

**DOTT.SSA GAIA NARDONE
NOTAIO**

59100 - PRATO - VIA FRANCESCO FERRUCCI, n. 33

Telefono 0574-611242

email: gaianardone@notariato.it



TRIBUNALE DI PRATO

Avviso ex art. 490 C.p.C.

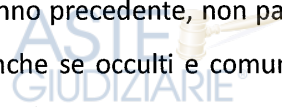
La sottoscritta **Dott.ssa GAIA NARDONE**, Notaio in Prato con studio alla Via Francesco Ferrucci n.ro 33, delegata ex art. 591 bis del C.p.C. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Prato Dott. Enrico Capanna a compiere le operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva n.ro **108-2021 R.G.E.**;

AVVISA

che il giorno **24 SETTEMBRE 2025** 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.** L'immobile posto in vendita è quello in calce descritto.
 - 2.** Il prezzo base dell'immobile posto in vendita è di **Euro 703.200,00 (Euro settecentotremiladuecento e centesimi zero)** e l'offerta minima che può essere formulata (riduzione del prezzo base nei limiti di un quarto) è di **Euro 527.400,00 (Euro cinquecentoventisettemilaquattrocento e centesimi zero)**.
 - 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, nè 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.
 - 6.** Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui al-
- Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



l'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 viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

8. Ove l'immobile 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 alla 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..

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 - fax 0574.26054 - 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 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 tutelare; 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. 108-2021**") eseguito sul conto corrente della procedura presso la "Chianti-Banca" e di cui al codice **IBAN IT18 Q 08673 21500 000000908579** 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:

- 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

ze 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.

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:

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

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, **mediante bonifico bancario** eseguito sul conto corren-

te della procedura presso la "ChiantiBanca" e di cui al codice IBAN IT18 Q 08673
21500 000000908579.

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 purchè 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 adottati 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 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. 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 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 devono essere versate mediante bonifico bancario su apposito conto corrente intestato alla procedura **"ESEC. IMM 108/2021 C/O STUDIO NARDONE"** acceso presso la "ChiantiBanca" Filiale Prato1 – Ferrucci, IBAN IT18 Q 08673 21500 000000908579.

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. Un annuncio di vendita sarà pubblicato tra-

mite la campagna "Social Media marketing" offerta da Astalegale.net, 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:

LOTTO UNICO: "La piena proprietà di complesso edilizio del 1700 circa, ubicato nel Comune di Carmignano (PO), in Via Valle n. 6, denominato "Villa Elena", allo stato grezzo avanzato e non ultimato, composto da:

- un fabbricato principale (ex villa padronale), distribuito su due piani fuori terra oltre seminterrato. Il piano terra ha una superficie calpestabile di 227,90 mq ed è composto da 11 vani principali oltre accessori tra cui: disimpegni, ripostigli, vani scala interni di comunicazione con il piano primo e seminterrato e n. 3 vani adibiti a bagni-wc. Sono altresì presenti due terrazze ed un balcone di superficie calpestabile pari a 29,70 mq. Il piano primo ha superficie calpestabile di 191,93 mq ed è composto da 7 vani principali, oltre accessori tra cui disimpegni, ripostigli, soffitte e n. 6 vani adibiti a bagni-wc. Il piano seminterrato ha una superficie calpestabile di 120,60 mq ed è composto da 6 vani principali, oltre accessori per ulteriori 47,95 mq tra cui disimpegni, ripostigli, vani scala interni e n. 3 vani adibiti a bagno-wc. Si fa presente che dall'esterno dell'immobile è visibile una piccola porzione di sottotetto inaccessibile dall'interno dell'edificio, pertanto vista l'impossibilità di accesso, non è stato possibile rilevarla. Dalla constatazione dello stato dei luoghi, si rileva che l'intera consistenza del fabbricato principale, a seguito dell'intervento di ristrutturazione a cui è stato sottoposto, ma mai ultimato, è stata suddivisa in n. 3 u.i.u. Tuttavia dette unità risultano distinguibili in quanto nettamente separate ed autonome tra loro, ma non abitabili allo stato attuale in quanto sono allo stato grezzo. Dalla perizia risulta che la complessiva superficie commerciale dell'immobile è di 811,00 mq..

- Ex rimessa agricola, parzialmente trasformata in civile abitazione, dislocata in due piani fuori terra, composta al piano terra -con superficie calpestabile di 57,50 mq- da 5 vani principali oltre accessori tra cui disimpegno, vano scala, e 1 vano adibito a bagno-wc. È altresì presente un vano accessibile solo esternamente. Il piano primo ha una superficie calpestabile di 89,20 mq ed è composto da 2 vani principali, oltre accessori tra cui ampio disimpegno, ripostiglio e 1 vano adibito a bagno-wc

di ulteriori 8,35 e 5,04 mq. Dal disimpegno è possibile accedere ad una intercapedine posto ad un livello inferiore avente altezza interna di circa 1,05 ml. Dalla perizia risulta che la complessiva superficie commerciale dell'immobile è di 186,89 mq..

- **n. 3 piccoli annessi staccati**, ossia un locale tecnico, con superficie calpestabile pari a 4,60 mq e commerciale pari a 1,60 mq; un forno, con superficie calpestabile pari a 9,80+1,65 mq e commerciale pari a 4,41 mq; un locale spogliatoio-doccia, con superficie calpestabile pari a 4,50+3,65 mq e commerciale pari a 2,60 mq. A corredo dei suddetti immobili è presente un resede circostante di circa mq. 1.980, in parte a verde ed in parte pavimentato, sulla quale insiste una piscina in stato di abbandono.

- **Terreni limitrofi** in parte coltivati ad "oliveta" ed in piccola parte a bosco, della superficie catastale di mq. 19.250.

Nella perizia è indicato quanto segue: *"Il complesso è ubicato sulla sommità di una collina (circa mt 140 s.l.m.), percorsa per tutto il suo crinale dalla Via Valle, che collega il centro di Carmignano con la Via Baccheretana, in prossimità di Seano.*

L'accesso non è dei più comodi: la Via Valle si può percorrere dal centro cittadino di Carmignano (percorrendo un tratto di strada sterrata di circa 1 km), oppure dalla Via Baccheretana (tratto di complessivi 1,5 km con notevole pendenza, in buona parte asfaltata, tranne l'ultimo tratto sterrato). Percorrendo la Via Valle, si giunge ad un piccolo agglomerato di abitazioni che compongono la "Loc. Valle". Su detta via, si trovano due accessi carrabili dotati di cancello metallico (distinti dai civici n. 4 e n. 6) ed altro accesso tramite una viottola poderale interna che giunge in prossimità dell'annesso B e costeggia i terreni agricoli. La zona di ubicazione è immersa nel verde, circondata da ulivi, vigneti e lambita dal bosco, ma carente di qualsiasi attività commerciale e di ogni servizio pubblico. I più vicini esercizi commerciali di prima necessità sono ubicati nel centro della cittadina di Carmignano. Si fa presente che la località "Valle" ove è ubicato il complesso edilizio de quo è asservito esclusivamente dalla condotta di acquedotto pubblico, ma non è servito da fognatura né da rete gas, come si evince da attestazione dei sottoservizi rilasciata da Publiacqua e Centria Reti Gas."

Stato di conservazione dei beni: dalla perizia risulta che, allo stato attuale, tutto il complesso è allo stato "grezzo avanzato" ed in condizioni di abbandono cantiere, in quanto è stato oggetto di ristrutturazione edilizia da parte dell'esecutata iniziata nel 2006, ma non giunta a termine. Viene precisato in perizia che "tutti gli immobili si presentano con le murature esterne intonacate e parzialmente tinteggiate

te, pareti interne intonacate ma non tinteggiate, piano di calpestio interno composto da massetto in cls. Non è presente alcuna finitura interna. Sono quindi mancanti gli infissi esterni, le bussole interne, pavimenti, rivestimenti ed i sanitari dei bagni-wc.". Per quanto riguarda gli impianti tecnologici dalla perizia risulta che "vi sono solo le predisposizioni principali, che necessitano di opere di completamento e sostituzione, in virtù dello scadente stato di manutenzione. In particolare: - l'impianto elettrico si presenta con la posa delle condutture, dei fili e dei soli portafrutti; - l'impianto idrico-sanitario è composto dalle tubazioni di adduzione-scarico, sia nei bagni che nelle cucine, con la sola predisposizione per l'installazione dei sanitari (non presenti); - l'impianto di riscaldamento è dotato dell'installazione dei collettori e la predisposizione delle caldaie e dei corpi scaldanti (mancando completamente le caldaie ed i termosifoni); - l'impianto di condizionamento sono visibili le tubazioni di collegamento tra l'esterno e le distribuzioni predisposte internamente; - l'impianto di smaltimento acque chiare e scure, è composto da tubazioni in PVC collegate ai vari pozzetti, da verificare per il completamento e finitura, per il successivo scarico a perdere nell'area a verde circostante. Il solaio di copertura, con orditura lignea e pannelle a vista nei vani sottostanti, si presenta in buone condizioni visive, ma interessato sporadicamente da piccole infiltrazioni locali".

Nella perizia viene altresì precisato che - a seguito di aggiudicazione - tutto il complesso *"dovrà essere oggetto di una accurata ispezione con eventuale sostituzione e/o rinnovamento di tutti quegli elementi che, a causa dello stato di abbandono, sono stati esposti alle intemperie meteoriche. Tra questi elementi sono di particolare importanza i pannelli del cappotto apposti sulle pareti esterne che, essendo da ultimare nella parte inferiore, risultano fortemente deteriorati, così come tutta la parte impiantistica (cavi elettrici, condotte dell'impianto di condizionamento, impianto smaltimento liquami ecc.) che appaiono fortemente aggrediti dal tempo"*.

Dalla perizia acquisita agli atti risulta altresì che *"tutta l'area a verde esterna, sia il resede di pertinenza (compresa la piscina) sia l'area agricola, sono anch'esse in forte stato di abbandono": pertanto l'aggiudicatario dovrà effettuare "una approfondita pulizia dai residui di cantiere ancora presenti, perfino all'interno della piscina (elementi di ponteggi, materiale da lavoro, legname vario, ecc.), nonché di una profonda manutenzione delle alberature circostanti i fabbricati e dell'area agricola"*.

Infine, il perito - nella propria relazione di stima - ha altresì precisato *"che l'abbandono del cantiere non ha consentito di concludere e/o effettuare le opere edili esterne di corredo, tra queste la realizzazione dei parcheggi per le autovetture, la sistemazione degli accessi carrabili e della piscina. Il complesso è in parte delimitato*

da una recinzione con muretto e sovrastante rete metallica solo nella porzione attestante la pubblica Via, ove sono presenti i due accessi carrabili identificati dai civici 4 e 6 di Via Valle. L'area è attraversata da cavi aerei ancorati alla villa padronale e alla ex rimessa agricola, sia a pali cementizi affissi direttamente nel suolo di proprietà, come si evince dalla convenzione a favore dell'Enel Ente Nazionale per l'Energia Elettrica, trascritta il 03/12/1986 al RP 4654."

Confini: Via di Valle, particella 295, particella 94, particella 230, particella 119, particella 117, particella 85, salvo altri.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano quanto suddescritto è censito ed identificato nel:

- foglio di mappa 9, dalla particella 267, sub. 508, categoria A/7, classe 4, consistenza 14 vani, sup.cat. mq. 274, rendita € 2.313,73;
- foglio di mappa 9, dalla particella 267, sub. 509, categoria A/7, classe 4, consistenza 15 vani, sup.cat. mq. 323, rendita € 2.478,99;
- foglio di mappa 9, dalla particella 267, sub. 510, categoria A/7, classe 4, consistenza 13 vani, sup.cat. mq. 228, rendita € 2.148,46;
- foglio di mappa 9, dalla particella 267, sub. 511, categoria A/7, classe 5, consistenza 10 vani, sup.cat. mq. 187, rendita € 1.936,71;
- foglio di mappa 9, dalla particella 267, sub. 513, bene comune non censibile;
- foglio di mappa 9, dalla particella 267, sub. 512, bene comune non censibile.

Si precisa che gli attuali dati di classamento dei beni sopra indicati conseguono alla variazione nel classamento n. 22744. 1/2023 del 16/06/2023 Pratica n. PO0022744 in atti dal 16/06/2023 ed alla variazione n. 22346. 1/2022 del 16/06/2022 Pratica n. PO0022346 in atti dal 17/06/2022.

Si precisa che le suddette particelle n. 267, subalterni nn. 508, 509, 510, 511, 512, 513 derivano dalle particelle n. 267, subalterni nn. 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, e dalla particella n. 303, le quali sono state soppresse a seguito della già citata denuncia di variazione n. 22346. 1/2022 del 16/06/2022 Pratica n. PO0022346 in atti dal 17/06/2022.

Al Catasto Terreni del Comune di Carmignano quanto suddescritto è censito ed identificato nel:

- foglio di mappa 9, dalla particella 86, Uliveto, cl.03, sup.cat. mq. 3.780, R.D. Euro 5,86, R.A. Euro 8,78;
- foglio di mappa 9, dalla particella 88, Canneto, cl.02, sup.cat. mq. 460, R.D. Euro 1,54, R.A. Euro 0,95;
- foglio di mappa 9, dalla particella 90, Semin arbor, cl.03, sup.cat. mq. 1.085, R.D.

Euro 3,64, R.A. Euro 2,52;

- foglio di mappa 9, dalla particella 92, Canneto, cl.02, sup.cat. mq. 670, R.D. Euro 2,25, R.A. Euro 1,38;

- foglio di mappa 9, dalla particella 274, Semin arbor, cl.03, sup.cat. mq. 30, R.D. Euro 0,10, R.A. Euro 0,07;

- foglio di mappa 9, dalla particella 438, Uliveto-Vigneto, cl.01, sup.cat. mq. 5.774, R.D. Euro 31,31, R.A. Euro 23,86;

- foglio di mappa 9, dalla particella 440, Semin arbor, cl.04, sup.cat. mq. 3.505, R.D. Euro 4,53, R.A. Euro 5,43;

- foglio di mappa 9, dalla particella 442, Uliveto-Vigneto, cl.03, sup.cat. mq. 3.946, R.D. Euro 7,13, R.A. Euro 10,19.

Si precisa che la particella 86 del foglio di mappa 9 è gravata da servitù di passo per la linea elettrica a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica – ENEL costituita con atto autenticato nelle firme del Dott. Maurizio Petroni Notaio in Prato in data 18 marzo 1986 al n. 122.640 di Rep 1 registrata a Firenze il 21 novembre 1986 al n. 10049 R.P. e trascritta in data 3 dicembre 1986 al n. 4654 R.P..

L'esperto nominato dal G.E., nella perizia tecnica acquisita agli atti della procedura, ha evidenziato quanto segue: *"Le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento allo stato attuale non rappresentavano correttamente lo stato di fatto, pertanto dal punto di vista catastale, è stato presentato Tipo mappale e frazionamento del 07/06/2022 (Prot. Mappale 2022/PO0021232 e Prot. Frazionamento 2022/PO21231) e successiva denuncia di variazione catastale (n. PO0022346 del 17/06/2022) per denunciare le varie unità immobiliari in categoria A/2, come da circolare dell'Agenzia del Territorio n. 17471 del 31/03/2010."*

Per quanto riguarda i vincoli urbanistici, dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Carmignano il 7 dicembre 2023 con il n. 107/2023 ed acquisito agli atti risulta quanto segue: che le aree distinte al Catasto Terreni di questo Comune al Foglio 9 mappali n. 86, 88, 90, 92, 267, 274, 438, 440, 442 così come evidenziate nella planimetria catastale di cui all'istanza citata, sono identificate dalla Cartografia di riferimento e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale vigente come segue:

Foglio 9 Mappali 86: AA1.a-Aree agricole del Sottosistema Carmignano - Santa Cristina - La Serra (Interventi nel territorio aperto – Art. 25.2.1) Tale Ambito è individuato nelle Tavole A, B, C "Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto" in scala 1:5.000. In tale Ambito, oltre alla realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo con le disposizioni dell'Art. 25.7.1 delle presenti N.T.A. e agli annessi am-

messi nelle aree a esclusiva funzione agricola di cui all'Art. 25.2 commi 6, 6.1, 6.2, 6.3 delle presenti N.T.A., è ammessa l'installazione di serre a carattere temporaneo ai sensi dell'Art. 25.2 comma 6.4 e di serre permanenti ai sensi dell'Art. 25.2 comma 6 g) delle presenti N.T.A. E' ammesso il mutamento della destinazione d'uso agricola con le disposizioni dell'Art. 25.7.2 delle presenti N.T.A. Percorsi di fruizione (Interventi relativi alla mobilità - Art. 29.1.4) – **parte del mappale** Sono tracciati esistenti finalizzati alla formazione di itinerari e circuiti turistici che contribuiscono alla valorizzazione del patrimonio storico, artistico e naturalistico del territorio. Sono evidenziati da apposito simbolo nelle Tavole "Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto" in scala 1:5.000. Sono sempre ammessi interventi di manutenzione. Eventuali interventi di adeguamento, modifica o integrazione dei tracciati, dovranno essere realizzati in modo da consentire unicamente percorrenze lente, risultare compatibili con l'uso pedonale, ciclabile e/o equitabile, garantire la continuità della percorribilità. Potrà essere previsto l'inserimento di vegetazione arborea lungo i tracciati utilizzando essenze coerenti con il contesto ecologico locale evitando l'introduzione di specie alloctone infestanti. In casi particolari potranno essere soggetti a limitazioni del traffico veicolare. Tali interventi saranno realizzati con le modalità di cui ai commi 5 e 6 dell'Art. 29 delle presenti N.T.A. Salvo se esistente non è ammessa l'asfaltatura. Sono ammessi interventi di consolidamento e depolverizzazione allo scopo di evitare fenomeni di erosione o dilavamento. I nuovi tracciati dovranno essere realizzati con le modalità di cui all'Art. 25.8 comma 4. I singoli itinerari e/o circuiti tematici dovranno essere supportati da adeguata e coordinata segnaletica e apparati informativi. Potranno essere previste lungo i tracciati aree di sosta e belvedere da realizzare secondo le indicazioni dell'Art. 29.3.4 delle presenti N.T.A. Dovranno essere conservati i tracciati storici. Dovrà essere comunque garantito l'uso pubblico dei percorsi. Ippovia "Prato" (Interventi relativi alla mobilità - Art. 29.2, comma 4 Piste equitabili) – **parte del mappale** Sono itinerari percorribili a cavallo ma anche a piedi e in mountain bike costituiti in massima parte da tracciati esistenti. Nelle Tavole "Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto" in scala 1:5.000 con apposito simbolo è evidenziato il tracciato della "Ippovia Prato" che verrà realizzato secondo le disposizioni del Disciplinare del Progetto "Ippovie Toscane". Salvo se esistente non è ammessa l'asfaltatura. Sono ammessi interventi di consolidamento e depolverizzazione del fondo allo scopo di evitare fenomeni di erosione o dilavamento. Dovranno essere previste adeguate e coordinate dotazioni di segnaletica turistica e supporti informativi e didattici. Oltre a quelle indicate dalle Tavole del Regolamento Urbanistico potranno es-

sere previste lungo i percorsi aree di sosta e belvedere da realizzare secondo le indicazioni dell'Art. 29.3.1 delle presenti N.T.A. VINCOLI: Vincolo paesaggistico FIUMI art. 142 comma 1 lettera c) D.Lgs. 42/2004 - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11 Dicembre 1933 n. 1775, e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica media G2 – **parte del mappale** VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica elevata G3 – **parte del mappale** VINCOLI: Tavola SG08 - Pericolosità idraulica bassa I1 VINCOLI: Carta delle criticità e dei fattori di interferenza - DPA elettrodotto 380 kV – **parte del mappale**.

Foglio 9 Mappale 90: AA1.a-Aree agricole del Sottosistema Carmignano - Santa Cristina - La Serra (Interventi nel territorio aperto – Art. 25.2.1) Tale Ambito è individuato nelle Tavole A, B, C “Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto” in scala 1:5.000. In tale Ambito, oltre alla realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo con le disposizioni dell'Art. 25.7.1 delle presenti N.T.A. e agli annessi ammessi nelle aree a esclusiva funzione agricola di cui all'Art. 25.2 commi 6, 6.1, 6.2, 6.3 delle presenti N.T.A., è ammessa l'installazione di serre a carattere temporaneo ai sensi dell'Art. 25.2 comma 6.4 e di serre permanenti ai sensi dell'Art. 25.2 comma 6 g) delle presenti N.T.A. E' ammesso il mutamento della destinazione d'uso agricola con le disposizioni dell'Art. 25.7.2 delle presenti N.T.A.

Percorsi di fruizione (Interventi relativi alla mobilità - Art. 29.1.4) – **parte del mappale**. Sono tracciati esistenti finalizzati alla formazione di itinerari e circuiti turistici che contribuiscono alla valorizzazione del patrimonio storico, artistico e naturalistico del territorio. Sono evidenziati da apposito simbolo nelle Tavole “Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto” in scala 1:5.000. Sono sempre ammessi interventi di manutenzione. Eventuali interventi di adeguamento, modifica o integrazione dei tracciati, dovranno essere realizzati in modo da consentire unicamente percorrenze lente, risultare compatibili con l'uso pedonale, ciclabile e/o equitabile, garantire la continuità della percorribilità. Potrà essere previsto l'inserimento di vegetazione arborea lungo i tracciati utilizzando essenze coerenti con il contesto ecologico locale evitando l'introduzione di specie alloctone infestanti. In casi particolari potranno essere soggetti a limitazioni del traffico veicolare. Tali interventi saranno realizzati con le modalità di cui ai commi 5 e 6 dell'Art. 29 delle presenti N.T.A. Salvo se esistente non è ammessa l'asfaltatura. Sono ammessi interventi di consolidamento e depolverizzazione allo scopo di evitare fenomeni di erosione o dilavamento. I nuovi tracciati dovranno essere realizzati con le modalità di cui

all'Art. 25.8 comma 4. I singoli itinerari e/o circuiti tematici dovranno essere supportati da adeguata e coordinata segnaletica e apparati informativi. Potranno essere previste lungo i tracciati aree di sosta e belvedere da realizzare secondo le indicazioni dell'Art. 29.3.4 delle presenti N.T.A.

Dovranno essere conservati i tracciati storici. Dovrà essere comunque garantito l'uso pubblico dei percorsi. Ippovia "Prato" (Interventi relativi alla mobilità - Art. 29.2, comma 4 Piste equitabili) – **parte del mappale**. Sono itinerari percorribili a cavallo ma anche a piedi e in mountain bike costituiti in massima parte da tracciati esistenti. Nelle Tavole "Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto" in scala 1:5.000 con apposito simbolo è evidenziato il tracciato della "Ippovia Prato" che verrà realizzato secondo le disposizioni del Disciplinare del Progetto "Ippovie Toscane". Salvo se esistente non è ammessa l'asfaltatura. Sono ammessi interventi di consolidamento e depolverizzazione del fondo allo scopo di evitare fenomeni di erosione o dilavamento. Dovranno essere previste adeguate e coordinate dotazioni di segnaletica turistica e supporti informativi e didattici. Oltre a quelle indicate dalle Tavole del Regolamento Urbanistico potranno essere previste lungo i percorsi aree di sosta e belvedere da realizzare secondo le indicazioni dell'Art. 29.3.1 delle presenti N.T.A. VINCOLI: Vincolo paesaggistico FIUMI art. 142 comma 1 lettera c) D.Lgs. 42/2004 - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11 Dicembre 1933 n. 1775, e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica media G2. VINCOLI: Tavola SG08 - Pericolosità idraulica bassa I1.

Foglio 9 Mappali 92: AA1.a-Aree agricole del Sottosistema Carmignano - Santa Cristina - La Serra (Interventi nel territorio aperto – Art. 25.2.1). Tale Ambito è individuato nelle Tavole A, B, C "Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto" in scala 1:5.000. In tale Ambito, oltre alla realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo con le disposizioni dell'Art. 25.7.1 delle presenti N.T.A. e agli annessi ammessi nelle aree a esclusiva funzione agricola di cui all'Art. 25.2 commi 6, 6.1, 6.2, 6.3 delle presenti N.T.A., è ammessa l'installazione di serre a carattere temporaneo ai sensi dell'Art. 25.2 comma 6.4 e di serre permanenti ai sensi dell'Art. 25.2 comma 6 g) delle presenti N.T.A. E' ammesso il mutamento della destinazione d'uso agricola con le disposizioni dell'Art. 25.7.2 delle presenti N.T.A. VINCOLI: Vincolo paesaggistico FIUMI art. 142 comma 1 lettera c) D.Lgs. 42/2004 - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11 Dicembre 1933 n. 1775,

e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. VINCOLI: Vincolo paesaggistico BOSCHI art. 142 comma 1 lettera g) D.Lgs. 42/2004 – Territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2 commi 2 e 6 del D.Lgs. 18 Maggio 2001 – **parte del mappale**. VINCOLI: Vincolo idrogeologico - Area boscata (art. 37 L.R. 39/2000) VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica media G2 – **parte del mappale** VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica elevata G3 – **parte del mappale** VINCOLI: Tavola SG08 - Pericolosità idraulica bassa I1.

Foglio 9 Mappale 438: AA1.a-Aree agricole del Sottosistema Carmignano - Santa Cristina - La Serra (Interventi nel territorio aperto – Art, 25.2.1) Tale Ambito è individuato nelle Tavole A, B, C “Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto” in scala 1:5.000. In tale Ambito, oltre alla realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo con le disposizioni dell'Art. 25.7.1 delle presenti N.T.A. e agli annessi ammessi nelle aree a esclusiva funzione agricola di cui all'Art. 25.2 commi 6, 6.1, 6.2, 6.3 delle presenti N.T.A., è ammessa l'installazione di serre a carattere temporaneo ai sensi dell'Art. 25.2 comma 6.4 e di serre permanenti ai sensi dell'Art. 25.2 comma 6 g) delle presenti N.T.A. E' ammesso il mutamento della destinazione d'uso agricola con le disposizioni dell'Art. 25.7.2 delle presenti N.T.A.

VINCOLI: Vincolo paesaggistico FIUMI art. 142 comma 1 lettera c) D.Lgs. 42/2004 - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11 Dicembre 1933 n. 1775, e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica media G2 – **parte del mappale**. VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica elevata G3 – **parte del mappale**. VINCOLI: Tavola SG08 - Pericolosità idraulica bassa I1. VINCOLI: Carta delle criticità e dei fattori di interferenza - DPA elettrodotto 380 kV– **parte del mappale**.

Foglio 9 Mappali 88, 440: AA1.a-Aree agricole del Sottosistema Carmignano - Santa Cristina - La Serra (Interventi nel territorio aperto – Art, 25.2.1) Tale Ambito è individuato nelle Tavole A, B, C “Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto” in scala 1:5.000. In tale Ambito, oltre alla realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo con le disposizioni dell'Art. 25.7.1 delle presenti N.T.A. e agli annessi ammessi nelle aree a esclusiva funzione agricola di cui all'Art. 25.2 commi 6, 6.1, 6.2, 6.3 delle presenti N.T.A., è ammessa l'installazione di serre a carattere temporaneo ai sensi dell'Art. 25.2 comma 6.4 e di serre permanenti ai sensi dell'Art. 25.2 comma 6 g) delle presenti N.T.A. E' ammesso il mutamento della destinazione d'uso agricola con le disposizioni dell'Art. 25.7.2 delle presenti N.T.A. VINCOLI: Vinco-

lo paesaggistico FIUMI art. 142 comma 1 lettera c) D.Lgs. 42/2004 - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11 Dicembre 1933 n. 1775, e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica media G2– **parte del mappale**. VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica elevata G3– **parte del mappale**. VINCOLI: Tavola SG08 - Pericolosità idraulica bassa I1.

Foglio 9 Mappale 267: AA1.a-Aree agricole del Sottosistema Carmignano - Santa Cristina - La Serra (Interventi nel territorio aperto – Art, 25.2.1). Tale Ambito è individuato nelle Tavole A, B, C “Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto” in scala 1:5.000. In tale Ambito, oltre alla realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo con le disposizioni dell’Art. 25.7.1 delle presenti N.T.A. e agli annessi ammessi nelle aree a esclusiva funzione agricola di cui all’Art. 25.2 commi 6, 6.1, 6.2, 6.3 delle presenti N.T.A., è ammessa l’installazione di serre a carattere temporaneo ai sensi dell’Art. 25.2 comma 6.4 e di serre permanenti ai sensi dell’Art. 25.2 comma 6 g) delle presenti N.T.A. E’ ammesso il mutamento della destinazione d’uso agricola con le disposizioni dell’Art. 25.7.2 delle presenti N.T.A. Ippovia “Prato” (Interventi relativi alla mobilità - Art. 29.2, comma 4 Piste equitabili) – **parte del mappale**. Sono itinerari percorribili a cavallo ma anche a piedi e in mountain bike costituiti in massima parte da tracciati esistenti. Nelle Tavole “Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto” in scala 1:5.000 con apposito simbolo è evidenziato il tracciato della “Ippovia Prato” che verrà realizzato secondo le disposizioni del Disciplinare del Progetto “Ippovie Toscane”. Salvo se esistente non è ammessa l’asfaltatura. Sono ammessi interventi di consolidamento e depolverizzazione del fondo allo scopo di evitare fenomeni di erosione o dilavamento. Dovranno essere previste adeguate e coordinate dotazioni di segnaletica turistica e supporti informativi e didattici. Oltre a quelle indicate dalle Tavole del Regolamento Urbanistico potranno essere previste lungo i percorsi aree di sosta e belvedere da realizzare secondo le indicazioni dell’Art. 29.3.1 delle presenti N.T.A. VINCOLI: Vincolo paesaggistico FIUMI art. 142 comma 1 lettera c) D.Lgs. 42/2004 - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11 Dicembre 1933 n. 1775, e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica media G2 – **parte del mappale** VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica elevata G3 – **parte del mappale** VINCOLI: Tavola SG08 - Pericolosità idraulica bassa I1.

Foglio 9 Mappale 442: AA1.a-Aree agricole del Sottosistema Carmignano - Santa Cristina - La Serra (Interventi nel territorio aperto – Art. 25.2.1) Tale Ambito è individuato nelle Tavole A, B, C “Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto” in scala 1:5.000. In tale Ambito, oltre alla realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo con le disposizioni dell’Art. 25.7.1 delle presenti N.T.A. e agli annessi ammessi nelle aree a esclusiva funzione agricola di cui all’Art. 25.2 commi 6, 6.1, 6.2, 6.3 delle presenti N.T.A., è ammessa l’installazione di serre a carattere temporaneo ai sensi dell’Art. 25.2 comma 6.4 e di serre permanenti ai sensi dell’Art. 25.2 comma 6 g) delle presenti N.T.A. E’ ammesso il mutamento della destinazione d’uso agricola con le disposizioni dell’Art. 25.7.2 delle presenti N.T.A. Ippovia "Prato" (Interventi relativi alla mobilità - Art. 29.2, comma 4 Piste equitabili) – **parte del mappale**. Sono itinerari percorribili a cavallo ma anche a piedi e in mountain bike costituiti in massima parte da tracciati esistenti. Nelle Tavole “Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto” in scala 1:5.000 con apposito simbolo è evidenziato il tracciato della "Ippovia Prato" che verrà realizzato secondo le disposizioni del Disciplinare del Progetto "Ippovie Toscane". Salvo se esistente non è ammessa l’asfaltatura. Sono ammessi interventi di consolidamento e depolverizzazione del fondo allo scopo di evitare fenomeni di erosione o dilavamento. Dovranno essere previste adeguate e coordinate dotazioni di segnaletica turistica e supporti informativi e didattici. Oltre a quelle indicate dalle Tavole del Regolamento Urbanistico potranno essere previste lungo i percorsi aree di sosta e belvedere da realizzare secondo le indicazioni dell’Art. 29.3.1 delle presenti N.T.A. VINCOLI: Vincolo paesaggistico FIUMI art. 142 comma 1 lettera c) D.Lgs. 42/2004 - Fiumi, torrenti, corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11 Dicembre 1933 n. 1775, e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica media G2 – **parte del mappale** VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica elevata G3 – **parte del mappale** VINCOLI: Tavola SG08 - Pericolosità idraulica bassa I1.

Foglio 9 Mappale 274: AA1.a-Aree agricole del Sottosistema Carmignano - Santa Cristina - La Serra (Interventi nel territorio aperto – Art. 25.2.1) Tale Ambito è individuato nelle Tavole A, B, C "Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto" in scala 1:5.000. In tale Ambito, oltre alla realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo con le disposizioni dell’Art. 25.7.1 delle presenti N.T.A. e agli annessi ammessi nelle aree a esclusiva funzione agricola di cui all’Art. 25.2 commi 6, 6.1, 6.2, 6.3 delle presenti N.T.A., è ammessa l’installazione di serre a carattere tempora-

neo ai sensi dell'Art. 25.2 comma 6.4 e di serre permanenti ai sensi dell'Art. 25.2 comma 6 g) delle presenti N.T.A. E' ammesso il mutamento della destinazione d'uso agricola con le disposizioni dell'Art. 25.7.2 delle presenti N.T.A. VINCOLI: Vincolo paesaggistico FIUMI art. 142 comma 1 lettera c) D.Lgs. 42/2004 - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11 Dicembre 1933 n. 1775, e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica media G2 VINCOLI: Tavola SG08 - Pericolosità idraulica bassa I1. VALGONO INOLTRE TUTTE LE NORME E PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL RUC VIGENTE".

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, dalla perizia acquisita agli atti della procedura si evince quanto segue:

* Il complesso edilizio si compone di:

- un fabbricato principale (ex Villa padronale) identificato come "Immobile A";
- altro corpo di fabbricato identificato come "Immobile B";
- n. 3 annessi staccati (locale tecnico, forno, spogliatoio-doccia) identificati "Annessi C – D - E";
- una piscina;
- terreni agricoli limitrofi.

* Ai fini della normativa edilizia-urbanistica, si da atto che l'Immobile "A" è stato costruito in epoca precedente al 1942 e successivamente, per l'intero complesso risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso per esecuzione di opere edili presentato il 21/06/1969 Prot. 5712 e rilasciato il 16/07/1969 con Licenza n. 85 (per rifacimento di porzione della copertura);
- Permesso per esecuzione di opere edili presentato il 26/09/1972 Prot. 9463/72 e rilasciato il 13/10/1972 con Licenza n. 184 (per ampliamento cantina rurale, costruzione centrale termica e portico);
- Richiesta di Concessione per la Esecuzione di opere presentata il 31/07/1978 Prot. 6768, rilasciata il 04/08/1979 al n. 106 (per costruzione di recinzione e piscina);
- Richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85, presentata il 27/09/1986 Prot. 11492, rilasciata l'11/10/2006 al n. ordine 844/1986 (per opere di sistemazione esterna, modifiche prospettiche, costruzione locali uso rurale e rimessa);
- Richiesta di Concessione Edilizia presentata il 19/12/1997 Prot. 15652, rilasciata

il 12/03/1999 al n. 34 (per ristrutturazione edilizia. Si fa presente che nella comunicazione di fine lavori del 29/10/2004 viene riportato che sono stati eseguiti solo i lavori di rifacimento del tetto, consolidamento solaio piano primo e realizzazione di una cerchiatura strutturale al piano primo);

–Richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 724/94 presentata il 31/03/1995 Prot. 4417, rilasciata il 13/10/2006 al n. 371/1995 (per realizzazione di spogliatoio a servizio della piscina e di ricovero per animali domestici).

Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche che hanno comportato il frazionamento e la ristrutturazione edilizia dell'intero complesso. Detta ristrutturazione non è stata portata a termine, lasciando gli immobili allo stato di “grezzo avanzato da ultimare”.

–Denuncia di Inizio Attività Edilizia presentata il 14/04/2006 Prot. 9518 – Pratica n. 90/2006. Con detta pratica l'Immobile “A” è stato oggetto di un intervento di recupero edilizio tramite una ristrutturazione suddividendola in n. 5 appartamenti, mediante opere interne ed esterne anche di carattere strutturale. Non è stata reperita la comunicazione di fine lavori.

–Denuncia di Inizio Attività Edilizia presentata il 28/09/2006 Prot. 22058 – Pratica n. 218/2006. Con detta pratica l'Immobile “B”, originariamente quale semplice annesso esterno adibito a fienile e ricovero attrezzi agricoli, è stato oggetto di un intervento di recupero edilizio tramite una ristrutturazione generando un'unica abitazione, mediante opere interne ed esterne anche di carattere strutturale. Non è stata reperita la comunicazione di fine lavori.

Dalla “perizia” si evince altresì:

i) Non è stata reperita l'agibilità di nessuno degli immobili.

ii) Confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici di progetto allegati alle suddette DIAE sono emerse le seguenti difformità:

- **ex villa padronale**: mancata realizzazione di opere autorizzate con la DIAE 90/2006, non comportando quindi la modifica di alcuni dei caratteri architettonici originali (es. mantenimento delle scale originarie in pietra). Tuttavia sono state eseguite ulteriori opere, anche di natura strutturale, che non hanno preservato l'assetto originario della villa, tra le quali anche la modifica delle quote d'imposta dei solai interpiani, aperture esterne (sia in facciata che in copertura) e lieve ampliamento al piano seminterrato. Inoltre emergono varie modifiche interne per demolizione e costruzione di tramezzature. Preme rilevare la presenza di pannelli isolanti volti al miglioramento delle prestazioni energetiche, installati lungo tutto il perimetro esterno dell'immobile A. Inoltre il progetto prevedeva il frazionamento in n.

5 u.i.u., mentre si sono rilevate n. 3 u.i.u. di tipologia terra-tetto; pertanto deve essere definito il pagamento degli oneri richiesti con la DIAE 90/2006. Non è chiaro se l'immobile A sia stato o meno deruralizzato nella sua interezza con il pagamento degli "oneri verdi";

- **Ex rimessa agricola:** All'interno dell'immobile si rileva un ampliamento al piano seminterrato di notevole entità, realizzato mediante scavo volto a ricavare due vani comunicanti con l'ingresso dell'abitazione, nonché piccola intercapedine sottostante il solaio del locale accessorio comunicante solo con l'esterno. Risultano ulteriori opere, anche di natura strutturale, tra le quali la modifica delle quote d'imposta dei solai interpiani e modifiche alle aperture esterne. Inoltre emergono varie modifiche interne per demolizione e costruzione di tramezzature. Preme rilevare la presenza di pannelli isolanti volti al miglioramento delle prestazioni energetiche, installati lungo tutto il perimetro esterno dell'immobile B. Inoltre deve essere definito il pagamento degli oneri richiesti con la DIAE 218/2006. Non è chiaro se l'immobile B sia stato o meno deruralizzato nella sua interezza (in particolare il locale accessorio comunicante direttamente con l'esterno) mediante il pagamento degli "oneri verdi";

- **n. 3 piccoli annessi staccati:** Per quanto riguarda le difformità riscontrate all'interno dei vari annessi esterni ai due corpi di fabbrica principali, si precisa che il raffronto è stato eseguito con i grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 724/94 rilasciata il 13/10/2006, in quanto non rappresentati nelle DIAE n. 90 e 218 del 2006. Nel locale tecnico e forno non si rilevano particolari incongruenze. Lo spogliatoio-doccia risulta diverso per sagoma e tipologia costruttiva, in quanto nella sanatoria veniva descritto a struttura lignea, anziché in muratura come si presenta ad oggi. Non è chiaro se tutti gli annessi siano stati o meno deruralizzati mediante il pagamento degli "oneri verdi";

- **piscina:** Inizialmente era stata autorizzata di dimensioni ml 6x12,50, risulta invece di ml 6,50 x 13,20. Si fa presente che ai fini della valutazione delle difformità, preso atto della declassificazione del Lago di Castagnati (invaso ad uso idrico artificiale di proprietà privata) ai fini del vincolo paesaggistico (e quindi non è necessaria l'autorizzazione paesaggistica), ai fini strutturali sarebbe necessario accertare la presenza o meno di apposita pratica depositata all'epoca di realizzazione della piscina (1978-1979), oggi eventualmente conservata presso l'Archivio di Stato di Firenze. Tuttavia ai sensi delle Linee Guida in attuazione del DPR 380/01, art. 94/Bis, le difformità rilevate inerenti la sagoma sono ricomprese nell'Allegato C, lettera A.4, quali "privo di rilevanza";

- area esterna: Si fa presente che tra le opere non eseguite, di cui alle DIAE suddette, emerge la mancata realizzazione dell'area di parcheggio esterna. E' doveroso precisare che i vari elaborati grafici a supporto delle varie pratiche edilizie presentano meri errori di rappresentazione grafica;

iii) Per le opere eseguite in difformità dovrà essere presentata idonea pratica edilizia in sanatoria che, vista la complessità, risulta da concordare al momento della presentazione, con l'Amministrazione Comunale in virtù della doppia conformità all'epoca della realizzazione dell'opera (2006) ed al momento di presentazione del titolo edilizio, corredata anche di parere di deroga ASL per la valutazione degli aspetti igienico-sanitari (es. vani con pareti controterra);

iv) Vista la complessità nell'individuare la procedura di sanatoria e la relativa quantificazione delle spese (oneri, sanzioni edilizie, sanzione paesaggistica), alla data odierna non si è in grado di quantificare i costi della regolarizzazione, in quanto devono essere analizzati e confermati da parte della P.A.;

v) Tra le opere difformi vi sono anche opere di carattere strutturale, che necessitano di apposita regolarizzazione e di verifica strutturale;

vi) A seguito di ricerche verso gli uffici competenti non si è ravvisata l'esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità. L'intero compendio ricade totalmente nell'ambito del vincolo di cui al D.Lgs. 42/04 art. 142, c.1 lett. "b" (i territori contermini ai laghi) e lett. "h" (usi civici), mentre ricade parzialmente nell'ambito della lett. "g" (territori coperti da foreste e boschi). All'uopo si chiarisce che, come da comunicazione del Comune di Carmignano, ricevuta in data 23/06/2022, l'Ufficio tecnico Comunale ritiene non necessario l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/04 in virtù della natura artificiale del "Lago di Castagnati", quale invaso ad uso idrico artificiale di proprietà privata;

vii) Non risultano separazioni coniugali e/o conseguenti provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;

viii) Il compendio non fa parte di nessuna struttura condominiale.

Dalla "perizia" si evince che al momento del sopralluogo l'immobile è risultato non occupato da persone, in quanto trattasi di un'area di cantiere.

Il Custode, con note in data 9 maggio 2022 e 14 luglio 2022, ha comunicato che l'immobile "risulta abbandonato durante le fasi di ristrutturazione", che "le aperture sono prive di serramenti" e che "non è soggetto a canone di locazione".

PRATO, li 8 Luglio 2025.

Dott.ssa GAIA NARDONE, Notaio