Dott.ssa Gaia NARDONE
NOTAIO
Via F. Ferrucci, 33 – PRATO – Tel. 0574 611242
gaianardone@notariato.it

TRIBUNALE DI PRATO

Avviso ex art. 490 c.p.c.

La sottoscritta **Dott.ssa GAIA NARDONE**, Notaio in Prato con studio alla Via Francesco Ferrucci n.ro 33, delegata ex art. 591 bis del c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Prato a compiere le operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva n.ro **101-2021 R.G.E.**;

AVVISA

che il giorno **15 DICEMBRE 2026** alle ore dieci e minuti zero (h. 10.00), a suo ministero, tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**, procederà

alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona

di quanto in calce descritto, alle seguenti condizioni e modalità:

I

1. Gli immobili posti in vendita sono quelli in calce descritti.

2. Il prezzo base dell'immobile posto in vendita e l'offerta minima che può essere formulata (riduzione nei limiti di un quarto del prezzo base) è quello indicato in calce.

3. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico dell'edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n.ro 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

4. La vendita avviene a corpo e non a misura e le eventuali differenze di misura non danno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

5. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, di mancanza di qualità o di difformità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, di spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente, non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott.ssa Gaia NARDONE
NOTAIO
Via F. Ferrucci, 33 – PRATO – Tel. 0574 611242
gaianardone@notariato.it

6. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 5° comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n.ro 380, nonché delle disposizioni di cui all'art.40 6° comma della Legge 28 febbraio 1985 n.ro 47, presentando apposita domanda di permesso/DIA in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

7. L'immobile posto in vendita viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

8. Ove l'immobile posto in vendita sia ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario secondo la normativa vigente. In particolare, in forza dell'art.560 comma 6 c.p.c., se l'abitazione costituisce l'abitazione dell'esecutato, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art.560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

9. Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

10. L'elaborato peritale con foto e planimetrie è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it.

11. Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato con modalità telematiche, come di seguito indicato. Gli interessati potranno chiedere al professionista delegato, nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 15:00 alle ore 18:00, ulteriori informazioni, nei limiti di cui all'art.571 c.p.c.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott.ssa Gaia NARDONE
NOTAIO
Via F. Ferrucci, 33 – PRATO – Tel. 0574 611242
gaianardone@notariato.it

12. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

II

La vendita avverrà in unico lotto.

III

Gli oneri tributari conseguenti l'acquisto del bene e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n.ro 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

IV

La società "Astalegale.net S.p.A." è stata nominata gestore della vendita telematica e vi provvederà a mezzo del suo portale.

V

L'Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l. (ISVEG S.R.L.) di Prato (tel. 0574.24123 - e-mail: pratoimmobiliari@isveg.it) è stato nominato custode in sostituzione del debitore.

VI

1. Le offerte dovranno essere depositate **entro le ore 12:00 del giorno precedente quello fissato per l'esame delle offerte**, con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015; nello specifico l'offerta deve essere redatta esclusivamente mediante il modulo web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica.

2. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il modulo web ministeriale consentirà la generazione dell'offerta telematica, costituita da un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, **avendo avuto cura di aver sottoscritto con firma digitale l'offerta in fase di generazione della stessa tramite il modulo**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott.ssa Gaia NARDONE
NOTAIO
Via F. Ferrucci, 33 – PRATO – Tel. 0574 611242
gaianardone@notariato.it

web ministeriale, a pena di inammissibilità. Nella pagina web iniziale modulo web ministeriale "offerta telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia e contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

3. Si invitano gli interessati a consultare attentamente il manuale utente ministeriale, avvertendo in particolare che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati) all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, che nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal ministero e che pertanto l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta.

4. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto il termine fissato.

5. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal Ministero e conservate in modo segreto.

6. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

7. All'offerta telematica, redatta sul PVP secondo quanto previsto dal decreto ministeriale, dovranno essere necessariamente allegati:

- scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore d'offerta; in caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è minorenne, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del soggetto offerente o che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tu-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

telare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del coniuge;

- ricevuta del pagamento della cauzione;

- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrispondano all'indirizzo già inserito nell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente;

- procura con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta, nel caso in cui l'offerente si serva di un presentatore, nel caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co.3 c.p.c. effettuata da un procuratore legale, ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 co.4 DM 32/15.

8. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. **Il bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web *http://pst.giustizia.it*, sezione Servizi, Pagamento bolli digitali, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a restituzione.** La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

9. La cauzione, corrispondente al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario (**con causale "versamento cauzione proc. n. 101-2021"**) eseguito sul conto corrente della procedura presso la "Chianti Banca" e di cui al codice **IBAN IT58 L 08673 21500 000000908566 almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo - oltre che della formale correttezza del numero del CRO o TRN - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto.

10. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

11. L'offerta deve contenere:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- la specificazione, nel caso in cui l'offerente si avvalga di tale facoltà, che per il pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione sarà fatto ricorso ad un contratto bancario di finanziamento.

VII

1. Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nella ordinanza di vendita e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale delle vendite pubbliche e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte.

2. In relazione alla figura del c.d. **presentatore**, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art.26 DM 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, detto soggetto, ove diverso dall'offerente, può presentare **una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita** (nel caso in cui lo stesso soggetto presenti più offerte per soggetti diversi, sarà accettata la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive).

3. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a **120 giorni** (termine perentorio, non prorogabile ma sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione.

4. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

5. Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche e provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita (tramite la funzione di redazione automatica del verbale messa a disposizione sul portale del gestore), che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott.ssa Gaia NARDONE
NOTAIO
Via F. Ferrucci, 33 – PRATO – Tel. 0574 611242
gaianardone@notariato.it

6. Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità **SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del DM 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

7. La gara deve considerarsi chiusa quando **siano trascorsi tre minuti** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

8. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica:

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita, se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso e comunque determinato nel modo che segue: pari ad euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a euro 50.000,00; pari ad euro 3.000,00 per gli immobili di valore superiore a euro 50.000,00 e sino ad euro 200.000,00; pari ad euro 5.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; pari ad euro 10.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 500.000,00.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda ii versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l' offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

9. All'esito della gara, il delegato procederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno **obbligatoriamente** corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto).

10. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 alle operazioni di vendita senza incanto possono partecipare come spettatori, con modalità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

telematiche, esclusivamente il debitore, i creditori e gli eventuali comproprietari non esecutati.

VIII

L'offerta, una volta presentata, è irrevocabile, ai sensi dell'art.571 c.p.c.. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per l'esame delle offerte.

IX

Salvo quanto disposto nel successivo paragrafo X, il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e gli oneri tributari dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati al **"TRIBUNALE DI PRATO - PROCEDURA N. 101-2021 RGE"**.

X

1. Qualora nella procedura esecutiva fosse presente un credito derivante da mutuo fondiario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D.Lgs. n.ro 385/93, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro quindici giorni (15 gg.) dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di Credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotti come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di centoventi giorni all'esito della gara.

2. Nel caso in cui il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario e abbia formulato apposita istanza all'udienza ex art. 569 c.p.c. o con atto depositato in p.c.t., l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario - entro il termine di deposito del saldo prezzo, dandone attestazione al delegato e senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti - l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito della banca per capitale, interessi e spese, versando il restante 15% (o la maggiore somma che dovesse risultare approssimativamente necessaria a coprire le spese della procedura e quindi in via esemplificativa le spese pubblicitarie, le spese legali del creditore procedente, il compenso degli ausiliari del giudice

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'esecuzione oltre alle imposte e alle spese per cancellazione dei gravami esistenti) sul conto della procedura.

3. A tal fine, subito dopo l'aggiudicazione provvisoria e senza alcuna necessità di una ulteriore autorizzazione da parte del giudice, il delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro 10 giorni, il proprio complessivo credito.

4. Verificate: 1) la natura fondiaria del credito; 2) la data d'iscrizione dell'ipoteca; 3) la corretta quantificazione del credito, nei 10 giorni successivi il delegato comunicherà all'aggiudicatario l' ammontare delle somme da versare direttamente al creditore fondiario unitamente alle coordinate bancarie necessarie a tale fine.

5. Ove, nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva tale comunicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo sul conto della procedura.

6. L'attribuzione delle somme versate direttamente al creditore fondiario deve intendersi in ogni caso meramente provvisoria e per ciò stessa soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

XI

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'avviso, l'aggiudicazione è revocata e la cauzione incamerata.

XII

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato - **da specificare nell'offerta** - le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal Notaio delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile **intestato al "TRIBUNALE DI PRATO - PROCEDURA N. 101-2021 RGE"**. Conformemente a quanto previsto dall'art.585 ultimo comma Cod. Proc. Civ. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione: *"Rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott.ssa Gaia NARDONE
NOTAIO
Via F. Ferrucci, 33 – PRATO – Tel. 0574 611242
gaianardone@notariato.it

mutuo a rogito ..... del ..... Rep. ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituire direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

XIII

Tutte le somme versate dall'aggiudicatario e comunque tutte le somme connesse all'attuazione dell'ordinanza di delega sono depositate su apposito conto corrente intestato **"TRIBUNALE DI PRATO – E.I. N. 101-2021 RGE"** acceso presso la "Chianti Banca" Filiale Prato1 - Ferrucci.

XIV

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge il presente avviso sarà pubblicato, integralmente, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima con foto e planimetrie.

Del presente avviso sarà data pubblicità tramite i servizi pubblicitari "Vetrina Permanente" e "Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app" offerti da "Astalegale.net" e tramite i servizi pubblicitari "Rete Aste Real Estate" e "Vetrina Immobiliare Permanente" offerti da "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.".

Un annuncio di vendita sarà pubblicato sul sito internet www.notiziediprato.it, nonché sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it - Gruppo eBay, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate".

XV

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente avviso si fa rinvio e richiamo alle norme contenute al riguardo nel Codice di Procedura Civile e nelle altre leggi speciali vigenti in materia.

DESCRIZIONE DEI BENI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott.ssa Gaia NARDONE
NOTAIO
Via F. Ferrucci, 33 – PRATO – Tel. 0574 611242
gaianardone@notariato.it

Il complesso dei beni posti in vendita consiste in una villa padronale attualmente abitata, dislocata su tre livelli oltre soffitta, completa di dépendance (costituita da due edifici e dislocata su tre livelli, oltre cantina interrata), tinaia e deposito seminterrati, tettoia per rimessa trattore, piscina con servizi, terrazze e balconi a vari livelli, resedi esclusivi, terrazzamenti, piccolo locale deposito (capanna), oltre ad alcuni appezzamenti di terreno limitrofi sotto strada, con uliveti e vigneti.

Il complesso dei beni posti in vendita non appartiene ad un condominio e pertanto non è soggetto a vincoli ed oneri di natura condominiale.

I beni sono posizionati sulle pendici di una collina, scarsamente abitata, nella località di Cicignano Basso (nel Comune di Montemurlo) e sono attraversati da una via vicinale, Via Cicignano, da cui si accede sia alla villa padronale, sia alla dépendance.

Alla zona in esame si può accedere sia agevolmente da una strada asfaltata proveniente dalla Rocca di Montemurlo, sia poco agevolmente (ma comunque percorribile) da una strada sterrata, proveniente da La Casetta, ovvero da Via Bicchieraia a Montemurlo.

Si fa presente che nel 2016, lungo Via Cicignano, tra il Fosso Stregale e Villa La Petraia (tratto asfaltato), ebbe luogo un movimento franoso che all'epoca venne opportunamente ripristinato e che ad oggi risulta costantemente monitorato dal Comune di Montemurlo, grazie a due estensimetri, capaci di inviare, in tempo reale, un allarme in caso di eventuale evento franoso.

Percorrendo Via Cicignano (via vicinale, a doppio senso di marcia), nel tratto di strada sterrata (che inizia dal bivio verso la RSA), provenendo dalla Rocca di Montemurlo, si trovano nell'ordine i seguenti accessi ai vari beni:

a) sulla sinistra, accesso carrabile ed accesso pedonale (separati) al resede esclusivo laterale della villa padronale, aventi un unico civico n.29 e delimitati da cancelli metallici a completamento di un alto muro di recinzione;

b) sulla sinistra, accesso carrabile al resede esclusivo laterale della dépendance, senza civico, delimitato da un cancello metallico, a completamento di una bassa recinzione metallica;

c) sulla sinistra, accesso libero alla tettoia per stallo trattori, senza civico e senza alcuna delimitazione; da questa area è possibile raggiungere, tramite

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

scala, un cancello pedonale di accesso al resede esclusivo della dépendance e della villa.

Proseguendo lungo la via, è possibile accedere liberamente, sulla destra e sulla sinistra ai vari appezzamenti di terreno, delimitati talvolta da viottoli o ruscelli, ma privi di una vera e propria recinzione.

Percorrendo Via Palazzina, anch'essa sterrata, provenendo da Via Cicignano, sulla destra si trova un accesso carrabile secondario alla villa padronale, in prossimità del deposito e della tinaia. Proseguendo lungo la via è possibile accedere liberamente, sulla destra:

- ad un viottolo carrabile, a perimetro dei resedi terrazzati della villa padronale, attraverso cui si raggiunge anche la suddetta tettoia, e dunque nuovamente Via Cicignano;
- ad altri appezzamenti di terreno, non recintati;
- al capannone metallico.

I terreni nel loro complesso risultano facilmente accessibili, anche con mezzi agricoli e sono distribuiti su pendenze pedecollinari moderatamente acclivi, salvo le zone boschive acclivi.

LOTTO 1:

La piena proprietà di una villa padronale storica, di pregio artistico (in facciata sono presenti pitture decorative e decori architettonici, oltre al giardino storico), realizzata presumibilmente all'inizio del 1900 e successivamente ristrutturata con materiali di pregio, nota anche come "Villa La Petraia" posta in Comune di Montemurlo (PO), Località Cicignano Basso, posta lungo la Via Cicignano, avente accesso pedonale e carrabile (separati) dal civico n.ro 29, con facciata tergale in affaccio diretto sulla pubblica via. La villa è dotata di una adiacente dépendance e, seppur costituite da più fabbricati, realizzati in epoche diverse, essendo tra loro comunicanti a più livelli formano un unico complesso abitativo, che risulta nel suo complesso esposto e libero su quattro lati. Completano il presente lotto appezzamenti di terreno limitrofi sotto strada (con uliveti e vigneti), della superficie catastale complessiva di mq. 25.119.

La villa si compone di:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) un piano terra rialzato, abitabile, accessibile esternamente da un resede laterale esclusivo, da una terrazza panoramica frontale e da un balcone antistante la dépendance;

b) un piano primo, abitabile, accessibile solo internamente, attraverso un ampio scalone luminoso;

c) un piano soffitta, non abitabile, accessibile internamente dal piano primo, attraverso una piccola botola con scala retrattile;

d) un piano seminterrato primo, abitabile, comunicante con il piano terra rialzato, attraverso una scala interna, accessibile esternamente dal resede antistante la dépendance.

La villa comunica inoltre internamente con:

- la dépendance adiacente attraverso: una porta interna posta a piano seminterrato primo, di accesso al piano seminterrato della dépendance (sede della lavanderia); una porta interna posta in un vano scale tra piano seminterrato primo e piano terra rialzato (scala A), di accesso al piano terra della dépendance; una porta interna posta in un altro vano scale tra piano seminterrato primo e piano terra rialzato (scala B), di accesso al piano terra della dépendance;

- la tinaia adiacente (a sua volta comunicante con il deposito/officina), attraverso una scala interna posta al piano seminterrato primo, di accesso al piano seminterrato secondo, sede della tinaia.

Le superfici utili totali calpestabili (ovvero al netto dei muri interni e dei muri esterni ed al lordo dei passaggi) delle parti abitative sono pari a:

- per la dépendance, circa 66.9 mq a piano primo, circa 96.1 mq a piano terra, circa 51.2 mq a piano seminterrato, circa 47.6 mq a piano seminterrato (lavanderia, ripostiglio, caveau);

- per la villa, circa 167.2 mq a piano primo, circa 168.4 mq a piano terra rialzato, circa 127.4 mq a piano seminterrato 1°.

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile posto in vendita, nella perizia si precisa quanto segue:

CUCINE:

La villa è caratterizzata da:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- una cucina abitabile a piano terra rialzato, del tipo in muratura, con rivestimenti in marmo, caminetto, videocitofono, una finestra alta ed un accesso diretto con l'esterno;

- una cucina abitabile a piano seminterrato 1°, con rivestimenti in ceramica, termostato, quadro elettrico dedicato, una finestra alta ed una finestra bassa.

La dépendance è caratterizzata da:

- un cucinotto, non abitabile, a piano terra, del tipo in muratura, con rivestimenti in marmo, caminetto vicino e piccola finestra;

- una cucina abitabile (angolo cottura nel soggiorno) a piano seminterrato, con rivestimenti in travertino, caminetto e accesso diretto con l'esterno.

SERVIZI IGIENICI:

La villa è caratterizzata da:

- n.1 bagno a piano primo, privato in camera, finestrato, rivestito in marmo e dotato di wc, bidet, 2 lavabi e doccia;

- n.1 bagno a piano primo, disimpegnato, finestrato, rivestito a mosaico, con phon a parete e dotato di wc, bidet, lavabo e vasca;

- n.1 bagno a piano terra rialzato, disimpegnato, finestrato, per ospiti, rivestito in marmo, con locale wc separato, oltreché dotato di lavabo;

- n.1 bagno a piano seminterrato primo, disimpegnato, finestrato, rivestito in ceramica e dotato di wc, bidet, lavabo e vasca;

- n.1 spa a piano seminterrato primo, finestrata, rivestita in pietra e dotata di vasca tonda con idromassaggio, sauna, lavabo e doccia.

La dépendance è caratterizzata da:

- n.1 bagno a piano primo, privato in camera, finestrato, rivestito in marmo e dotato di wc, bidet, lavabo e vasca;

- n.1 bagno a piano primo, disimpegnato, finestrato, rivestito in marmo e dotato di wc, bidet, lavabo e doccia;

- n.1 bagno a piano terra, accessibile da cucinotto, finestrato, rivestito in ceramica e dotato di wc, bidet, lavabo e doccia;

- n.1 bagno a piano seminterrato, accessibile da soggiorno/cucina, finestrato, con antibagno, rivestito in ceramica e dotato di wc, bidet, lavabo e doccia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LAVANDERIE:

Il complesso abitativo villa/dépendance può beneficiare di:

- n.1 lavanderia, di circa 14.1 mq, a piano terra rialzato della villa, accessibile solo dalla dispensa della cucina, finestrata e dotata di un lavatoio;

- n.1 lavanderia, di circa 25.4 mq, a piano seminterrato della dépendance, accessibile da due zone, finestrata (finestra su deposito), attrezzata con attacco lavatrice e dotata di un lavatoio.

SOFFITTA DELLA VILLA:

A piano secondo della villa si trova una piccola soffitta, accessibile solo attraverso una botola a solaio, dotata di scala retrattile; la soffitta non è abitabile, infatti la sua altezza massima al colmo è di circa 1.46 m; tuttavia trattasi di un ambiente in parte pavimentato (circa 24.8 mq) ed in parte non calpestabile, dotata di luce elettrica e di un piccolo lucernario a tetto.

DEPOSITI, TINAIE E CANTINE:

Il complesso abitativo villa/dépendance può beneficiare di:

- n.1 deposito/officina, di circa 68.0 mq utili, a piano seminterrato 2°, accessibile sia dal piano seminterrato 1° della villa, sia direttamente dall'esterno (porta e bandone), finestrato e non pavimentato;

- n.1 tinaia/cantina, di circa 53.1 mq utili, a piano seminterrato 2°, accessibile sia dal piano seminterrato 1° della villa, sia dal suddetto deposito/officina, finestrato, sede di n.2 grandi tini in cemento e parzialmente pavimentato;

- n.1 deposito/officina, di circa 55.9 mq utili, a piano seminterrato della dépendance, accessibile sia dal disimpegno caveau, sia dalla loggia, finestrato e pavimentato;

- n.1 cantina, di circa 24.8 mq utili, a piano interrato della dépendance, accessibile sia dalla botola a pavimento della loggia sovrastante, sia dal tunnel interrato, non pavimentata.

Il complesso abitativo villa/dépendance può beneficiare anche di una tettoia, realizzata in maniera "spartana", con travi e pilastri in legno, di circa 77.8 mq, aperta su due lati, utile per lo stallo dei trattori e degli utensili agricoli.

CENTRALI TERMICHE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al piano seminterrato 1° della villa, con accesso dalla loggia, si trova un locale caldaia, di circa 8.7 mq utili, sede di una caldaia e di un deposito d'acqua; il locale risulta dotato di finestra in affaccio sottostante il balcone della villa. La villa si avvale anche di un'autoclave ubicata in una nicchia/pozzo, accessibile dalla sala biliardo di piano seminterrato 1°. La dépendance vede invece una caldaia ubicata nel cucinotto di piano terra ed una caldaia ubicata nel bagno di piano seminterrato.

LOGGE:

Il complesso abitativo villa/dépendance può beneficiare di:

- n.1 loggia, di circa 8.9 mq, a piano seminterrato 1° della villa, antistante l'ingresso, accessibile da resede, completamente pavimentata, dotata di legnaia e di rubinetto dell'acqua con apposito scolo;
- n.1 loggia, di circa 17.8 mq, a piano seminterrato della dépendance, antistante il deposito, accessibile da resede, completamente pavimentata, dotata di botola a pavimento di accesso alla cantina sottostante e di rubinetto dell'acqua con apposito scolo.

PISCINA:

Il complesso abitativo villa/dépendance è dotato anche di una piscina all'aperto, di circa 45 mq utili, ubicata nel giardino, in posizione riservata e protetta, in corrispondenza di una terrazza pavimentata, con vista panoramica e completa di servizi igienici (lavabo, wc) e locali tecnici (ripostiglio, locale depuratore) sottostanti.

BALCONI e TERRAZZE:

Il complesso abitativo villa/dépendance è dotato di:

- n.1 balcone, di circa 3.5 mq, a piano terra rialzato della villa, accessibile dal salotto e dalla terrazza della dépendance, e delimitato da una ringhiera metallica;
- n.1 terrazza, di circa 159.4 mq, a piano terra rialzato della villa, accessibile dal salotto e dalla sala/pranzo, oltreché direttamente dal resede esclusivo, pavimentata e delimitata da una ringhiera metallica;
- n.1 balcone, di circa 1.1 mq, a piano terra della dépendance, accessibile dal soggiorno rialzato e delimitato da una ringhiera metallica;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- n.1 terrazza, di circa 82.6 mq, a piano terra della dépendance, accessibile dal soggiorno/pranzo, oltreché direttamente dal resede esclusivo, pavimentata e delimitata da un muretto in pietra.

RESEDI, GIARDINI e TERRAZZAMENTI:

Il complesso abitativo villa/dépendance è circondato da:

- un resede esclusivo, di circa 2.398 mq, dislocato tutto intorno al fabbricato, anche a più livelli, diviso in due aree da un cancello interno, in parte pavimentato a pietra maturale in lastre o a porfido (mosaico a pavet), in parte pavimentato con ghiaino, in parte destinato a giardino erboso, in parte a giardino ornamentale con alberi, il tutto ricadente nella Particella 184 ed in parte della Particella 1424;
- tre terrazzamenti, di circa 1.177,3 mq, con svariati alberi da frutto, delimitati da una strada campestre a contorno e ricadenti interamente nella Particella 1424.

ANNESSI:

Annessi al complesso villa/dépendance si trovano infine:

- una piccola capanna, posta vicino alla tettoia (stallo trattori), in corrispondenza del terrazzamento intermedio, di superficie utile pari a circa 4.0 mq, posticcia e realizzata con materiali scadenti;
- un grande capannone metallici, posto più a valle, ricadente nelle Particelle 1196, 1195 e 1381, di superficie utile pari a circa 508.6 mq, realizzato con materiali poveri ed eterogenei, ma di grande utilità per lo stallo di piccoli automezzi agricoli, avendo una porta di accesso molto larga (360 cm).

Per quanto concerne gli impianti, nella perizia si precisa quanto segue:

- La villa è servita da un impianto dell'acqua calda e fredda, suddiviso e predisposto per i 2 utenze, con n.2 contatori dedicati, ubicati nella parete esterna adiacente alla tettoia, in una nicchia (con scritta "gas"). La villa dispone anche di n.1 boiler, ubicato nel locale caldaia di piano seminterrato 1°, e di un'autoclave, ubicata nella nicchia della sala biliardo di piano seminterrato 1°. Il complesso villa/dépendance è dotato anche di un pozzo, ubicato antistante il deposito/officina di piano seminterrato 2°. Le fosse biologiche risultano ubicate esternamente al cancello carrabile, presso la dépendance.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Il complesso villa/dépendance è dotato di un impianto di adduzione di gas metano, con n.2 contatori, ubicati nella parete esterna adiacente alla tettoia.

- Il complesso villa/dépendance è dotato di un impianto di riscaldamento a termosifoni talvolta in ghisa, talvolta in alluminio, oltre ai termoarredi presenti in alcuni bagni; l'impianto risulta alimentato da n.3 caldaie (sebbene i contatori siano n.2), opportunamente controllate da relativi n.3 termostati dedicati. Le abitazioni vengono riscaldate anche da n.4 termocamini.

- Il complesso villa/dépendance è servito da un impianto elettrico già suddiviso e predisposto per n.3 utenze, con n.3 contatori dedicati, ubicati presso la parete esterna della loggia della villa; in adiacenza ai contatori si trova anche un quadro elettrico generale esterno, oltre a numerosi quadri elettrici dedicati. La villa ha anche alcune luci di servizio notte.

- Solo la villa risulta dotata di un impianto video-citofonico, presente nella cucina di piano terra rialzato.

- Il complesso villa/dépendance non risulta servito da alcun impianto sistema di allarme antintrusione. A piano primo della villa risultano presenti un impianto di aspirazione della polvere (datato ed in disuso) ed un phon a parete (datato) nel bagno tergale. Nella cantina interrata della dépendance invece si trova un addolcitore di acqua funzionante.

Nella perizia è inoltre precisato che il complesso villa/dépendance, essendo storico, risulta caratterizzato da numerosi gradini e dislivelli da superare, sia internamente che esternamente; pertanto, in termini di barriere architettoniche, non è possibile (nelle attuali condizioni) l'accessibilità da parte di persone con impedite capacità motorie, salvo attuare interventi pensati ad hoc.

Per quanto concerne i rivestimenti, le finiture e gli infissi, nella perizia è stato precisato che Il complesso villa/dépendance è caratterizzato da finiture e rivestimenti a volte di pregio, a volte di media qualità ed è caratterizzato da infissi interni ed esterni di media qualità.

Per quanto concerne i terreni, nella perizia è stato precisato: che l'area risulta attraversata da alcune strade campestri, ben tenute e non troppo pendenti; che è presente un pozzo nel resede della villa/dépendance (F 14 P

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

184); che è stata rilevata una zona limitata di vigneto in filari, su terreno a maggior pendenza – zona centrale sotto strada (F 14 porz. P 244 P 1379); che la particella 237 del foglio 15 consiste in un piccolo terreno, triangolare, vicino all'ingresso del Cimitero, su cui insiste, oltre ad alcuni alberi, un tabernacolo in muratura.

Nel loro complesso i terreni esaminati risultano facilmente accessibili, anche con mezzi agricoli e distribuiti su pendenze pedecollinari moderatamente acclivi, salvo le zone boschive acclivi.

Il tutto confina con: Via Cicignano, proprietà mappali 186, 1016, 209, 245, 1056, 178, 1377, 1380, 1382, 1521 del foglio 14, Via della Rocca, viabilità di accesso al cimitero comunale della Rocca, proprietà mappale 2355 del foglio 15, salvo altri.

Quanto suddescritto è censito in parte al Catasto Fabbricati ed in parte al Catasto Terreni del Comune di Montemurlo come segue:

Catasto Fabbricati:

- foglio di mappa 14, particella 184 sub.501, Via Cicignano n.ro 29, cat. A/8, cl.5, vani 36,5, sup.cat. mq. 1129 e R.C. Euro 6.880,50 (villa e dépendance);
- foglio di mappa 14, particella 1696, Via Cicignano s.n.c., cat. C/2, cl.4, consistenza mq. 509, sup.cat. mq. 518 e R.C. Euro 736,05 (grande capanna);
- foglio di mappa 14, particella 1704, Via Cicignano s.n.c., cat. C/2, cl.2, consistenza mq. 4, sup.cat. mq. 5 e R.C. Euro 4,13 (piccola capanna);
- foglio di mappa 14, particella 1426, Via Cicignano s.n.c., cat. C/7, cl. U, consistenza mq. 78, sup.cat. mq. 92 e R.C. Euro 124,88 (tettoia);

Catasto Terreni:

- foglio di mappa 14, particella 244 porz. AA, vigneto cl.02, sup.cat. mq. 2.000, R.D. Euro 13,94, R.A. Euro 9,30;
- foglio di mappa 14, particella 244 porz. AB, Uliveto Vigneto cl.04, sup.cat. mq. 2.160, R.D. Euro 2,23, R.A. Euro 3,90;
- foglio di mappa 14, particella 1379 porz. AA, Vigneto cl.02, sup.cat. mq. 1.500, R.D. Euro 10,46, R.A. Euro 6,97;
- foglio di mappa 14, particella 1379 porz. AB, Uliveto Vigneto cl.04, sup.cat. mq. 411, R.D. Euro 0,42, R.A. Euro 0,74;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- foglio di mappa 14, particella 1695, Uliveto Vigneto cl.04, sup.cat. mq. 845, R.D. Euro 0,87, R.A. Euro 1,53;

- foglio di mappa 14, particella 1697, Uliveto Vigneto cl.04, sup.cat. mq. 156, R.D. Euro 0,16, R.A. Euro 0,28;

- foglio di mappa 14, particella 1698, Uliveto Vigneto cl.04, sup.cat. mq. 930, R.D. Euro 0,96, R.A. Euro 1,68;

- foglio di mappa 14, particella 1700, Uliveto Vigneto cl.03, sup.cat. mq. 5.567, R.D. Euro 10,06, R.A. Euro 14,38;

- foglio di mappa 14, particella 1702, Uliveto Vigneto cl.03, sup.cat. mq. 11.430, R.D. Euro 20,66, R.A. Euro 29,52;

- foglio di mappa 14, particella 184, Ente Urbano, sup.cat. mq. 3.140, iscritta a partita 1;

- foglio di mappa 14, particella 1426, Ente Urbano, sup.cat. Mq. 129, iscritta a partita 1;

- foglio di mappa 15, particella 237, Pascolo cl. U, sup.cat. mq. 120, R.D. Euro 0,07, R.A. Euro 0,02.

Situazione catastale:

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che per quanto riscontrato dal C.T.U. dal confronto tra beni reali ed atti catastali ed in particolare vista la sostanziale non coincidenza tra estratto di mappa / planimetrie catastali e stato rilevato, nel rispetto della L. n. 122/2010, lo stesso ha provveduto ad operare un riallineamento catastale per i beni pignorati risultati "non regolarmente accatastati", operando:

a) prima una ridefinizione della mappa catastale al catasto terreni, con presentazione di opportuno tipo mappale (prot. n.2022/42082 del 14/10/2022) per "aggiornamento della mappa catastale" e nello specifico per:

- rappresentare la piscina, gli spogliatoi della piscina, la tettoia, la capanna ed il capannone;

- demolire il fabbricato non esistente, ma rappresentato al catasto terreni della particella 184;

- allineare la sagoma del corpo principale della villa/dépendance, mediante demolizioni ed ampliamenti parziali;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tale procedura ha generato le nuove particelle 1695, 1696, 1697, 1698, 1700, 1702, 1704;

b) poi opportuna denuncia di variazione per la villa/dépendance (F14 P184 S1) per aggiornamento della planimetria catastale per "ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, variazione toponomastica", il tutto effettuato con procedura DOCFA (prot. n. 8179429 del 29/11/22), con assegnazione del nuovo subalterno 501 (cat.A8);

c) poi opportuna denuncia di nuova costruzione per l'annessa tettoia, con aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA (prot. n. 8125240 del 25/11/22), con conferma della particella 1426, oggi però rappresentata anche all'urbano (cat.C7);

d) poi opportuna denuncia di nuova costruzione per l'annessa capanna, con aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA (prot. n. 8125228 del 25/11/22), con generazione di nuova particella 1704 (cat.F6);

e) poi opportuna denuncia di variazione per l'annesso capannone, con aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA (prot. n. 8125209 del 25/11/22), con generazione di nuova particella 1696 (cat.F6).

Per quanto concerne i terreni, nella perizia tecnica acquisita agli atti della procedura il C.T.U. ha precisato che confrontando quanto rilevato sul posto per i terreni pignorati con le visure catastali degli stessi, ha osservato un importante scostamento, per quanto riguarda metrature e tipologie di colture ed in particolare, per questo lotto, non ha riscontrato terreni a coltura promiscua di vigneti ed uliveti (uliv vigneto), mentre ha riscontrato appezzamenti distinti a coltura dedicata, talvolta ad uliveto, talvolta a vigneto.

Situazione urbanistica:

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che la villa e la dépendance sono state costruite ante 1967.

Dalla suddetta perizia si evince altresì che il C.T.U., al fine di valutare la conformità urbanistica dei beni in esame, ha operato una ricerca delle pratiche edilizie presso l'Archivio Comunale di Montemurlo, riscontrando le seguenti pratiche, costituenti dunque la storia urbanistica degli stessi:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. n.325-1989 prot. n.3464 del 23/02/1989: *Articolo 26* per "*opere interne e rifacimento solai in fabbricato a civile abitazione*", richiesta da (omissis), redatta da (omissis);

2. n.1480-1989 prot. n.7796 del 05/05/1989: *Autorizzazione* per "*rifacimento tetto*", richiesta da (omissis) – pratica da avviare, non presente negli archivi comunali;

3. n.1738-1990 prot. n.13240 del 03/09/1990: *Autorizzazione* per "*realizzazione di deposito per acqua ad uso irriguo*", richiesta da (omissis) per (omissis), redatta da (omissis);

4. n.1837-1991 prot. n.4260 del 09/03/1991: *Autorizzazione* per "*asfaltatura strada poderale Po. Petraia – Pod. Selvaggina*", richiesta da (omissis) per (omissis), redatta da (omissis) – pratica annullata per parere contrario della commissione;

5. n.2259-1993 prot. n.15800 del 14/09/1993: *Autorizzazione* per "*manutenzione del muro a retta*", richiesta da (omissis), redatta da (omissis) e (omissis);

6. n.539-1995 prot. n.6785 del 31/03/1995: *Concessione edilizia in sanatoria* per "*condono di piscina*", richiesta da (omissis), redatta da (omissis) (abuso commesso nel 1991);

7. n.540-1995 prot. n.6784 del 31/03/1995: *Concessione edilizia in sanatoria* per "*condono di n.2 tettoie per il ricovero di macchinari agricoli e legnaia per superficie accessoria di circa 91 mq*", richiesta da (omissis), redatta da (omissis) (abuso commesso nel 1991);

8. n.289-1996 prot. n.10246 del 25/05/1996: *Dichiarazione di inizio attività edilizia* per "*installazione di deposito di GPL*", richiesta da (omissis), redatta da (omissis).

Per quanto concerne la conformità urbanistica, dalla suddetta perizia si evince quanto segue:

- per la villa/dépendance, oltre ai due Condoni del 1995 (piscina + n.2 tettoie) ed alla DIAE del 1998 (deposito GPL), non esistono pratiche edilizie di riferimento, salvo l'Art.26 n.325/1989, che però non presenta planimetrie di riferimento;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- per la capanna ed il capannone non esistono pratiche edilizie di riferimento, né condoni;

- dalle Cartografie del PIT con valenza del piano paesaggistico della Regione Toscana, è emerso che la villa e la dependance erano già presenti nella cartografia del 1954 (primo anno visibile), mentre il capannone compare per la prima volta nella cartografia del 1988 (mentre non compare nella precedente cartografia del 1978). Ne consegue che, essendo la villa e la dépendance ubicate, già allora come oggi, fuori dal perimetro del centro urbano e costruite ante 1967 e non essendo presenti successive pratiche edilizie di riferimento, la villa e la dépendance stesse possono ritenersi urbanisticamente conformi, mentre la capanna ed il capannone si configurano invece come opere abusive;

- non si riscontrano pratiche edilizie autorizzative correlate con la ristrutturazione della villa/dépendance;

- la piscina (e suoi annessi) e la tettoia della villa/dépendance venivano condonati nel 1995;

- non si riscontrano pratiche edilizie autorizzative per la realizzazione della capanna e del capannone, che dunque risultano essere opere abusive;

- nelle pratiche urbanistiche dei fabbricati non si sono ritrovati documenti di rilievo, quali Abitabilità, Collaudo strutturale, Relazione sui materiali, Conformità impiantistiche, APE, ecc.;

- nelle pratiche edilizie reperite non si ritrova alcuna Dichiarazione di Conformità impiantistica;

- nella villa/dépendance si trovano installate e funzionanti n.3 caldaie, oltre agli impianti sopra descritti; sono stati forniti al C.T.U. per la Caldaia Cosmogas (c/o villa, piano seminterrato 1, locale caldaia) la dichiarazione di conformità impianto del 31 gennaio 2017; per la Caldaia CTMC (c/o dèpendance, piano terra, cucinotto) la dichiarazione di conformità impianto del 23 novembre 2007, mentre per la Caldaia Immergas (c/o dependance, piano seminterrato, antibagno) non è stato fornito alcun documento; per l'impianto elettrico la dichiarazione di conformità del 14 novembre 2018 e la certificazione tubi Caminox;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott.ssa Gaia NARDONE
NOTAIO
Via F. Ferrucci, 33 – PRATO – Tel. 0574 611242
gaianardone@notariato.it

- alla luce della difformità riscontrate, per la villa/dépendance il futuro acquirente non dovrà richiedere niente, mentre per la capanna ed il capannone, trattandosi di opere abusive, il futuro acquirente dovrà provvedere alla loro demolizione, con i costi ad essa correlati (stimati di circa 10.000,00 euro);

- per quanto riguarda i terreni, confrontando quanto previsto nel CDU con quanto rilevato sul posto, è stato osservato che la superficie a giardino storico su CDU ricomprende anche i terrazzamenti e che le zone agricole collimano con quanto rilevato, stante le diverse colture.

Per quanto riguarda i vincoli urbanistici, dalla perizia risulta che:

a) per la villa/dépendance: edifici di rilevante interesse architettonico – ambientale;

b) per il resede della villa/dépendance: parchi e giardini storici;

c) per il tabernacolo: ambiti di pertinenza dei nuclei storici;

d) per alcuni terreni: sistemazioni agrarie storiche.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montemurlo in data 8 giugno 2026 ed acquisito agli atti della procedura si evince che le aree risultano così classificate nel vigente Piano Operativo approvato con DCC n.ro 41 del 09/04/2019, pubblicato sul BURT n.ro 24 del 12/06/2019 e s.m.i.:

FOGLIO n.14, P.LLA n.244 Piano Operativo: Zone Omogenee: ZONE E - aree agricole A4 - collina urbana,

FOGLIO n.14, P.LLA n.1379 Piano Operativo: Zone Omogenee: ZONE E - aree agricole A4 - collina urbana,

FOGLIO n.14, P.LLA n.1695 Piano Operativo: Zone Omogenee: ZONE E - aree agricole A4 - collina urbana,

FOGLIO n.14, P.LLA n.1697 Piano Operativo: Zone Omogenee: ZONE E - aree agricole A4 - collina urbana,

FOGLIO n.14, P.LLA n.1698 Piano Operativo: Zone Omogenee: ZONE E - aree agricole A4 - collina urbana - M – Area stradale,

FOGLIO n.14, P.LLA n.1700 Piano Operativo: Zone Omogenee: ZONE E - aree agricole A4 - collina urbana - M – Area stradale,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOGLIO n.14, P.LLA n.1702 Piano Operativo: Zone Omogenee: ZONE E - aree agricole A4 - collina urbana - M – Area stradale,

FOGLIO n.14, P.LLA n.184 Piano Operativo: Zone Omogenee: ZONE E - aree agricole A4 - collina urbana - M – Area stradale,

FOGLIO n.14, P.LLA n.1426 Piano Operativo: Zone Omogenee: ZONE E - aree agricole A4 - collina urbana,

FOGLIO n.15, P.LLA n.237 Piano Operativo: Zone Omogenee: ZONE E - aree agricole A4 - collina urbana M – Area stradale – Pp – parcheggi pubblici a raso.

Dal detto certificato si evince altresì che a seguito dell'approvazione del nuovo Piano Strutturale avvenuta con DCC n.ro 83 del 20/12/2018, pubblicato sul BURT il 13/02/2019, le particelle risultano all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

Il CTU nella propria perizia per completezza ha riportato lo schema di inquadramento dei fabbricati del Piano Operativo (QP02 - QP03 Tavola Usi del suolo e modalità di intervento – Il territorio rurale e il territorio urbano): La Petraia (villa / dépendance): 5.063 mq; A4 – collina urbana (Art.7); Classe di pertinenza 2 - edifici di rilevante interesse architettonico-ambientale (Art.56); Parchi e giardini storici (Art.61); Area di salvaguardia ambientale del Monteferrato (Art.64); Zona omogenea E - aree agricole (Art.8). Il CTU ha precisato che pertanto la villa/dépendance non è soggetta a vincolo paesaggistico (le pratiche edilizie quindinon richiedono il nulla osta della Sovrintendenza) ma ricade in una zona di tutela (classe 2 di pertinenza), ovvero trattasi di edificio di rilevante interesse architettonico - ambientale (le pratiche edilizie, quindi, richiedono il rilascio di autorizzazione paesaggistica ordinaria da parte della Commissione locale per il Paesaggio). Il CTU ha riportato infine la Schedatura dei giardini storici di Villa La Petraia del 1993, in cui si richiama la L. n. 431/1985, parzialmente abrogata e sostituita dal D. Lgs n. 42/2004.

Servitù, diritti demaniali e di uso civico:

Il CTU, nella perizia acquisita agli atti della procedura, ha precisato quanto segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott.ssa Gaia NARDONE
NOTAIO
Via F. Ferrucci, 33 – PRATO – Tel. 0574 611242
gaianardone@notariato.it

- dal sopralluogo sono state rilevate le seguenti servitù "subite" o servitù passive: a) pali a supporto della linea telefonica, in adiacenza della casa colonica; b) pali a supporto della linea elettrica, dislocati nei vari terreni; c) n.3 fossi d'acqua, a latere o in attraversamento dei vari terreni; uno dei fossi, per un certo tratto, risulta peraltro intubato ed interrato;

- nell'atto di compravendita del 20.12.1988 Rep.40734 si legge che: **(I)** ""*esistono le servitù di elettrodotto sul podere La Villa e di passaggio alla pedona da strada vicinale Rio degli Alberi a viuzzo che dall'ingresso dell'aia della casa colonica La Villa va verso la proprietà (omissis), passando davanti al vecchio frantoio*""; **(ii)** ""*i fabbricati sono alimentati di acqua potabile attraverso un deposito posto nella casa colonica "Casa Nova" ed un acquedotto in polivinile che da detto deposito arriva fino nel portico della casa padronale, attraverso i terreni di proprietà (omissis), sui quali è stata costituita una servitù attiva a favore dei beni oggetto di vendita;*"" **(iii)** ""*è stata inoltre costituita, sempre a favore dei beni oggetto di vendita, una servitù di passo con ogni mezzo, sul viottolo che dalla via vicinale Rio degli Alberi conduce fino alla particella 153 del foglio 10, passando dalle particelle 154 e 266 (derivata dalla particella 152/b), a sud della vigna esistente*"";

- come indicato anche dalla proprietà, il tratto sterrato di Via Cicignano è una strada vicinale, ovvero di proprietà privata ma soggetta, con particolari condizioni, a servitù di uso pubblico (intesa non solo a beneficio dei proprietari degli immobili serviti dalla strada stessa, bensì anche della collettività indeterminata di soggetti). In particolare, il sedime di detta strada vicinale, compresi accessori e pertinenze, è privato (ovvero di proprietà dei titolari dei terreni latistanti), mentre l'ente pubblico è titolare di un diritto reale di transito (Art. 825 c.c.);

- dagli atti di provenienza, dalle pratiche urbanistiche e dalla ricerca dei vincoli urbanistici e delle salvaguardie, sui beni pignorati non sembrano sussistere diritti demaniali o diritti di uso civico. Dal sopralluogo è infatti visibile, in più punti, il cartello del Divieto di Caccia, quale "zona di rispetto venatorio".

<u>Stato di conservazione</u>:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott.ssa Gaia NARDONE
NOTAIO
Via F. Ferrucci, 33 – PRATO – Tel. 0574 611242
gaianardone@notariato.it

In merito allo stato di conservazione dei beni, dalla perizia tecnica risulta quanto segue:

Villa e Dèpendance:

a) Strutture: si riscontrano importanti lesioni (talvolta passanti) sulle murature portanti, soprattutto sulle pareti esterne alte del vano scala B e dei locali adiacenti di piano primo, sulla facciata tergale su strada, ovvero in corrispondenza della parete di interfaccia tra il "fabbricato villa" ed il "fabbricato dépendance", con cedimenti strutturali ed una leggera rotazione dei due compagni strutturali (necessario intervento di consolidamento);

b) Pavimentazioni interne: possono ritenersi in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffiature;

c) Pavimentazioni esterne: possono ritenersi in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffiature, salvo alcune zone circoscritte con mattonelle rotte, risalenti all'impianto originario (necessaria manutenzione ordinaria);

d) Gradini delle scale interne: possono ritenersi in generale in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffiature;

e) Gradini delle scale esterne: possono ritenersi in generale in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffiature;

f) Soglie di porte e finestre: possono ritenersi in generale in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffiature;

g) Rivestimenti (bagni e cucine): possono ritenersi in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffiature di mattonelle;

h) Finiture interne: possono ritenersi in generale in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano esfoliazioni, macchie di muffa, distacchi di intonaco, rotture di mattoncini, ecc..; tuttavia si riscontrano alcune zone localizzate di umido (forse per infiltrazioni dalla copertura) sulle pareti alte e sul soffitto dei vani di piano primo lato Nord, (forse per risalita capillare)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

su alcune zone basse in parete del piano terra e seminterrato 1 della villa e del piano seminterrato della dépendance (necessaria manutenzione straordinaria). Nel corridoio di piano primo della dépendance si riscontra infine il mancato completamento della finitura;

i) Finiture esterne: possono ritenersi in generale in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano esfoliazioni, macchie di muffa, distacchi di intonaco, rotture di mattoncini, ecc..; tuttavia si riscontrano alcune zone localizzate di umido e muffa, con distacchi di intonaco sia sulla facciata tergale che sulla facciata laterale della villa (necessaria manutenzione straordinaria);

j) Infissi interni: possono ritenersi in generale funzionanti ed in buono stato di conservazione;

k) Infissi esterni: possono ritenersi in generale funzionanti ed in medio stato di conservazione; tuttavia, gli stessi risultano talvolta deteriorati dalle stagionali aggressioni atmosferiche (necessaria manutenzione ordinaria);

l) Persiane ed inferriate: possono ritenersi in generale funzionanti ed in buono stato di conservazione; tuttavia, molte persiane presentano delle stecche rotte e molte inferriate risultano arrugginite (necessaria manutenzione ordinaria).

Il CTU precisa che il nuovo acquirente dovrà provvedere a far eseguire un consolidamento strutturale della villa, una generale manutenzione ordinaria per pavimenti ed infissi esterni, incluse persiane ed inferriate ed una generale manutenzione straordinaria per finiture interne ed esterne, con risanamento delle problematiche di umido riscontrate. Precisa altresì che in termini impiantistici, poiché non sono state riscontrate manutenzioni per l'impianto elettrico, per l'impianto idro-sanitario e per l'impianto di riscaldamento, al futuro acquirente si consiglia di far verificare l'efficienza e la rispondenza degli stessi da parte di un tecnico qualificato e specializzato, essendo abbondantemente superati i 10 anni di vita di tutti gli impianti in essere, ad eccezione della caldaia Cosmogas installata nel 2017.

Terreni:

1) vigneti: risultano in buone condizioni vegetative, aventi buona vocazione viticola, con giacitura ed esposizioni varie; quelli di maggiore età presentano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

un numero elevato di fallanze (mancanza di barbatelle nel filare, con diminuzione della produzione);

2) uliveti: le piante risultano in generale in buone condizioni vegetative, con potature effettuate correttamente.

Certificazione energetica:

Il CTU, nella sua perizia acquisita agli atti della procedura, precisa che dalle pratiche urbanistiche depositate presso il Comune di Montemurlo non sussiste alcun Attestato di Certificazione Energetica (APE). Tuttavia lo stesso ha riscontrato nell'Allegato B della Modifica del contratto di locazione ad uso abitativo del 21-10-2014 del notaio (omissis) un Attestato di Prestazione Energetica datato 25/09/2014, della durata di 10 anni (termine: 25/09/2024), relativo al bene sito in via Cicignano 87 a Montemurlo, identificato al NCEU con F14 P184 S1 (villa/dépendance), ricadente in classe energetica G (220,7 kWh/mq*anno), con riferimento ad una "villa in muratura" di superficie utile di 340,3 mq, riscaldata con caldaia a gasolio da 34 kW.

Disponibilità dei beni:

Dalla perizia acquisita agli atti della procedura si evince che, come appurato dai vari sopralluoghi effettuati dal CTU:

1) l'abitazione di Via Cicignano n.ro 29 (villa/dépendance) è risultata:

a) occupata da persone, come da Certificato contestuale di residenza e come direttamente dichiarato al CTU. In particolare:

- la porzione di piano seminterrato della dépendance è risultata occupata dal Sig. (omissis) in virtù di contratto di locazione registrato a Prato il 28-05-2012 al n.ro 5656 mod.3, della durata di 6 anni (con termine 27-05-2018) e con canone annuo pari ad euro 12.000,00. Tale contratto non risulta più in essere;

- la porzione di piano terra e primo della dépendance è risultata occupata dai Sigg. (omissis) ed il titolo legittimante l'occupazione è dato dalla Sentenza n.ro 256/2012 del 17/02/2014 avente RG n.ro 7494/2009 del Tribunale di Prato, con cui alla Sig.ra (omissis) si assegnava l'abitazione sita in Via Cicignano n.29/A a Montemurlo, quale dépendance della villa, ad uso gratuito, fin quando ne potrà disporre il Sig. (omissis), in qualità di legale rappresentante della (omissis), società proprietaria dell'immobile. Data l'esecuzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

forzata della (omissis), decade di conseguenza il diritto di occupazione dei beni da parte del Sig. (omissis), e dunque della Sig.ra (omissis). Dunque "tale atto risulta NON opponibile alla procedura";

- la porzione di piano seminterrato della villa padronale è risultata occupata dal Sig. (omissis), in virtù di contratto di locazione registrato a Prato il 01-10-2014 al n.ro 4980 mod.3T, della durata di 4 anni (con termine al 25-09-2018), modificato in data 21-10-2014 con atto nei rogiti del Dott. (omissis), Repertorio n.ro 19782 Raccolta n.ro 13657, registrato a Prato il 28-10-2014 al n.ro 10104, come da Nota di Trascrizione n.ro 61 del 28-10-2014 Reg. Gen. 8918 Reg. Part. 6217, con il quale si pattuiva che la durata della locazione passava da 4 a 30 anni (con termine al 25-09-2044), con canone annuo di locazione di euro 6.000,00. Tuttavia, nella perizia è stato precisato che tale contratto di locazione ultranovennale "risulta NON opponibile alla procedura", perché, pur essendo la locazione ancora in essere, la data di registrazione del contratto di locazione (01-10-2014) e la data di trascrizione della modifica del contratto di locazione (28-10-2014) sono antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (13-10-2021) e successive alla data di iscrizione dell'ipoteca volontaria (20-03-2003).

b) non libera da cose: sono presenti complementi di arredo ed oggetti derivanti dall'attuale utilizzo da parte dei suddetti occupanti.

2) il capannone metallico è risultato non libero da cose, con presenza di numerose attrezzature agricole, trattori e simili;

3) i terreni sono risultati:

a) in parte, locati al Sig. (omissis) occupante anche parte della villa/dépendance, in ragione del già citato contratto di locazione registrato a Prato il 01-10-2014 al n.ro 4980 mod.3T, della durata di 4 anni (con termine al 25-09-2018), modificato in data 21-10-2014 con atto nei rogiti del Dott. (omissis), Repertorio n.ro 19782 Raccolta n.ro 13657, registrato a Prato il 28-10-2014 al n.ro 10104, come da Nota di Trascrizione n.ro 61 del 28-10-2014 Reg. Gen. 8918 Reg. Part. 6217, con il quale si pattuiva che la durata della locazione passava da 4 a 30 anni (con termine al 25-09-2044), con canone annuo di locazione di euro 6.000,00. Tuttavia, nella perizia è stato precisato che tale contratto di locazione ultranovennale "risulta NON opponibile alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

procedura", perché, pur essendo la locazione ancora in essere, la data di registrazione del contratto di locazione (01-10-2014) e la data di trascrizione della modifica del contratto di locazione (28-10-2014) sono antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (13-10-2021) e successive alla data di iscrizione dell'ipoteca volontaria (20-03-2003);

b) in parte, locati a (omissis), in ragione dei seguenti contratti: 1. Contratto di affitto di fondo agricolo, stipulato il 26-09-2014, rogato dal Dott. (omissis), Repertorio n.ro 19764 Raccolta n.ro 13640, registrato a Prato il 06-10-2014 al n.ro 9270, come da Nota di Trascrizione n.ro 46 del 06-10-2014 Reg. Gen. 8254 Reg. Part. 5812, secondo cui "la società (omissis) (locatrice), in persona del liquidatore Sig. (omissis), dava in locazione alla Sig.ra (omissis) (conduttrice), quale imprenditrice agricola, la quota di 1/1 della piena proprietà di un fondo agricolo di superficie complessiva di 140.270 mq, sito in Montemurlo Via Cicignano, per la durata di 30 anni (termine 25-09-2044)", al canone di locazione annuo di euro 5.000,00; 2. Cessione d'azienda, stipulato il 04-06-2019, rogato dal Dott. (omissis), Repertorio n.ro 84495 Raccolta n.ro 20392, registrato a Prato il 07-06-2019 al n.ro 7216, come da Nota di Trascrizione n.ro 50 del 07-06-2019 Reg. Gen. 7174 Reg. Part. 4751, secondo cui la Sig.ra (omissis), titolare della "(omissis)", vendeva alla Sig.ra (omissis), titolare della "(omissis)", tutti i beni costituenti l'azienda, ovvero: beni strumentali, avviamento commerciale, crediti e debiti aziendali, contratto di locazione ultranovennale del 26-09-2014, di cui sopra. Tuttavia, nella perizia è stato precisato che tale contratto di locazione ultranovennale "risulta NON opponibile alla procedura", perché, pur essendo la locazione ancora in essere, la data di registrazione e trascrizione del contratto di locazione alla Sig.ra (omissis), ovvero alla Sig.ra (omissis) sono antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (13-10-2021) e successive alla data di iscrizione dell'ipoteca volontaria (20-03-2003).

Il Custode dell'immobile, con nota in data 19 gennaio 2023 e successivi aggiornamenti in data 7 febbraio 2023, in data 22 febbraio 2023 e da ultimo in data 11 aprile 2023, ha comunicato quanto segue:

- L'immobile risulta in buono stato di manutenzione, così come meglio descritto nell'elaborato peritale redatto dal C.T.U.;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott.ssa Gaia NARDONE
NOTAIO
Via F. Ferrucci, 33 – PRATO – Tel. 0574 611242
gaianardone@notariato.it

- L'accesso avveniva alla presenza del Sig. (omissis) il quale ha dichiarato di essere il liquidatore della società debitrice e, alla richiesta di chi occupasse l'immobile, lo stesso dichiarava che in parte l'immobile è affittato al sig. (omissis) (contratto di locazione A). Dalle verifiche effettuate dal CTU il lotto in oggetto risulta in parte affittato con contratto agrario anche alla società (omissis), (contratto di locazione B) e in parte occupato senza titolo;

- in relazione al contratto di locazione A, che l'immobile risulta affittato a (omissis) in virtù di contratto di locazione OPPONIBILE alla procedura del contratto registrato in data 1/10/2014 al n. 4980 serie 3T valido dal 26/09/2014 fino al 25/09/2044. F14 P.lla 184 Sub.501 (sub.1 nel contratto di affitto Villa + dependance). Detto contratto è relativo a una porzione del lotto 1, ma di fatto l'affittuario occupa una porzione maggiore del lotto stesso (per cui il canone risulterebbe inadeguato); inoltre vi è un pignoramento dei canoni da parte di Agenzia delle Entrate. Ad oggi (11/04/2023) il custode non ha ricevuto nessuna ricevuta da parte del debitore dove si evince che gli affitti del lotto 1 sono stati versati all'Agenzia Delle Entrate. Relativamente a tale contratto sono state inoltrate le seguenti raccomandate per disdetta affitto: in data 30/03/2022 racc. n° 15498079287-0 alla società per disdetta affitto e richiesta affitti, tornata al mittente per compiuta giacenza; in data 30/03/2022 racc. n° 15498079288-1 al sig. (omissis), per disdetta affitto, tornata al mittente per compiuta giacenza;

- in relazione al contratto di locazione B, che l'immobile risulta affittato in virtù di locazione OPPONIBILE alla procedura del contratto 6/10/2014, n° 9270 3T valido dal 26/09/2014 fino al 25/09/2044 alla (omissis). Ricevuto nuovo contratto di affitto, le somme incamerate sono illustrate nel lotto 2. Catasto fabbricati: F. 14 P.lla 1696 (capannone abusivo) (fabbricato che non era in mappa ma che di fatto ricadeva nelle P.lle 1195-1196-1381 da contratto); fabbricato F.14 P.lla 1704 (capanna abusiva) (fabbricato che non era in mappa ma che di fatto ricadeva nella P.lla 1424 da contratto). Catasto terreni: F. 14 P.lla 184 Sub. 1 ente urbano porz. 682 mq da contratto); F. 14 P.lla 244 (244/AA + 244 AB); F. 14 P.lla 1379 (1379AA + 1379 AB da contratto); F. 14 P.lla 1695 – 1697 (1196 da contratto); F. 14 P.lla 1700– (1381 da contratto); F. 15 P.lla 237. Relativamente a tale contratto sono state inol-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trate le seguenti raccomandate per disdetta affitto: in data 30/03/2022, racc. n° 15498079287-0 alla società esecutata per disdetta affitto e richiesta affitti, tornata al mittente per compiuta giacenza; in data 30/03/2022, racc. n° 15498079289-2 al primo conduttore sig. (omissis), ritirata dalla medesima. Contratto non attivo ma subentrato conduttore (omissis). In data 1/02/2023, racc. n° 15498079 515-5 all'attuale legale rappresentante della società conduttrice (omissis), al momento da tornare al mittente; in data 10/02/2023, pec alla Società (omissis) (leg. Rapp. omissis) per comunicare disdetta affitto e chiedere canoni di locazione. A seguito dell'udienza tenuta in data 26/01/2023, il custode ha inviato pec al legale Avv. (omissis) per chiedere alla società esecutata il versamento delle somme riscosse a titolo di canone di locazione dalla data del pignoramento, (3/09/2021 fino al mese di Febbraio 2022) pari ad € 4.500.00. All'udienza del 9/02/2023, lo stesso Avv. (omissis) per conto della società esecutata consegnava assegno circolare di € 5.000.00. quali canoni di locazione per il contratto in oggetto (relativo a tutte le particelle soggette a detto contratto comprese nel LOTTO 1 LOTTO 2 LOTTO 3).

Da ultimo, il Custode dell'immobile ha comunicato che la ricognizione effettuata in data 16 aprile 2026 è stata effettuata alla presenza del Sig. (omissis) liquidatore della società esecutata, il quale ha riferito che il compendio pignorato (abitazione e terreni) è occupato e mantenuto dal Sig. (omissis) e figli; occupante autorizzato e pagamento indennità pari ad € 500,00; che lo stato conservativo risulta normale e che sono presenti crepe sulle scale per accedere al piano primo; che l'immobile è completamente arredato con beni mobili di proprietà degli occupanti; che le utenze sono attive e le caldaie sono presenti.

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Prato:

- con provvedimento del 29 maggio 2023, ritenuto che il canone di locazione convenuto fra le parti (€ 5.000/annui) sia da qualificarsi come "vile" e non opponibile all'acquirente, stante il valore inferiore di un terzo al valore congruo individuato in 9.600€/annuo (e quindi al netto dell'abbattimento in € 6.080/annuo), **ha dichiarato non opponibile all'aggiudicatario ex art. 2923 co. 3 c.c. il contratto di locazione agrario inerente i beni staggiti**;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott.ssa Gaia NARDONE
NOTAIO
Via F. Ferrucci, 33 – PRATO – Tel. 0574 611242
gaianardone@notariato.it

- con provvedimento del 27 dicembre 2023, rilevato che la inopponibilità dei contratti di locazione dei terreni agrari per non congruità del canone è stata affermata con provvedimento del 29.5.2023 a seguito delle integrazioni richieste al ctu e che la inopponibilità dei contratti di locazione dell'immobile residenziale per non congruità del canone è stata esaminata all'udienza del 26.1.2023 ove, a seguito delle precisazioni del debitore, è emerso che il contratto in parola riguardasse l'intero fabbricato e non solo una sua porzione, così come previsto dal perito a pag. 92 ipotesi c, ha disposto che si proceda alle attività di vendita **specificando la non opponibilità di entrambi i contratti di locazione gravanti sui beni staggiti**.

Il prezzo base è di euro 1.173.488,00 e l'offerta minima che può essere formulata (riduzione nei limiti di un quarto del prezzo base) **è di euro 880.118,00**.

PRATO, li 8 ottobre 2026.

Dott.ssa GAIA NARDONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009