturare ed ha un valore unitario di 1000 €/mq in base al prezzo richiesto. Per omogeneizzare i valori si applica un aumento di 500 €/mq per passare dallo stato "da ristrutturare" allo stato "buono". Pertanto il valore unitario medio ricavato dagli asking price per il fabbricato in buone condizioni risulta di €/mq 1464,00, diminuito del 10% per la normale negoziazione che viene svolta in ambito della trattativa per acquisto immobiliare, con un valore unitario di €/mq 1318.

Si può operare quindi una media tra i valori ricavati da banca dati e valore da asking price, con valore

medio unitario di € 1373,50. Detto valore considera fabbricato in buono stato di conservazione mentre quelli del subject sono pessime perchè semidiruto. Si deve operare quindi una riduzione di 700€/mq, con valore unitario finale di 673,50 €/mq.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano T
Deposito/Stalla a destinazione rurale, facente parte di un più ampio fabbricato, posto al piano seminterrato rispetto al resede principale, sviluppato in più locali, con più accessi indipendenti dall'esterno, oltre a grande tettoia con struttura metallica e copertura in onduline in fibrocemento
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 117, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 100.562,55

CONSIDERAZIONI RELATIVE AL METODO DI STIMA

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo. Da approfondite ricerche non si sono reperiti immobili simili recentemente compravenduti nella medesima zona. In mancanza di dati ricavati da recenti compravendite si è fatto riferimento a più fonti, considerando i cosiddetti Asking Price (dati ricavati da annunci immobiliari), la banca dati Borsino Immobiliare e la banca dati OMI, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Data la natura dei beni si è ricercato il valore delle abitazioni e si è successivamente applicato alla superficie commerciale delle unità ad uso deposito rimessa, ricavata dalla superficie lorda moltiplicata il rapporto mercantile per la destinazione d'uso.

Dalla banca dati BorsinoPRO risulta un valore di mercato delle abitazioni che va dalla misura minima di €/mq 1305 alla misura massima di €/mq 1731, date le caratteristiche e la posizione del compendio si ritiene che debba essere considerato il valore medio di €/mq 1518,00.

Dalla banca dati OMI risulta un valore di mercato che va dalla misura minima di €/mq 1450 alla misura massima di €/mq 1900, date le finiture, le caratteristiche e la posizione dell'immobile si ritiene che debba essere considerato il valore medio di €/mq 1675,00.

La media tra i valori considerati delle due banche dati risulta di €/mq 1429,50.

Si sono poi reperiti tre annunci immobiliari di edifici nella zona. Il primo è da ristrutturare ed ha un valore unitario di 819 €/mq in base al prezzo richiesto. Il secondo è in buone condizioni ed ha un valore unitario di 1575 €/mq in base al prezzo richiesto. Il terzo è da ristrutturare ed ha un valore unitario di 1000 €/mq in base al prezzo richiesto. Per omogeneizzare i valori si applica un aumento di 500 €/mq per passare dallo stato "da ristrutturare" allo stato "buono". Pertanto il valore unitario medio ricavato dagli asking price per il fabbricato in buone condizioni risulta di €/mq 1464,00, diminuito del 10% per la normale negoziazione che viene svolta in ambito della trattativa per acquisto immobiliare, con un valore unitario di €/mq 1318.

Si può operare quindi una media tra i valori ricavati da banca dati e valore da asking price, con valore medio unitario di € 1373,50. Detto valore considera fabbricato in buono stato di conservazione mentre quelli del subject sono mediocri. Si deve operare quindi una riduzione di 500€/mq, con valore unitario finale di 973,50 €/mq.

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1 - T
Cantina/deposito a destinazione rurale, facente parte di un più ampio fabbricato, posta per una porzione al piano seminterrato rispetto al resede principale, e per piccola porzione al piano terra, sviluppato in vari locali. Il vano al piano terra ha accesso dal porticato comune, mentre i locali cantina al piano seminterrato hanno accesso attraverso altra unità (particella 117 sub 13) estranea alla procedura.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 117, Sub. 14, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 46.192,58

CONSIDERAZIONI RELATIVE AL METODO DI STIMA

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo. Da approfondite ricerche non si sono reperiti immobili simili recentemente compravenduti nella medesima zona. In mancanza di dati ricavati da recenti compravendite si è fatto riferimento a più fonti, considerando i cosiddetti Asking Price (dati ricavati da annunci immobiliari), la banca dati Borsino Immobiliare e la banca dati OMI, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Data la natura dei beni si è ricercato il valore delle abitazioni e si è successivamente applicato alla superficie commerciale delle unità ad uso deposito rimessa, ricavata dalla superficie lorda moltiplicata il rapporto mercantile per la destinazione d'uso.

Dalla banca dati BorsinoPRO risulta un valore di mercato delle abitazioni che va dalla misura minima di €/mq 1305 alla misura massima di €/mq 1731, date le caratteristiche e la posizione del compendio si ritiene che debba essere considerato il valore medio di €/mq 1518,00.

Dalla banca dati OMI risulta un valore di mercato che va dalla misura minima di €/mq 1450 alla misura massima di €/mq 1900, date le finiture, le caratteristiche e la posizione dell'immobile si ritiene che debba essere considerato il valore medio di €/mq 1675,00.

La media tra i valori considerati delle due banche dati risulta di €/mq 1429,50.

Si sono poi reperiti tre annunci immobiliari di edifici nella zona. Il primo è da ristrutturare ed ha un valore unitario di 819 €/mq in base al prezzo richiesto. Il secondo è in buone condizioni ed ha un valore unitario di 1575 €/mq in base al prezzo richiesto. Il terzo è da ristrutturare ed ha un valore unitario di 1000 €/mq in base al prezzo richiesto. Per omogeneizzare i valori si applica un aumento di 500 €/mq per passare dallo stato "da ristrutturare" allo stato "buono". Pertanto il valore unitario medio ricavato dagli asking price per il fabbricato in buone condizioni risulta di €/mq 1464,00, diminuito del 10% per la normale negoziazione che viene svolta in ambito della trattativa per acquisto immobiliare, con un valore unitario di €/mq 1318.

Si può operare quindi una media tra i valori ricavati da banca dati e valore da asking price, con valore medio unitario di € 1373,50. Detto valore considera fabbricato in buono stato di conservazione mentre quelli del subject sono mediocri. Si deve operare quindi una riduzione di 500€/mq, con valore unitario finale di 973,50 €/mq.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1

Terreno agricolo, posto in zona pedecollinare, nei pressi del fabbricato di cui fanno parte le unità ad uso rimessa, cantina e deposito descritte ai beni n. 1, 2 3, 4 della presente perizia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 127, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 142, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 149, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 151, Qualità Incolto produttivo - Fg. 9, Part. 152, Qualità Incolto produttivo - Fg. 9, Part. 201, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 202, Qualità Uliveto Vigneto - Fg. 9, Part. 203, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 204, Qualità Oliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 117.495,00

Per giungere al valore di stima del compendio, non trovando beni comparabili, si è fatto riferimento al "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni agricoli - Provincia di Pistoia", edito da Exeo edizioni, che in Comune di Quarrata per la destinazione seminativo, fornisce un range che va dal valore minimo di 24.000 €/ha al valore massimo di 56.000 €/ha.

Le caratteristiche del terreno (giacitura, accesso, ubicazione, età, conduzione, essenze) sono di media importanza, pertanto il sottoscritto perito ritiene di determinare il valore unitario in € 35.000 per ettaro.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1

Terreno agricolo, posto in zona pedecollinare, nei pressi del fabbricato di cui fanno parte le unità ad uso rimessa, cantina e deposito descritte ai beni n. 1, 2 3, 4 della presente perizia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 106, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 107, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 108, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 188, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 366, Qualità Uliveto Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 81.858,00

Per giungere al valore di stima del compendio, non trovando beni comparabili, si è fatto riferimento al "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni agricoli - Provincia di Pistoia",

edito da Exeo edizioni, che in Comune di Quarrata per la destinazione seminativo, fornisce un range che va dal valore minimo di 24.000 €/ha al valore massimo di 56.000 €/ha.

Le caratteristiche del terreno (giacitura, accesso, ubicazione, età, conduzione, essenze) sono di media importanza, pertanto il sottoscritto perito ritiene di determinare il valore unitario in € 35.000 per ettaro.

• **Bene N° 7 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1**

Terreno agricolo, posto in zona pedecollinare, nei pressi del fabbricato di cui fanno parte le unità ad uso rimessa, cantina e deposito descritte ai beni n. 1, 2 3, 4 della presente perizia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 104, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 20.160,00

Per giungere al valore di stima del compendio, non trovando beni comparabili, si è fatto riferimento al "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni agricoli - Provincia di Pistoia",

edito da Exeo edizioni, che in Comune di Quarrata per la destinazione seminativo, fornisce un range che va dal valore minimo di 24.000 €/ha al valore massimo di 56.000 €/ha.

Le caratteristiche del terreno (giacitura, accesso, ubicazione, età, conduzione, essenze) sono di media importanza, pertanto il sottoscritto perito ritiene di determinare il valore unitario in € 35.000 per ettaro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	15,00 mq	673,50 €/mq	€ 10.102,50	100,00%	€ 10.102,50
Bene N° 2 - Deposito Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	47,90 mq	673,50 €/mq	€ 32.260,65	100,00%	€ 32.260,65
Bene N° 3 - Deposito Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano T	103,30 mq	973,50 €/mq	€ 100.562,55	100,00%	€ 100.562,55
Bene N° 4 - Cantina Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1 - T	47,45 mq	973,50 €/mq	€ 46.192,58	100,00%	€ 46.192,58
Bene N° 5 - Terreno Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	33570,00 mq	3,50 €/mq	€ 117.495,00	100,00%	€ 117.495,00
Bene N° 6 - Terreno Quarrata (PT) - Via	23388,00 mq	3,50 €/mq	€ 81.858,00	100,00%	€ 81.858,00

Forrottoli, 115, piano S1					
Bene N° 7 - Terreno Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1	5760,00 mq	3,50 €/mq	€ 20.160,00	100,00%	€ 20.160,00
Valore di stima:					€ 408.631,28

Valore di stima: € 408.631,28

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione tettoia struttura metallica abusiva, insistente sulla particella catastale 203 (bene n. 5)	12000,00	€
Demolizione tettoia struttura lignea abusiva, insistente sulla particella catastale 108 (bene n. 6)	3500,00	€
Demolizione tettoia struttura lignea abusiva, insistente sulla particella catastale 149 (bene n. 5)	3500,00	€
Costi sanatoria unità cantina (bene n. 4)	5640,00	€

Valore finale di stima: € 383.991,28

Nella determinazione del valore di stima dell'abitazione e degli annessi si è fatto riferimento al metodo comparativo; non avendo reperito recenti atti di compravendita per immobili simili si sono considerati i cosiddetti asking price (annunci immobiliari) i cui valori sono stati corretti in base alle loro caratteristiche e diminuiti percentualmente per la usuale variabilità del prezzo legato alle trattative immobiliari intercorrenti tra venditore ed acquirente. Inoltre si sono presi in considerazione anche i valori medi ricavati da banche date immobiliari di rilievo (OMI e Borsino Immobiliare), correggendo i prezzi medi in base alle caratteristiche dei beni da stimare.

In quanto ai terreni agricoli, visto il mancato reperimento di recenti atti di compravendita per terreni simili, si è fatto riferimento al "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni agricoli - Provincia di Pistoia" edito da Exeo, correggendo i valori medi in base alle peculiarità dei terreni in ragione della loro attuale destinazione e coltura.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

VERIFICHE URBANISTICHE ED EDILIZIE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, il perito stimatore fa notare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituirsi all'espressione competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

In ordine ai terreni si precisa altresì che non sono state svolte verifiche sulla qualità del sottosuolo, della presenza di agenti inquinanti e della necessità di eventuali bonifiche. Dette verifiche potranno essere eseguite strumentalmente dal tecnico specializzato in materia ambientale, se il G.E. le ritenesse necessarie.

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

Pistoia, li 17/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Scartabelli Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - All A1 immagine Geoscopio con catasto (Aggiornamento al 15/04/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - All A2 immagine Geoscopio (Aggiornamento al 15/04/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All B estratto mappa catastale (Aggiornamento al 15/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C1 estratto PO vigente (Aggiornamento al 15/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C2 estratto PO vigente (Aggiornamento al 15/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C3 estratto PO vigente (Aggiornamento al 15/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C4 Legenda PO vigente zone E (Aggiornamento al 15/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C5 Legenda PO vigente classi edifici (Aggiornamento al 15/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D1 visura storica 104 (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D2 visura storica 106 (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D3 visura storica 107 (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D4 vis storica 108 (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D5 visura storica 117 s6 (Aggiornamento al 07/04/2025)

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D6 visura storica 117 s7 (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D7 visura storica 117 s8 (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D8 visura storica 117 s14 (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D9 visura storica 127 (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D10 visura storica 142 (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D11 visura storica 149 (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D12 visura storica 151 (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D13 visura storica 152 (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D14 visura storica 188 (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D15 visura storica 201 (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D16 visura storica 202 (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D17 visura storica 203 (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D18 visura storica 204 (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D19 visura storica 366 (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All D20 plan cat 117 sub 6 (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All D21 plan cat 117 sub 7 (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All D22 plan cat 117 sub 8 (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All D23 plan cat 117 sub 14 (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D24 elaborato planimetrico 77488-2017 (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D25 elenco sub 77488-2017 (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All E1 atto notaio Balestri 1986
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All E2 atto notaio Balestri 1989
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All E3 atto notaio Feri 1990
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All E4 atto notaio Mantellassi 2010
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All E5 nota TR 1518-86
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All E6 nota TR 4973-89
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All E7 nota TR 2463-90
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All E8 nota TR 4785-10
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All E9 nota iscr 1684-10

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All E10 nota TR 6537-24
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All E11 nota annot 1864-24
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All E12 nota TR 8329-24
- ✓ N° 1 Altri allegati - All F ricerca Agenzia Entrate locazione e comodato
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C6 vincolo paesaggistico DLgs 22/04 art 142 lett b
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C7 vincolo idrogeologico R.D. 3267-23
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C8 vincolo aree boscate PIT
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G1 scheda asking price valore 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G2 scheda asking price valore 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G3 scheda asking price valore 3
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G4 banca dati Borsinopro Quarrata
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G5 banca dati OMI 2024 Quarrata
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G6 terreni agricoli banca dati Exeo
- ✓ N° 1 Foto - All H1 doc foto unità 117 SUB 6
- ✓ N° 1 Foto - All H2 doc foto unità 117 SUB 7
- ✓ N° 1 Foto - All H3 doc foto unità 117 SUB 8
- ✓ N° 1 Foto - All H4 doc foto unità 117 SUB 14
- ✓ N° 1 Foto - All H5 doc foto accessi al compendio
- ✓ N° 1 Foto - All H6 doc foto terreni agricoli
- ✓ N° 1 Foto - All H7 doc foto tettoie abusive
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All I1 P.E. 331-86 C.S.2723-01 condono
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All I2 P.E. 627-98 DIA ris muri portanti



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1
Deposito a destinazione rurale, semidiruto, facente parte di un più ampio fabbricato, posto al piano seminterrato rispetto al resede principale, sviluppato su unico livello con accesso indipendente dall'esterno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 117, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il compendio di cui fa parte l'unità ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Quarrata (PT), in zona "EP3- Aree agricole pedecollinari", di cui all'art. 94 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC. Il fabbricato che comprende l'unità è classificato come "Edifici e complessi edilizi di classe 3" di cui all'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC. L'unità ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art.142 lett. b), come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana La porzione di immobile ove è posta l'unità NON ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1
Deposito/stalla a destinazione rurale, semidiruto, facente parte di un più ampio fabbricato, posto al piano seminterrato rispetto al resede principale, sviluppato su unico livello, con vari locali, con più accessi indipendenti dall'esterno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 117, Sub. 7, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il compendio di cui fa parte l'unità ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Quarrata (PT), in zona "EP3- Aree agricole pedecollinari", di cui all'art. 94 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC. Il fabbricato che comprende l'unità è classificato come "Edifici e complessi edilizi di classe 3" di cui all'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC. L'unità ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art.142 lett. b), come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana La porzione di immobile ove è posta l'unità NON ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano T
Deposito/Stalla a destinazione rurale, facente parte di un più ampio fabbricato, posto al piano seminterrato rispetto al resede principale, sviluppato in più locali, con più accessi indipendenti dall'esterno, oltre a grande tettoia con struttura metallica e copertura in onduline in fibrocemento
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 117, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il compendio di cui fa parte l'unità ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Quarrata (PT), in zona "EP3- Aree agricole pedecollinari", di cui all'art. 94 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC. L'unità è classificata come "Edifici non classificati successivi al 1954" di cui all'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC. L'unità NON ricade in zona a vincolo paesaggistico, come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana La porzione di immobile ove è posta l'unità NON ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1 - T
Cantina/deposito a destinazione rurale, facente parte di un più ampio fabbricato, posta per una porzione al piano seminterrato rispetto al resede principale, e per piccola porzione al piano terra, sviluppato in vari locali. Il vano al piano terra ha accesso dal porticato comune, mentre i locali cantina al piano seminterrato hanno accesso attraverso altra unità (particella 117 sub 13) estranea alla

procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 117, Sub. 14, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il compendio di cui fa parte l'unità ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Quarrata (PT), in zona "EP3- Aree agricole pedecollinari", di cui all'art. 94 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC. Il fabbricato che comprende l'unità è classificato come "Edifici e complessi edilizi di classe 3" di cui all'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC. L'unità ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art.142 lett. b), come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana La porzione di immobile ove è posta l'unità NON ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1

Terreno agricolo, posto in zona pedecollinare, nei pressi del fabbricato di cui fanno parte le unità ad uso rimessa, cantina e deposito descritte ai beni n. 1, 2, 3, 4 della presente perizia.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 127, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 142, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 149, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 151, Qualità Incolto produttivo - Fg. 9, Part. 152, Qualità Incolto produttivo - Fg. 9, Part. 201, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 202, Qualità Uliveto Vigneto - Fg. 9, Part. 203, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 204, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I terreni agricoli identificati catastalmente dalle particelle 127 e 151 ricadono, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Quarrata (PT), in zona "EP3 - Aree agricole pedecollinari", di cui all'art. 94 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC. I terreni agricoli identificati catastalmente dalle particelle 127 e 151 non ricadono in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art.142 lett. b), come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana, né sono compresi in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana. I terreni agricoli identificati catastalmente dalle particelle 142, 149, 152, 201, 202, 203, 204 ricadono, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Quarrata (PT), in zona "EC2 - Aree agricole forestali della collina arborata", di cui all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC. I terreni agricoli identificati catastalmente dalle particelle 142, 149, 152, 201, 202, 203, 204 non ricadono in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art.142 lett. b), come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana, mentre sono compresi in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana. I terreni agricoli identificati catastalmente dalle particelle 142 e 201 sono comprese nelle aree boscate ai sensi del Piano di Indirizzo Territoriale, P.I.T. con valenza paesaggistica.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1

Terreno agricolo, posto in zona pedecollinare, nei pressi del fabbricato di cui fanno parte le unità ad uso rimessa, cantina e deposito descritte ai beni n. 1, 2, 3, 4 della presente perizia.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 106, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 107, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 108, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 188, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 366, Qualità Uliveto Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I terreni agricoli identificati catastalmente dalle particelle 106, 107, 108, 188, 366 ricadono, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Quarrata (PT), in zona "EP3 - Aree agricole pedecollinari", di cui all'art. 94 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC. I terreni agricoli suddetti ricadono in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art.142 lett. b), come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana, non sono invece compresi in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1

Terreno agricolo, posto in zona pedecollinare, nei pressi del fabbricato di cui fanno parte le unità ad uso rimessa, cantina e deposito descritte ai beni n. 1, 2, 3, 4 della presente perizia.



Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 104, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno agricolo identificato catastalmente dalla particella 104 ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Quarrata (PT), in zona "EP3 - Aree agricole pedecollinari", di cui all'art. 94 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC. Il terreno agricolo suddetto ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art.142 lett. b), come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana, non sono invece compresi in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana.

Prezzo base d'asta: € 383.991,28



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 227/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 383.991,28

Bene N° 1 - Deposito			
Ubicazione:	Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 117, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	Il deposito risulta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, parzialmente crollato ed inaccessibile perchè invaso da vegetazione spontanea.		
Descrizione:	Deposito a destinazione rurale, semidiruto, facente parte di un più ampio fabbricato, posto al piano seminterrato rispetto al resede principale, svluppato su unico livello con accesso indipendente dall'esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 117, Sub. 7, Categoria C6	Superficie	47,90 mq
Stato conservativo:	Il deposito risulta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, parzialmente crollato ed inaccessibile perchè invaso da vegetazione spontanea.		
Descrizione:	Deposito/stalla a destinazione rurale, semidiruto, facente parte di un più ampio fabbricato, posto al piano seminterrato rispetto al resede principale, sviluppato su unico livello, con vari locali, con più accessi indipendenti dall'esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano T		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 117, Sub. 8,	Superficie	103,30 mq

	Categoria C6	
Stato conservativo:	Il deposito, utilizzato in parte come stalla, risulta in mediocre/scadente stato di conservazione e manutenzione. La tettoia retrostante è occupata da materiali e masserizie, oltre che da vegetazione naturale che ne impedisce il comodo accesso.	
Descrizione:	Deposito/Stalla a destinazione rurale, facente parte di un più ampio fabbricato, posto al piano seminterrato rispetto al resede principale, sviluppato in più locali, con più accessi indipendenti dall'esterno, oltre a grande tettoia con struttura metallica e copertura in onduline in fibrocemento	
Vendita soggetta a IVA:	NO	

Bene N° 4 - Cantina

Ubicazione:	Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1 - T		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 117, Sub. 14, Categoria C2	Superficie	47,45 mq
Stato conservativo:	L'unità cantina/rimessa risulta in scadente stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Cantina/deposito a destinazione rurale, facente parte di un più ampio fabbricato, posta per una porzione al piano seminterrato rispetto al resede principale, e per piccola porzione al piano terra, sviluppato in vari locali. Il vano al piano terra ha accesso dal porticato comune, mentre i locali cantina al piano seminterrato hanno accesso attraverso altra unità (particella 117 sub 13) estranea alla procedura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 5 - Terreno

Ubicazione:	Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 127, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 142, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 149, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 151, Qualità Incolto produttivo - Fg. 9, Part. 152, Qualità Incolto produttivo - Fg. 9, Part. 201, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 202, Qualità Uliveto Vigneto - Fg. 9, Part. 203, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 204, Qualità Oliveto	Superficie	33570,00 mq
Stato conservativo:	I terreni sono in sufficienti condizioni di manutenzione, attualmente non coltivati.		
Descrizione:	Terreno agricolo, posto in zona pedecollinare, nei pressi del fabbricato di cui fanno parte le unità ad uso rimessa, cantina e deposito descritte ai beni n. 1, 2 3, 4 della presente perizia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 106, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 107, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 108, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 188, Qualità Vigneto - Fg. 9, Part. 366, Qualità Uliveto Vigneto	Superficie	23388,00 mq
Stato conservativo:	I terreni sono in sufficienti condizioni di manutenzione, attualmente non coltivati. La tettoia in struttura lignea che insiste sulla particella 108 è in scadenti condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Terreno agricolo, posto in zona pedecollinare, nei pressi del fabbricato di cui fanno parte le unità ad uso rimessa, cantina e deposito descritte ai beni n. 1, 2 3, 4 della presente perizia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Quarrata (PT) - Via Forrottoli, 115, piano S1		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 104, Qualità Vigneto	Superficie	5760,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è in sufficienti condizioni di manutenzione, attualmente non coltivato.		
Descrizione:	Terreno agricolo, posto in zona pedecollinare, nei pressi del fabbricato di cui fanno parte le unità ad uso rimessa, cantina e deposito descritte ai beni n. 1, 2 3, 4 della presente perizia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		