

avviso di vendita senza incanto con modalità telematica sincrona,
ai sensi degli artt. 490 c.p.c.

Il sottoscritto avv. Giada Palandri, con studio in 59100 Prato, v. Q. Balducci 57, CF: PLNGDI74A71G999L, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Stefania Bruno, oggi in carico al G.E. dott. Capanna ex art. 591 bis c.p.c. in data 23.08.2018 nel procedimento esecutivo n. 37/2017 R.E a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **17.09.2025 ore 10.00** procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica, tramite la piattaforma www.spaziopaste.it di quanto di seguito descritto e con le modalità ivi specificate.

OGGETTO DI VENDITA SENZA INCANTO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E SITUAZIONE CATASTALE.

LOTTO UNICO

complesso immobiliare costituito da 4 edifici rurali e terreni limitrofi, posti nel Comune di Cantagallo (Po), loc. Casugnano di sotto e Casugnano di sopra.

Al complesso immobiliare costituito da quattro fabbricati, si accede dalla strada Regionale 325 di Val di Setta e Val di Bisenzio (SRT 325) tramite diramazione in località Carmignanello (frazione del Comune di Cantagallo), denominata via Del Lanificio nel primo tratto e via della Rocca di Cerbaia nel secondo tratto. I fabbricati succitati sono ubicati in zona agricola di alta collina in località Casugnano di Sotto e Casugnano di Sopra (Strada Vicinale denominata "strada vicinale di Scopeto"). Il Complesso immobiliare rurale succitato è descritto in un unico lotto suddiviso nei seguenti cespiti:

CESPITE "A"

Trattasi di edificio rurale adibito a "*locale per somministrazione di alimenti e bevande per l'attività agrituristica*", in località "Casugnano di Sotto" distinto dai civici nn.4-5-6-7-8 (Strada Vicinale di Scopeto). L'immobile disposto su due piani fuori terra e libero su quattro lati, ha accesso dalla strada vicinale sopra descritta, mediante resede esclusivo. Composto al piano primo, ove risulta l'accesso principale (numero civico 4), da ingresso, due sale per la ristorazione, tre servizi igienici per gli ospiti opportunamente disimpegnati e divisi fra uomini/donne/disabile e piccolo ripostiglio; tramite vano scala interno si accede al piano terra dove si trovano la cucina, la dispensa, un ulteriore sala per la ristorazione, spogliatoio con doccia e w.c. per gli addetti ai lavori e piccolo ripostiglio sottoscala. Dal locale spogliatoio si accede allo scannafosso adiacente alle sole pareti ad est del fabbricato. Confini: Vano scala comune, prop. XX, prop. XX, s.s.a. Sono stati rilevati difformità urbanistiche e demolizioni necessarie per ottenere la conformità, con le seguenti spese: Spese per conformità urbanistica € 3.500,00, spese per demolizione € 5.000,00

CESPITE "B"

Trattasi di edificio rurale "per attività agrituristica", in località "Casugnano di Sotto" distinto dai civici nn.1-2-3 (Strada Vicinale di Scopeto). L'immobile disposto su due piani fuori terra e libero su quattro lati, ha accesso dalla strada vicinale sopra descritta, mediante resede comune. Composto al piano terra da ingresso (contraddistinto dal numero civico 1), pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, due servizi igienici di cui uno per persona disabile opportunamente disimpegnati, ripostiglio sottoscala, e locale ripostiglio avente accesso anche dall'esterno del fabbricato dal civico 3; al piano primo a cui si accede da scala interna da disimpegno, ripostiglio, quattro camere con servizi igienici privati. Detto immobile risulta essere abitato da uno dei soci e famiglia. Confini: strada vicinale, stessa proprietà per più lati, s.s.a.

CESPITE "C"

Trattasi di edificio rurale costituito da numero due abitazioni rurali aventi accesso indipendente e locale tecnico comune, il tutto in località "Casugnano di Sotto" distinto dai civici nn. 9-10-11 (Strada Vicinale di Scopeto). L'immobile disposto su due piani e libero su quattro lati (piano terra lato tergale e nord adiacente allo scannafosso), ha accesso dalla strada vicinale sopra descritta, mediante resede comune, più precisamente:- Abitazione rurale al piano terra (contraddistinta dal numero civico 9) composta da cucina/pranzo, due camere con disimpegno e bagno privato; -1) Abitazione rurale al piano primo (contraddistinta dal numero civico 10) composta da cucina/pranzo, due camere, disimpegno, servizio igienico, oltre a lastrico

sovrastante il locale tecnico e lo scannafosso di seguito descritti;2) Locale tecnico comune posto al piano terra in adiacenza all'abitazione sopra descritta, al cui interno è installata la caldaia di servizio (sottocentrale comune) a GPL per gli immobili descritti al presente cespiti ed ai cespiti "A" e "B". Circostante l'abitazione al piano terra per due lati è presente lo scannafosso. Confini: proprietà per più lati, s.s.a. Sono stati rilevate difformità urbanistiche che dovranno essere regolarizzate con il versamento di una somma che si attesta in € 2.000,00 circa.

CESPITE "D"

Trattasi di numero due fabbricati rurali in pessimo stato di manutenzione posti in località "Casugnano di Sopra" rispettivamente distinti dai civici nn.12-13-14 (Strada Vicinale di Scopeto) relativamente all'immobile rurale "abitativo" di più ampie dimensioni, e senza numero civico relativamente all'annesso posto più a valle in precarie condizioni statiche (fabbricato collabente).L'immobile principale disposto su tre livelli, piano seminterrato, terra e primo, è libero su quattro lati; l'accesso principale avviene dal civico 14 della strada vicinale sopra descritta, mediante resede esclusivo. Composto al piano terra da otto locali oltre due ripostigli esterni privi di copertura in quanto crollata e tettoia in precarie condizioni nella parte tergaie, al piano primo da cinque locali oltre piccolo disimpegno e ripostiglio, al piano seminterrato da sei locali oltre tettoia in precarie condizioni nella parte tergaie, il tutto collegato internamente da vano scala ed esternamente dal resede esclusivo circostante il fabbricato. L'annesso più a valle (fabbricato collabente) avente accesso dal resede del fabbricato principale su descritto, si presenta per la quasi totalità coperto da vegetazione. Sono stati rilevate difformità urbanistiche che dovranno essere regolarizzate con il versamento di una somma che si attesta in € 14.600,00 circa.

CESPITE "E"

Edificio rurale adibito a locale tecnico posto tra la località "Casugnano di Sotto" e "Casugnano di Sopra" a circa 100 metri dal bene descritto al cespite "C" ed avente accesso dalla Strada Vicinale di Scopeto senza numero civico.L'immobile interrato per tre lati è disposto su un unico piano; composto internamente da un locale e adiacente serbatoio ispezionabile da botola, il tutto per una superficie utile di circa mq. 19,92. All'interno del locale tecnico è installata la caldaia a "cippato" a servizio degli immobili descritti ai cespiti "A", "B" e "C".Confini: strada vicinale, stessa proprietà per più lati, s.s.a.

CESPITE "F"

Trattasi di appezzamenti di terreno di forma irregolare a prevalenza di boschi cedui ed in minor misura a superfici a vegetazione erbacea riconducibili a seminativi o pascoli ma non ancora invasi da vegetazione legnosa (arbusti o alberi), della superficie catastale complessiva mq.597.187 ubicati nel comune di Cantagallo, località "Casugnano di Sotto", località "Casugnano di Sopra" e località "Foraceca". Sul terreno distinto dalla particella 39 del foglio 59 insistono dei resti di alcuni fabbricati di remota costruzione. Sul terreno distinto dalle particelle 219 e 220 del foglio 59 insistono varimanufatti realizzati in assenza di atti autorizzativi ed in precarie condizioni costituiti da strutture in lamiera e pali di legno, il tutto per una volumetria stimata di Circa metri cubi 1800. Confini: Prop. XXX per più lati, prop. XX per più lati, prop. XX, prop. XX, prop. XXI per più lati, prop. XX, s.s.a.Sono stati rilevate rilevate demolizioni necessarie e smaltimento materiali pericolosi con una spesa che si attesta intorno a € 22.000,00

DATI CATASTALI

Cepite "A"

Foglio di mappa 59 p.la 315 Categoria D/10 Rendita € 3.099,80.Beni comuni non censibili; Foglio di mappa 60 p.la 157 subalterno 5, bene comune non censibile ai subaltermi 1-2-3 della particella 157, del foglio 60 ed alla particella 315 del foglio 59 (locale tecnico).

Cespite "B"

Foglio di mappa 60 p.la 157 subalterno 1, Categoria D/10 Rendita € 2.561,20, beni comuni non censibili: Foglio di mappa 60 p.la 157 subalterno 4, bene comune non censibile ai subaltermi 1-2-3 della particella 157 del foglio 60 (resede). Foglio di mappa 60 p.la 157 subalterno 5, bene comune non censibile ai subaltermi 1-2-3 della particella 157 del foglio 60 ed alla particella 315 del foglio 59 (locale tecnico).

Cespite "C"

Foglio di mappa 60 p.la 157 subalterno 2 (QUANTO ALL'ABITAZIONE RURALE AL PIANO TERRA) Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 4,5 vani Superficie catastale mq.74 Rendita € 169,66; Foglio di mappa 60 p.la 157 subalterno 3 (QUANTO ALL'ABITAZIONE RURALE AL PIANO PRIMO) Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 4 vani Superficie catastale mq.83 Rendita € 150,81. Beni comuni non censibili, Foglio di mappa 60 p.la 157 subalterno 4, Bene comune non censibile ai

subalterni 1-2-3 della particella 157 del foglio 60 (resede). Foglio di mappa 60 p.la 157 subalterno 5, Bene comune non censibile ai subalterni 1-2-3 della particella 157 del foglio 60 ed alla particella 315 del foglio 59 (locale tecnico). Foglio di mappa 60 p.la 157 subalterno 6 Bene comune non censibile ai subalterni 2-3 della particella 157 del foglio 60 (scannafosso).

Cespite "D"

Foglio di mappa 60 p.la 160 (QUANTO ALL'IMMOBILE PRINCIPALE) Categoria A/4 Classe 1 Consistenza 21 vani Superficie catastale mq.642 Rendita € 715,81; Foglio di mappa 60 p.la 161 (QUANTO ALL'ANNESSO COLLABENTE) Categoria unità collabente.

Cespite "E"

Foglio di mappa 60 p.la 159 Categoria D/10 Rendita € 192,00.

Cespite "F"

Foglio di mappa 59 p.la 32 Qualità Uliveto Classe 2 Superficie mq. 9160 Reddito Dominicale €23,65 Reddito Agrario €28,38; Foglio di mappa 59 p.la 39 Qualità Bosco Ceduo Classe 2 Superficie mq. 7790 Reddito Dominicale €6,44 Reddito Agrario €1,21; Foglio di mappa 59 p.la 130 Qualità Bosco Ceduo Classe 2 Superficie mq. 4340 Reddito Dominicale €3,59 Reddito Agrario €0,67; Foglio di mappa 59 p.la 185 Qualità Bosco Ceduo Classe 2 Superficie mq. 14540 Reddito Dominicale €12,01 Reddito Agrario €2,25; Foglio di mappa 59 p.la 192 Qualità Bosco Ceduo Classe 3 Superficie mq. 3090 Reddito Dominicale €1,60 Reddito Agrario €0,48; Foglio di mappa 59 p.la 196 Qualità Seminativo Classe 4 Superficie mq. 4510 Reddito Dominicale €8,15 Reddito Agrario €6,99; Foglio di mappa 59 p.la 203 Qualità Pascolo Cespuglio Classe 2 Superficie mq. 2150 Reddito dominicale €0,22 Reddito Agrario €0,22; Foglio di mappa 59 p.la 206 Qualità Bosco Alto Classe 3 Superficie mq. 4640 Reddito Dominicale €3,12 Reddito Agrario €0,72; Foglio di mappa 59 p.la 215 Qualità Seminativo Arborato Classe 4 Superficie mq. 3700 Reddito Dominicale €6,69 Reddito Agrario €4,78; Foglio di mappa 59 p.la 216 Qualità Bosco Alto Classe 4 Superficie mq. 1620 Reddito Dominicale €0,50 Reddito Agrario €0,25; Foglio di mappa 59 p.la 217 Qualità Bosco Misto Classe 2 Superficie mq. 15160 Reddito Dominicale €14,09 Reddito Agrario €2,35; Foglio di mappa 59 p.la 218 Qualità Seminativo Classe 4 Superficie mq. 320 Reddito Dominicale €0,58 Reddito Agrario €0,50; Foglio di mappa 59 p.la 219 Qualità Pascolo Classe 2 Superficie mq. 1190 Reddito Dominicale €0,55 Reddito Agrario €0,25; Foglio di mappa 59 p.la 220 Qualità Seminativo Classe 3 Superficie mq. 6200 Reddito Dominicale €22,41 Reddito Agrario €20,81; Foglio di mappa 59 p.la 297 Qualità Bosco Ceduo Classe 3 Superficie mq. 15000 Reddito Dominicale €7,75 Reddito Agrario €2,32; Foglio di mappa 59 p.la 298 Qualità Seminativo arborato Classe 4 Superficie mq. 6100 Reddito Dominicale €11,03 Reddito Agrario €7,88; Foglio di mappa 59 p.la 303 Qualità Bosco Ceduo Classe 2 Superficie mq. 3600 Reddito Dominicale €2,97 Reddito Agrario €0,56; Foglio di mappa 59 p.la 300 Qualità Uliveto vigneto Classe 2 Superficie mq. 24250 Reddito Dominicale €81,41 Reddito Agrario €81,41; Foglio di mappa 60 p.la 37 Qualità Pascolo Classe 1 Superficie mq. 1400 Reddito Dominicale €0,94 Reddito Agrario €0,51; Foglio di mappa 60 p.la 39 Qualità Seminativo arborato Classe 4 Superficie mq. 1960 Reddito Dominicale €3,54 Reddito Agrario €2,53; Foglio di mappa 60 p.la 42 Qualità Castagneto frutto Classe 3 Superficie mq. 19600 Reddito Dominicale €10,12 Reddito Agrario €3,04; Foglio di mappa 60 p.la 43 Qualità Castagneto frutto Classe 4 Superficie mq. 1320 Reddito Dominicale €0,34 Reddito Agrario €0,20; Foglio di mappa 60 p.la 44 Qualità Bosco Ceduo Classe 3 Superficie mq. 24990 Reddito Dominicale €12,91 Reddito Agrario €3,87; Foglio di mappa 60 p.la 45 Qualità Castagneto frutto Classe 4 Superficie mq. 6730 Reddito Dominicale €1,74 Reddito Agrario €1,04; Foglio di mappa 60 p.la 48 Qualità Bosco Ceduo Classe 2 Superficie mq. 1250 Reddito Dominicale €1,03 Reddito Agrario €0,19; Foglio di mappa 60 p.la 59 Qualità Seminativo arborato Classe 4 Superficie mq. 18390 Reddito Dominicale €33,24 Reddito Agrario €23,74; Foglio di mappa 60 p.la 60 Qualità Seminativo arborato Classe 4 Superficie mq. 380 Reddito Dominicale €0,69 Reddito Agrario €0,59; Foglio di mappa 60 p.la 62 Qualità Bosco Misto Classe 2 Superficie mq. 1670 Reddito Dominicale €1,55 Reddito Agrario €0,26; Foglio di mappa 60 p.la 63 Qualità Pascolo arborato Classe 1 Superficie mq. 960 Reddito Dominicale €0,69 Reddito Agrario €0,35; Foglio di mappa 60 p.la 64 Qualità Uliveto vigneto Classe 2 Superficie mq. 1870 Reddito Dominicale €6,28 Reddito Agrario €6,28; Foglio di mappa 60 p.la 65 Qualità Seminativo arborato Classe 4 Superficie mq. 6700 Reddito Dominicale €12,11 Reddito Agrario €8,65; Foglio di mappa 60 p.la 158 Qualità Uliveto vigneto Classe 2 Superficie mq. 12125 Reddito Dominicale €40,70 Reddito Agrario €40,70; Foglio di mappa 60 p.la 67 Qualità Seminativo arborato Classe 4 Superficie mq. 13170 Reddito Dominicale €23,81 Reddito Agrario €17,00; Foglio di mappa 60 p.la 68 Qualità Seminativo arborato Classe 4 Superficie mq. 2470 Reddito Dominicale €4,46 Reddito Agrario €3,19; foglio di mappa 60 p.la 69 Qualità Seminativo Classe 4 Superficie mq. 1450 Reddito Dominicale €2,62 Reddito Agrario €2,25; Foglio di mappa 60 p.la 70 Qualità Pascolo arborato Classe 1 Superficie mq. 710 Reddito Dominicale €0,51 Reddito Agrario €0,26; Foglio di mappa 60 p.la 162 Qualità Bosco ceduo Classe 2 Superficie mq. 79101 Reddito Dominicale €65,36 Reddito Agrario €12,26; Foglio di mappa 60 p.la 104 Qualità Bosco ceduo Classe 2 Superficie mq. 51920 Reddito Dominicale €42,90 Reddito Agrario €8,04; Foglio di mappa 60 p.la 147 Qualità Bosco ceduo Classe 3 Superficie mq. 2950 Reddito Dominicale €1,52 Reddito Agrario €0,46; Foglio di mappa 60 p.la 148 Qualità Pascolo Arborato Classe 1 Superficie mq. 17040 Reddito Dominicale €12,32 Reddito Agrario €6,16; Foglio di mappa 60 p.la 151 Qualità Bosco ceduo Classe 3 Superficie mq. 1025 Reddito Dominicale €0,53 Reddito Agrario €0,16; Foglio di mappa 71 p.la 2 Qualità Pascolo Classe 2 Superficie mq. 7200 Reddito

Dominicale €3,35 Reddito Agrario €1,49; Foglio di mappa 71 p.la 7 Qualità Pascolo Cespuglio Classe 2 Superficie mq. 1370 Reddito Dominicale €0,14 Reddito Agrario €0,14; Foglio di mappa 71 p.la 8 Qualità Bosco ceduo Classe 3 Superficie mq. 35100 Reddito Dominicale €18,13 Reddito Agrario €5,44; Foglio di mappa 71 p.la 16 Qualità Pascolo Cespuglio Classe 2 Superficie mq. 340 Reddito Dominicale €0,04 Reddito Agrario €0,04; Foglio di mappa 71 p.la 17 Qualità Pascolo Cespuglio Classe 2 Superficie mq. 940 Reddito Dominicale €0,10 Reddito Agrario €0,10; Foglio di mappa 71 p.la 219 Qualità Bosco ceduo Classe 3 Superficie mq. 53976 Reddito Dominicale €27,88 Reddito Agrario €8,36; Foglio di mappa 60 p.la 97 Qualità Seminativo Classe 5 superficie mq. 1730 Reddito Dominicale €1,25 Reddito Agrario €1,61; Foglio di mappa 60 p.la 49 Qualità Castagneto frutteto Classe 4 Superficie mq. 1620 Reddito Dominicale €0,42 Reddito Agrario €0,25; Foglio di mappa 60 p.la 57 Qualità Castagneto frutteto Classe 3 Superficie mq. 2610 Reddito Dominicale €1,35 Reddito Agrario €0,40; Foglio di mappa 60 p.la 58 Qualità Bosco misto Classe 2 Superficie mq. 730 Reddito Dominicale €0,68 Reddito Agrario €0,11; Foglio di mappa 60 p.la 73 Qualità Bosco ceduo Classe 3 Superficie mq. 2550 Reddito Dominicale €1,32 Reddito Agrario €0,40; Foglio di mappa 60 p.la 74 Qualità Bosco ceduo Classe 3 Superficie mq. 1730 Reddito Dominicale €0,89 Reddito Agrario €0,27; Foglio di mappa 60 p.la 75 Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 3640 Reddito Dominicale €2,63 Reddito Agrario €3,38; Foglio di mappa 60 p.la 76 Qualità Bosco ceduo Classe 2 Superficie mq. 1110 Reddito Dominicale €0,92 Reddito Agrario €0,17; Foglio di mappa 60 p.la 77 Qualità Castagneto frutteto Classe 3 Superficie mq. 2280 Reddito Dominicale €1,18 Reddito Agrario €0,35; Foglio di mappa 60 p.la 78 Qualità Bosco ceduo Classe 3 Superficie mq. 4110 Reddito Dominicale €2,12 Reddito Agrario €0,64; Foglio di mappa 60 p.la 79 Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 7880 Reddito Dominicale €5,70 Reddito Agrario €7,33; Foglio di mappa 60 p.la 80 Qualità Pascolo Classe 2 Superficie mq. 110 Reddito Dominicale €0,05 Reddito Agrario €0,02; Foglio di mappa 60 p.la 83 Dominicale €0,83 Reddito Agrario €1,07; Foglio di mappa 60 p.la 84 Qualità Seminativo arborato Classe 5 Superficie mq. 1880 Reddito Dominicale €1,36 Reddito Agrario €1,26; Foglio di mappa 60 p.la 85 Qualità Seminativo arborato Classe 5 Superficie mq. 1510 Reddito Dominicale €1,09 Reddito Agrario €1,01; Foglio di mappa 60 p.la 86 Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 2000 Reddito Dominicale €1,45 Reddito Agrario €1,86; Foglio di mappa 60 p.la 87 Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 1610 Reddito Dominicale €1,16 Reddito Agrario €1,50; Foglio di mappa 60 p.la 88 Qualità Seminativo arborato Classe 5 Superficie mq. 2040 Reddito Dominicale €1,48 Reddito Agrario €1,37; Foglio di mappa 60 p.la 89 Qualità Seminativo arborato Classe 5 Superficie mq. 4140 Reddito Dominicale €2,99 Reddito Agrario €2,78; Foglio di mappa 60 p.la 90 Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 680 Reddito Dominicale €0,49 Reddito Agrario €0,63; Foglio di mappa 60 p.la 91 Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 3560 Reddito Dominicale €2,57 Reddito Agrario €3,31; Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 1150, Foglio di mappa 60 p.la 92 Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 10010 Reddito Dominicale €7,24 Reddito Agrario €9,31; Foglio di mappa 60 p.la 93 Qualità Seminativo arborato Classe 5 Superficie mq. 3790 Reddito Dominicale €2,74 Reddito Agrario €2,54; Foglio di mappa 60 p.la 94 Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 6400 Reddito Dominicale €4,63 Reddito Agrario €5,95; Foglio di mappa 60 p.la 95 Qualità Pascolo arborato Classe 1 Superficie mq. 1410 Reddito Dominicale €1,02 Reddito Agrario €0,51; Foglio di mappa 60 p.la 96 Qualità Seminativo arborato Classe 5 Superficie mq. 11080 Reddito Dominicale €8,01 Reddito Agrario €7,44; Foglio di mappa 60 p.la 98 Qualità Pascolo arborato Classe 1 Superficie mq. 1520 Reddito Dominicale €1,10 Reddito Agrario €0,55; Foglio di mappa 60 p.la 99 Qualità Pascolo arborato Classe 1 Superficie mq. 9980 Reddito Dominicale €7,22 Reddito Agrario €3,61; Foglio di mappa 60 p.la 100 Qualità Bosco ceduo Classe 2 Superficie mq. 3090 Reddito Dominicale €2,55 Reddito Agrario €0,48; Foglio di mappa 60 p.la 101 Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 4850 Reddito Dominicale €3,51 Reddito Agrario €4,51; Foglio di mappa 60 p.la 102 Qualità Bosco ceduo Classe 2 Superficie mq. 620 Reddito Dominicale €0,51 Reddito Agrario €0,10; Foglio di mappa 60 p.la 103 Qualità Bosco ceduo Classe 2 Superficie mq. 300 Reddito Dominicale €0,25 Reddito Agrario €0,05.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Cespite "A"

Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 01/02/2018 dal C.T.U., trasmesso con firma digitale e posta certificata alla Regione Toscana e Comune di Cantagallo in data 05/02/2018; l'immobile risulta in Classe energetica "G" consumo 104,348 KWh/mq annuo. Si precisa che il Comune di Cantagallo ha protocollato detto attestato di prestazione energetica in data 06/02/2018 al numero 698 di protocollo generale.

Cespite "B"

Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 01/02/2018 dal C.T.U., trasmesso con firma digitale e posta certificata alla Regione Toscana e Comune di Cantagallo in data 05/02/2018; l'immobile risulta in Classe energetica "G" consumo 142,772 KWh/mq annuo. Si precisa che il Comune di Cantagallo ha protocollato detto attestato di prestazione energetica in data 05/02/2018 al numero 689 di protocollo generale.

Cespite "C"

Abitazione rurale piano terra Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 01/02/2018 dal C.T.U., trasmesso con firma digitale e posta certificata alla Regione Toscana e Comune di Cantagallo in data 05/02/2018; l'immobile risulta in Classe

energetica "G" consumo 216,603 KWh/mq. Si precisa che il Comune di Cantagallo ha protocollato detto attestato di prestazione energetica in data 05/02/2018 al numero 687 di protocollo generale.

Abitazione rurale piano primo: Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 01/02/2018 dal C.T.U., trasmesso con firma digitale e posta certificata alla Regione Toscana e Comune di Cantagallo in data 05/02/2018; l'immobile risulta in Classe energetica "G" consumo 255,528 KWh/mq annuo. Si precisa che il Comune di Cantagallo ha protocollato detto attestato di prestazione energetica in data 05/02/2018 al numero 688 di protocollo generale.

Cespite "D"

Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 01/02/2018 dal C.T.U., trasmesso con firma digitale e posta certificata alla Regione Toscana e Comune di Cantagallo in data 05/02/2018; l'unità immobiliare risulta in Classe energetica "G" consumo 214,028 KWh/mq annuo. Si precisa che il Comune di Cantagallo ha protocollato detto attestato di prestazione energetica in data 05/02/2018 al numero 684 di protocollo generale.

Agli immobili sono annesse tutte pertinenze e parti a comuni derivanti dall'art. 1117 del codice civile.

VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Prezzo base: € 143.005,50

Offerta minima: €107.254,12 pari al 75% del prezzo base.

Caucione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La vendita è soggetta all'imposta di registro e alle imposte ipotecarie e catastali previste dalla normativa vigente alla data della vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal legale rappresentante della A.A. sig. Davide Gori, senza titolo.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona ex D.M. 32/2015" e a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Nell'ipotesi di immobili non abitati dal debitore esecutato, l'ordine di liberazione se non pronunciato all'udienza di autorizzazione alla vendita ex articoli 569 cpc, sarà emesso - al più tardi - al momento dell'aggiudicazione su istanza del custode. Nell'ipotesi invece di immobili abitati dal debitore esecutato, da solo oppure unitamente al proprio nucleo familiare, la liberazione sarà attuata a cura del custode su richiesta dell'aggiudicatario, dopo l'emissione del decreto di trasferimento. 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 i tempi di cui all'articolo 560 comma 6 c.p.c., come modificato dalla legge 8 del 28 Febbraio 2020; le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso della vendita, sui seguenti siti Internet: www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it , www.tribunale.prato.it , www.pvp.giustizia.it .

ONERI E COMPETENZE

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché alle spese dell'attività del professionista delegato di cui al D.M. 15.10.2015 n.227, ivi comprese le spese per la purgazione del bene. Detti importi verranno comunicati dal delegato successivamente all'aggiudicazione e dovranno essere versati nel termine previsto per il saldo prezzo.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'articolo 41 comma 5 del decreto legislativo 1 settembre 93 numero 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purchè entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. Eventuali disguidi o omissioni nelle indicazioni del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazione del medesimo da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere adottate 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 120 giorni dall'aggiudicazione; IN OGNI CASO di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'avviso l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata.

OFFERTE D'ACQUISTO

L'offerta dovrà pervenire entro le ore 12 del giorno antecedente all'asta

con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. gg. del D.M. Giustizia n.32 del 26.02.2015; l'offerta dovrà essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite l'apposita funzione "Invia Offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica.

All'esito dell'inserimento dei dati e dei documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica in formato "zip.p7m" che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di pec del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "pec per la vendita telematica" oppure, in mancanza, dovrà essere sottoscritta con firma digitale e inviata tramite normale indirizzo di pec.

Si invita gli interessati a consultare attentamente il manuale utente ministeriale, con avviso che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (con allegati annessi) all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offerta.mvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Si raccomanda di non aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione della medesima offerta.

Non saranno accettate offerte trasmesse oltre il termine indicato.

All'esito della trasmissione non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione; entrambe verranno acquisite definitivamente dal portale e conservate secondo le vigenti norme in materia.

Le comunicazioni telematiche saranno effettuate all'indirizzo pec utilizzato per l'invio dell'offerta.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- Scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale dell'offerente e dell'eventuale presentatore dell'offerta;
- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; l'offerta potrà essere compilata e firmata da soggetto diverso dall'offerente (cd. Prestatore), il quale potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni esperimento di vendita. In caso contrario, il delegato provvederà a accettare la prima offerta pervenuta, escludendo le successive. In caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. In caso di enti diversi da società occorrerà allegare copia autentica dello statuto vigente e copie di eventuali autorizzazioni E/O delibere richieste ai fini dell'acquisto, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, pena l'inefficacia dell'offerta stessa;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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.

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 portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

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

- all'offerta telematica, redatta sul PVP secondo quanto previsto dal decreto ministeriale, dovranno essere necessariamente allegati:

- ricevuta del pagamento del **bollo virtuale** di € 16,00; il bollo virtuale pari ad € 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 relativa ricevuta, in formato xml scaricata dal PST andrà allegata alla pec con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo ministeriale;

- ricevuta del pagamento della **cauzione**; la cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (**con causale "versamento cauzione"** proc. Es. n. r.g. 37/2017) eseguito sul conto corrente della procedura presso Chianti Banca filiale di Prato – IBAN IT 06 V 08673 21500 043000433751 **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. Laddove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;

- **procura** notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza per la presentazione delle offerte, rilasciata per atto pubblico o 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 D.M. n.32 del 26.02.2015;

- **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;

- specifica dichiarazione di aver **preso visione della relazione** di stima;

- indicazione delle **modalità con cui procedere al saldo prezzo**, nello specifico se si intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile;

- **IBAN su cui provvedere alla restituzione della cauzione** – in caso di mancata aggiudicazione - che dovrà essere lo stesso conto dal quale è pervenuto il relativo versamento.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

A) 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 portale e conservate dal portale stesso in modo segreto;

B) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine di cui sopra, se è inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso (75% del prezzo base d'asta), se l'offerente non presta cauzione con le modalità sopra indicate o se il pagamento della cauzione non sia stata accreditata sul conto della procedura all'apertura della busta;

C) Il termine di pagamento (perentorio, non prorogabile, soggetto alla sospensione feriale dei termini) del saldo prezzo, degli oneri tributari e dei compensi spettanti al professionista delegato (che saranno comunicati dal delegato successivamente all'aggiudicazione) non potrà comunque essere superiore a quello stabilito nell'avviso di vendita (non superiore a 120 giorni); l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

D) In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'avviso, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata;

E) 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, 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 professionista delegato, mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Prato – Settore Esecuzioni immobiliari" riportante il numero della procedura esecutiva; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

F) Si richiamano le vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE:

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore del prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.; qualora invece specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, il delegato disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni.

In caso di pluralità di offerte valide: se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà aggiudicato in favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

In caso di adesione da parte degli offerenti, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta 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 dell'operazione 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.

Nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero nel caso di mancata adesione alla gara all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'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 migliore offerente.

All'esito della gara il delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari, agli indirizzi IBAN corrispondenti a quelli da cui è pervenuto il bonifico.

CUSTODIA

Custode dell'immobile al quale rivolgersi per le visite è la sottoscritta avv. Giada Palandri, con studio in 59100 Prato, v. Baldinucci 57, tel. 0574 606008 fax. 0574 405810 avvocato@giadapalandri.it; pec: giadapalandri@pec.avvocati.prato.it si precisa che l'immobile è visionabile al link <https://youtu.be/i1XuezHH8QE> e **non sono previste visite in loco.**

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza, alla perizia di stima, alle fotografie ed alle planimetrie, sarà pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) nonché sui siti internet www.astalegale.net www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero con PDG 21.7.2009, ed un annuncio sarà pubblicato tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it; mediante i servizi pubblicitari offerti da Astalegale.net S.p.A. (vetrina permanente e Newspaper Aste del Tribunale in versione digitale ed app) e Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. (Vetrina Immobiliare Permanente su reteaste.fi).

Ulteriori informazioni

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato con modalità telematiche. Oltre alla normativa vigente, per quanto non espressamente indicato, si richiama integralmente il contenuto dell'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, nonché dell'ordinanza di delega, disponibili per la consultazione, unitamente all'avviso di vendita, sui siti internet sopra citati.

*** **

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale, documenti integralmente reperibili sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.prato.it, www.pvp.giustizia.it.

Prato, lì 23 GIUGNO 2025.

Il Professionista Delegato