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

TRIBUNALE DI PRATO

Avviso ex art. 490 C.p.C.

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

AVVISA

che il giorno **16 LUGLIO 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. Gli immobili posti in vendita sono quelli in calce descritti.

2. Il prezzo base di ogni immobile posto in vendita e l'offerta minima che può essere formulata (riduzione nei limiti di un quarto del prezzo base) sono quelli per ognuno di essi indicato in calce.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si precisa che relativamente ai beni immobili costituenti il LOTTO 2, come meglio in seguito descritto, risultano pubblicate nei RR.II. di Prato le seguenti formalità non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento e precisamente:

- trascrizione n.ro 4059 R.P. del 16 maggio 2006, domanda giudiziale avente ad oggetto revoca atti soggetti a trascrizione, riguardante gli immobili siti in Montemurlo e distinti al C.T. foglio 14 particelle 1382, 1378, 1380 e 181 (ora particella 1521);

- trascrizione n.ro 4459 R.P. del 31 maggio 2006, domanda giudiziale avente ad oggetto revoca atti soggetti a trascrizione, in rettifica alla trascrizione n.ro 4059 R.P. del 16 maggio 2006, sopra riportata, riguardante gli immobili siti in Montemurlo e distinti al C.T. foglio 14 particelle 1382, 1378, 1380 e 181 (ora particella 1521);

- trascrizione n.ro 8243 R.P. del 22 ottobre 2007, domanda giudiziale avente ad oggetto revoca atti soggetti a trascrizione, riguardante gli immobili siti in Montemurlo e distinti al C.T. foglio 14 particelle 181 (ora particella 1521), 1382, 1378 e 1380;

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

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

- trascrizione n.ro 8244 R.P. del 22 ottobre 2007, domanda giudiziale avente ad oggetto accertamento simulazione atti, riguardante gli immobili siti in Montemurlo e distinti al C.T. foglio 14 particelle 181 (ora particella 1521), 1382, 1378 e 1380;

- trascrizione n.ro 8812 R.P. del 9 novembre 2007, domanda giudiziale avente ad oggetto revoca atti soggetti a trascrizione, riguardante gli immobili siti in Montemurlo e distinti al C.T. foglio 14 particelle 1382, 1378, 1380 e 181 (ora particella 1521).

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

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

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

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 tre lotti.

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'aggiu-

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

dicatario saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

IV

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

V

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

VI

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

2. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il modulo web ministeriale consentirà la generazione dell'offerta telematica, costituita da un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettroni-

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

ca 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.

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

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

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 de! 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 I' 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;

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

- 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**

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

cauzione proc. n. 101-2021") eseguito sul conto corrente della procedura presso la "Chianti Banca" e di cui al codice **IBAN IT58 L 08673 21500 000000908566 almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo - oltre che della formale correttezza del numero del CRO o TRN - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto.

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

11. L'offerta deve contenere:

- 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.

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

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

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 de! prezzo in un tempo superiore a **120 giorni** (termine perentorio, non prorogabile ma sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione.

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

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

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

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

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

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

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

In caso di offerta unica:

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;

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

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

- 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;

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

pari ad Euro 5.000,00 per gli immobili di valore superiore ad Euro 200.000,00 e sino ad Euro 500.000,00; pari ad Euro 10.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 500.000,00.

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

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

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

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

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

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

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

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 esecutati.

VIII

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

IX

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

X

1. Qualora nella procedura esecutiva fosse presente un credito derivante da mutuo fondiario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D.Lgs. n.ro 385/93, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro quindici giorni (15 gg.) dalla data dell'aggiudicazione definitiva

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

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

paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di Credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotti come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di centoventi giorni all'esito della gara.

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

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

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 sal-

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

do prezzo direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal Notaio delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile **intestato al "TRIBUNALE DI PRATO - PROCEDURA N. 101-2021 RGE"**. Conformemente a quanto previsto dall'art.585 ultimo comma Cod. Proc. Civ. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione: *"Rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... Rep. ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".* In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituire direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

XIII

Tutte le somme versate dall'aggiudicatario e comunque tutte le somme connesse all'attuazione dell'ordinanza di delega sono depositate su apposi-

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

to conto corrente intestato **"TRIBUNALE DI PRATO – E.I. N. 101-2021 RGE"** acceso presso la "Chianti Banca" Filiale Prato1 - Ferrucci.

XIV

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

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

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

XV

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

DESCRIZIONE DEI BENI:

Il complesso dei beni pignorati posti in vendita consiste in:

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

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

A) una villa padronale attualmente abitata, dislocata su tre livelli oltre soffitta, completa di dépendance (costituita da 2 edifici e dislocata su tre livelli, oltre cantina interrata), tinaia e deposito seminterrati, tettoia per rimessa trattore, piscina con servizi, terrazze e balconi a vari livelli, resedi esclusivi, terrazzamenti, oltre un piccolo locale deposito (capanna);

B) una casa colonica da ristrutturare, dislocata su due livelli, oltre cantina seminterrata;

C) un capannone metallico ad uso locale deposito;

D) svariati appezzamenti di terreno, attualmente sistemati a bosco, seminativo oppure coltivati ad oliveti oppure vigneti, completi di pozzo e riserva idrica.

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

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

Alla zona in esame si può accedere:

- sia agevolmente da una strada asfaltata, proveniente dalla Rocca di Montemurlo, sia poco agevolmente (ma comunque percorribile) da una strada

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

sterrata, proveniente da La Casetta, ovvero da Via Bicchieraia a Montemurlo.

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

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

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

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

c) sulla sinistra, accesso libero alla tettoia per stallo trattori, senza civico e senza alcuna delimitazione; da questa area è possibile raggiungere, tramite scala, un cancello pedonale di accesso al resede esclusivo della dépendance e della villa;

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

d) sulla sinistra, accesso libero alla casa colonica, senza civico e senza alcuna delimitazione.

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

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

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

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

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che dalle indagini è stato possibile reperire la mappa degli usi del suolo e verificare, tramite database sull'occupazione del suolo, l'ubicazione, la tipologia e l'esten-

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

sione delle varie colture alla data del 30/11/2022 (con riferimento a tutti i terreni pignorati):

1) vigneti: le superfici vitate pignorate assommano in totale a circa 22.765 mq, dei quali 18.631 mq (circa 80%) impiantati nel 2002 e circa 4.134 mq impiantati nel 1970;

2) uliveti: le superfici interessate da oliveti assommavano in totale a 50.076 mq; si tratta di impianti specializzati (sesto di impianto 5x5 o 5x6 m), con circa 330 piante a ettaro; nella superficie indicata sono sommate tutte le aree occupate da olivi produttivi, come i filari lungo le strade o a bordo campo, e anche le aree con impianti più radi; le superfici, in ogni caso, si riferiscono alle aree effettivamente occupate dalle piante di olivo;

3) boschi: le superfici interessate da boschi misti, costituiti da specie quercine, assommano in totale a circa 57.026 mq; si tratta di boschi che hanno valenza paesaggistica, più che produttiva;

4) terreni a riposo (tare e incolti): le superfici interessate a terreno incolto assommano in totale a circa 18.125 mq; si tratta in genere di terreni sui quali insistevano vecchi impianti di vigneto, ora estirpati, e potenzialmente idonei ad ospitare nuovi impianti di vigneto.

LOTTO 1:

La piena proprietà di una villa padronale storica, di pregio artistico (in facciata sono presenti pitture decorative e decori architettonici, oltre al giardi-

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

no storico), realizzata presumibilmente all'inizio del 1900 e successivamente ristrutturata con materiali di pregio, nota anche come "Villa La Petraia" posta in Comune di Montemurlo (PO), Località Cicignano Basso, posta lungo la Via Cicignano, avente accesso pedonale e carrabile (separati) dal civico n.ro 29, con facciata tergale in affaccio diretto sulla pubblica via. La villa è dotata di una adiacente dépendance e, seppur costituite da più fabbricati, realizzati in epoche diverse, essendo tra loro comunicanti a più livelli formano un unico complesso abitativo, che risulta nel suo complesso esposto e libero su quattro lati. Completano il presente lotto appezzamenti di terreno limitrofi sotto strada (con uliveti e vigneti), della superficie catastale complessiva di mq. 25.119.

La villa si compone di:

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

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

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

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

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

La villa comunica inoltre internamente con:

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

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

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

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

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

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

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

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

CUCINE:

La villa è caratterizzata da:

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

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

La dépendance è caratterizzata da:

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

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

SERVIZI IGIENICI:

La villa è caratterizzata da:

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

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

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

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

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

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

La dépendance è caratterizzata da:

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

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

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

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

LAVANDERIE:

Il complesso abitativo villa/dépendance può beneficiare di:

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

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

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

SOFFITTA DELLA VILLA:

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

DEPOSITI, TINAIE E CANTINE:

Il complesso abitativo villa/dépendance può beneficiare di:

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

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

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

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

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

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

CENTRALI TERMICHE:

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

LOGGE:

Il complesso abitativo villa/dépendance può beneficiare di:

- n.1 loggia, di circa 8.9 mq, a piano seminterrato 1° della villa, antistante l'ingresso, accessibile da resede, completamente pavimentata, dotata di legnaia e di rubinetto dell'acqua con apposito scolo;

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

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

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

PISCINA:

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

BALCONI e TERRAZZE:

Il complesso abitativo villa/dépendance è dotato di:

- n.1 balcone, di circa 3.5 mq, a piano terra rialzato della villa, accessibile dal salotto e dalla terrazza della dépendance, e delimitato da una ringhiera metallica;

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

- n.1 balcone, di circa 1.1 mq, a piano terra della dépendance, accessibile dal soggiorno rialzato e delimitato da una ringhiera metallica;

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

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

RESEDI, GIARDINI e TERRAZZAMENTI:

Il complesso abitativo villa/dépendance è circondato da:

- un resede esclusivo, di circa 2.398 mq, dislocato tutto intorno al fabbricato, anche a più livelli, diviso in due aree da un cancello interno, in parte pavimentato a pietra maturale in lastre o a porfido (mosaico a pavet), in parte pavimentato con ghiaino, in parte destinato a giardino erboso, in parte a giardino ornamentale con alberi, il tutto ricadente nella Particella 184 ed in parte della Particella 1424;

- tre terrazzamenti, di circa 1.177,3 mq, con svariati alberi da frutto, delimitati da una strada campestre a contorno e ricadenti interamente nella Particella 1424.

ANNESSI:

Annessi al complesso villa/dépendance si trovano infine:

- una piccola capanna, posta vicino alla tettoia (stallo trattori), in corrispondenza del terrazzamento intermedio, di superficie utile pari a circa 4.0 mq, posticcia e realizzata con materiali scadenti;

- un grande capannone metallici, posto più a valle, ricadente nelle Particelle 1196, 1195 e 1381, di superficie utile pari a circa 508.6 mq, realizzato con

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

materiali poveri ed eterogenei, ma di grande utilità per lo stallo di piccoli automezzi agricoli, avendo una porta di accesso molto larga (360 cm).

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

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

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

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

- Il complesso villa/dépendance è servito da un impianto elettrico già suddiviso e predisposto per n.3 utenze, con n.3 contatori dedicati, ubicati presso

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

la parete esterna della loggia della villa; in adiacenza ai contatori si trova anche un quadro elettrico generale esterno, oltre a numerosi quadri elettrici dedicati. La villa ha anche alcune luci di servizio notte.

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

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

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

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

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

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

Per quanto concerne i terreni, nella perizia è stato precisato: che l'area risulta attraversata da alcune strade campestri, ben tenute e non troppo pendenti; che è presente un pozzo nel resede della villa/dépendance (F 14 P 184); che è stata rilevata una zona limitata di vigneto in filari, su terreno a maggior pendenza – zona centrale sotto strada (F 14 porz. P 244 P 1379); che la particella 237 del foglio 15 consiste in un piccolo terreno, triangolare, vicino all'ingresso del Cimitero, su cui insiste, oltre ad alcuni alberi, un tabernacolo in muratura.

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

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

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

Catasto Fabbricati:

- foglio di mappa 14, particella 184 sub.501, Via Cicignano n.ro 29, cat. A/8, cl.1, vani 36,5, sup.cat. mq. 1129 e R.C. Euro 3.581,63 (villa e dépendance);

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

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

- foglio di mappa 14, particella 1696, Via Cicignano s.n.c., cat. C/2, cl.2, consistenza mq. 509, sup.cat. mq. 518 e R.C. Euro 525,75 (grande capanna);

- foglio di mappa 14, particella 1704, Via Cicignano s.n.c., cat. C/2, cl.2, consistenza mq. 4, sup.cat. mq. 5 e R.C. Euro 4,13 (piccola capanna);

- foglio di mappa 14, particella 1426, Via Cicignano s.n.c., cat. C/7, cl. U, consistenza mq. 78, sup.cat. mq. 92 e R.C. Euro 124,88 (tettoia);

Catasto Terreni:

- foglio di mappa 14, particella 244 porz. AA, vigneto cl.02, sup.cat. mq. 2.000, R.D. Euro 13,94, R.A. Euro 9,30;

- foglio di mappa 14, particella 244 porz. AB, Uliveto Vigneto cl.04, sup.cat. mq. 2.160, R.D. Euro 2,23, R.A. Euro 3,90;

- foglio di mappa 14, particella 1379 porz. AA, Vigneto cl.02, sup.cat. mq. 1.500, R.D. Euro 10,46, R.A. Euro 6,97;

- foglio di mappa 14, particella 1379 porz. AB, Uliveto Vigneto cl.04, sup.cat. mq. 411, R.D. Euro 0,42, R.A. Euro 0,74;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Situazione catastale:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Situazione urbanistica:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) per alcuni terreni: sistemazioni agrarie storiche.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montemurlo in data 16 ottobre 2023 ed acquisito agli atti della procedura si evince che le aree risultano così classificate nel vigente Piano Operativo approvato con DCC n.ro 41 del 09/04/2019, pubblicato sul BURT n.ro 24 del 12/06/2019 e s.m.i.:

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

- in parte A4 – collina urbana Classe pertinenza Classe 2 – edifici di rilevante interesse architettonico-ambientale - Area di salvaguardia ambientale del Monteferrato - ZONE E – aree agricole;

- in parte A4 – collina urbana Classe 2 – edifici di rilevante interesse architettonico-ambientale – Parchi e giardini storici – Area di salvaguardia ambientale del Monteferrato - ZONE E – aree agricole;

- in parte A4 – collina urbana – Sistemazioni agrarie storiche - Area di salvaguardia ambientale del Monteferrato - ZONE E – aree agricole;

- in parte A4 – collina urbana – Area di salvaguardia ambientale del Monteferrato - ZONE E – aree agricole;

- in parte A4 – collina urbana – Pp parcheggi pubblici a raso - Area di salvaguardia ambientale del Monteferrato – Ambiti di pertinenza dei nuclei storici - ZONE E – aree agricole.

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

Il CTU nella propria perizia per completezza ha riportato lo schema di inquadramento dei fabbricati del Piano Operativo (QP02 - QP03 Tavola Usi del suolo e modalità di intervento – Il territorio rurale e il territorio urbano): La Petraia (villa / dépendance): 5.063 mq; A4 – collina urbana (Art.7); Classe di

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

pertinenza 2 - edifici di rilevante interesse architettonico-ambientale (Art.56); Parchi e giardini storici (Art.61); Area di salvaguardia ambientale del Monteferrato (Art.64); Zona omogenea E - aree agricole (Art.8). Il CTU ha precisato che pertanto la villa/dépendance non è soggetta a vincolo paesaggistico (le pratiche edilizie quindi non richiedono il nulla osta della Sovrintendenza) ma ricade in una zona di tutela (classe 2 di pertinenza), ovvero trattasi di edificio di rilevante interesse architettonico - ambientale (le pratiche edilizie quindi richiede il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ordinaria da parte della Commissione locale per il Paesaggio). Il CTU ha riportato infine la Schedatura dei giardini storici di Villa La Petraia del 1993, in cui si richiama la L. n. 431/1985, parzialmente abrogata e sostituita dal D. Lgs n. 42/2004.

Servitù, diritti demaniali e di uso civico:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stato di conservazione:

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

Villa e Dèpendance:

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

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

c) Pavimentazioni esterne: possono ritenersi in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffia-

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

ture, salvo alcune zone circoscritte con mattonelle rotte, risalenti all'impianto originario (necessaria manutenzione ordinaria);

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

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

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

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

h) Finiture interne: possono ritenersi in generale in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano esfoliazioni, macchie di muffa, distacchi di intonaco, rotture di mattoncini, ecc..; tuttavia si riscontrano alcune zone localizzate di umido (forse per infiltrazioni dalla copertura) sulle pareti alte e sul soffitto dei vani di piano primo lato Nord, (forse per risalita capillare) su alcune zone basse in parete del piano terra e seminterrato 1 della villa e del piano seminterrato della dépendance (necessaria manutenzione straor-

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

dinaria). Nel corridoio di piano primo della dépendance si riscontra infine il mancato completamento della finitura;

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

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

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

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

Il CTU precisa che il nuovo acquirente dovrà provvedere a far eseguire un consolidamento strutturale della villa, una generale manutenzione ordinaria per pavimenti ed infissi esterni, incluse persiane ed inferriate ed una generale manutenzione straordinaria per finiture interne ed esterne, con risa-

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

namento delle problematiche di umido riscontrate. Precisa altresì che in termini impiantistici, poiché non sono state riscontrate manutenzioni per l'impianto elettrico, per l'impianto idro-sanitario e per l'impianto di riscaldamento, al futuro acquirente si consiglia di far verificare l'efficienza e la rispondenza degli stessi da parte di un tecnico qualificato e specializzato, essendo abbondantemente superati i 10 anni di vita di tutti gli impianti in essere, ad eccezione della caldaia Cosmogas installata nel 2017.

Terreni:

1) vigneti: risultano in buone condizioni vegetative, aventi buona vocazione viticola, con giacitura ed esposizioni varie; quelli di maggiore età presentano un numero elevato di fallanze (mancanza di barbatelle nel filare, con diminuzione della produzione);

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

Certificazione energetica:

Il CTU, nella sua perizia acquisita agli atti della procedura, precisa che dalle pratiche urbanistiche depositate presso il Comune di Montemurlo non sussiste alcun Attestato di Certificazione Energetica (APE). Tuttavia lo stesso ha riscontrato nell'Allegato B della Modifica del contratto di locazione ad uso abitativo del 21-10-2014 del notaio (omissis) un Attestato di Prestazione Energetica datato 25/09/2014, della durata di 10 anni (termine:

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

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

25/09/2024), relativo al bene sito in via Cicignano 87 a Montemurlo, identificato al NCEU con F14 P184 S1 (villa/dépendance), ricadente in classe energetica G (220,7 kWh/mq*anno), con riferimento ad una "villa in muratura" di superficie utile di 340,3 mq, riscaldata con caldaia a gasolio da 34 kW.

Disponibilità dei beni:

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

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

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

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

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

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

tante della (omissis), società proprietaria dell'immobile. Data l'esecuzione forzata della (omissis), decade di conseguenza il diritto di occupazione dei beni da parte del Sig. (omissis), e dunque della Sig.ra (omissis). Dunque "tale atto risulta NON opponibile alla procedura";

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

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

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

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

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

3) i terreni sono risultati:

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

b) in parte, locati a (omissis), in ragione dei seguenti contratti: 1. Contratto di affitto di fondo agricolo, stipulato il 26-09-2014, rogato dal Dott. (omissis), Repertorio n.ro 19764 Raccolta n.ro 13640, registrato a Prato il

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

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

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

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

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

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

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

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

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

mente a tale contratto sono state inoltrate le seguenti raccomandate per disdetta affitto: in data 30/03/2022 racc. n° 15498079287-0 alla società per disdetta affitto e richiesta affitti, tornata al mittente per compiuta giacenza; in data 30/03/2022 racc. n° 15498079288-1 al sig. (omissis), per disdetta affitto, tornata al mittente per compiuta giacenza;

- in relazione al contratto di locazione B, che l'immobile risulta affittato in virtù di locazione OPPONIBILE alla procedura del contratto 6/10/2014, n° 9270 3T valido dal 26/09/2014 fino al 25/09/2044 alla (omissis). Ricevuto nuovo contratto di affitto, le somme incamerate sono illustrate nel lotto 2. Catasto fabbricati: F. 14 P.lla 1696 (capannone abusivo) (fabbricato che non era in mappa ma che di fatto ricadeva nelle P.lle 1195-1196-1381 da contratto); fabbricato F.14 P.lla 1704 (capanna abusiva) (fabbricato che non era in mappa ma che di fatto ricadeva nella P.lla 1424 da contratto). Catasto terreni: F. 14 P.lla 184 Sub. 1 ente urbano porz. 682 mq da contratto); F. 14 P.lla 244 (244/AA + 244 AB); F. 14 P.lla 1379 (1379AA + 1379 AB da contratto); F. 14 P.lla 1695 – 1697 (1196 da contratto); F. 14 P.lla 1700– (1381 da contratto); F. 15 P.lla 237. Relativamente a tale contratto sono state inoltrate le seguenti raccomandate per disdetta affitto: in data 30/03/2022, racc. n° 15498079287-0 alla società esecutata per disdetta affitto e richiesta affitti, tornata al mittente per compiuta giacenza; in data 30/03/2022, racc. n° 15498079289-2 al primo conduttore sig. (omissis), ritirata dalla me-

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

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

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Prato:

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

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

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

Il prezzo base è di Euro 2.086.200,00 (Euro duemilioniottantaseimiladuecento e centesimi zero) **e l'offerta minima che può essere formulata** (riduzione nei limiti di un quarto del prezzo base) **è di Euro 1.564.650,00** (Euro unmilionecinquecentosessantaquattromilaseicentocinquanta e centesimi zero).

LOTTO 2:

La piena proprietà di una casa colonica, nota anche come "Concaccio", posta in Comune di Montemurlo (PO), Località Cicignano Basso, lungo la Via Cicignano senza civico, che si presenta con una impronta a terra a forma di "L", libera su quattro lati e con la facciata tergale in affaccio diretto sulla pubblica via, costituita da una stecca in passato abitata, ma attualmente in

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

stato di totale abbandono da molto tempo, composta da un piano terra ed un piano primo, tra loro comunicanti tramite scala interna ed una stecca a rudere, completamente da ristrutturare, composta da un piano terra ed un piano primo, tra loro non comunicanti e non comunicanti neanche con la stecca ex abitata; a piano seminterrato risulta presente una cantina, con accesso solo dall'esterno. Completano il presente lotto appezzamenti di terreno sotto strada, in parte incolti, della superficie catastale complessiva di mq.40.697.

Le superfici utili totali calpestabili (ovvero al netto dei muri interni e dei muri esterni ed al lordo dei passaggi) della casa colonica (incluse scale) sono, per quanto riguarda la stecca ex abitazione, circa 61.2 mq. a piano primo e circa 64.8 mq. a piano terra e, per quanto riguarda la stecca a rudere, circa 92.6 mq. a piano primo, circa 80.2 mq. a piano terra e circa 64.8 mq. a piano seminterrato.

Per quanto riguarda la consistenza della casa colonica, nella perizia si precisa quanto segue:

CUCINA:

La colonica è caratterizzata da una cucina abitabile a piano terra, con rivestimenti in marmo, caminetto, una finestra ed un rubinetto del gas.

SERVIZI IGIENICI:

La colonica è caratterizzata da:

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

- n.1 bagno a piano primo, disimpegnato, finestrato, rivestito in ceramica e dotato di wc, bidet, lavabo e attacchi per vasca, oltreché sede di un boiler;

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

DEPOSITI e CANTINA:

La colonica dispone di:

- n.1 deposito con ripostiglio, di circa 92.6 mq utili, a piano primo, attualmente accessibile solo con scala a pioli, non essendo comunicante con la stecca ex abitata, caratterizzato da numerose finestre, ma completamente da ristrutturare;

- n.1 deposito, di circa 80.2 mq. utili, a piano terra, accessibile direttamente dal resede, non essendo comunicante con la stecca ex abitata, caratterizzato da numerose finestre, ma completamente da ristrutturare;

- n.1 cantina, di circa 64.8 mq utili, a piano seminterrato, accessibile direttamente dall'esterno (dal campo), non essendo comunicante con il piano terra, caratterizzato da due finestre, ma completamente da finire.

RESEDE:

La casa colonica dispone di un resede esclusivo, di fatto non delimitato (si rileva solo un cancello senza recinzione, quindi non "misurabile", ricompreso nella sagoma dell'impronta ad "L"); tale resede vede solo un marciapiede

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

intorno alla casa, la presenza di due alberi da frutto (un diospero e un susino).

La casa colonica è servita da un impianto dell'acqua calda, solo nella stecca ex abitazione; la casa dispone anche di n.1 boiler ubicato nel bagno di piano primo, e di un pozzo, ubicato nel mezzo del campo pianeggiante adiacente. La stecca a rudere risulta priva di impianto idrico.

La casa colonica, limitatamente alla stecca ex abitazione, è dotata di un impianto di adduzione di gas metano, con n.2 contatori ubicati nella parete esterna, facciata Nord. In cucina si trova un rubinetto di sicurezza del gas.

La casa colonica, limitatamente alla stecca ex abitazione, è dotata di un impianto di riscaldamento a vista, completo di termosifoni in alluminio, non più attivo, oltreché di un caminetto nel soggiorno e di caminetto con forno a legna in cucina. La stecca a rudere risulta priva di impianto di riscaldamento.

La casa colonica, limitatamente alla stecca ex abitazione, è servita da un impianto elettrico, con contatore interno e quadro elettrico generale, ubicati presso l'ingresso principale. La stecca a rudere risulta priva di impianto elettrico, salvo un quadro in parete esterna.

La casa colonica, nella stecca ex abitazione, risulta caratterizzata da numerosi gradini e dislivelli da superare, sia internamente che esternamente; la quota di calpestio del piano terra del rudere ha un dislivello di un gradino,

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

mentre il piano primo del rudere è attualmente raggiungibile solo con scala a pioli, non essendo oggi comunicanti le due stecche. Pertanto, in termini di barriere architettoniche, non è possibile (nelle attuali condizioni) l'accessibilità da parte di persone con impedite capacità motorie, salvo attuare interventi pensati ad hoc.

Per quanto concerne i rivestimenti, le finiture e gli infissi, la casa colonica, nella stecca ex abitazione, è caratterizzata da finiture, rivestimenti ed infissi interni ed esterni di scarsa qualità, mentre la stecca a rudere risulta priva di rivestimenti, finiture e infissi.

Per quanto concerne i terreni, nella perizia è stato precisato: che è presente un pozzo nel resede della casa colonica; che l'area risulta attraversata da alcune strade campestri, ben tenute e non troppo pendenti; che sono state rilevate un'ampia zona di terreno incolto, su terreno pianeggiante, in adiacenza alla casa colonica – zona centrale sotto strada (F14 P157, P1377, P1378, porz. P159) e una fascia di canneti lungo il Fosso Funandola - zona centrale sotto strada (F14 P166, porz. P241); sono state rilevate svariate zone coltivate ad ulivi, con olivete specializzate a sesto di impianto 6X5 m, con terreni lavorati e potature effettuate correttamente.

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

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

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

Il tutto confina con: proprietà mappali 244, 1379, 1700, Via Cicignano, Via Palazzina, proprietà mappali 178, 1665, 177, 1018, 1660, 167, 165, 161, Fosso di Selvaggina, salvo altri.

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

Catasto Fabbricati:

- foglio di mappa 14, particella 1521, Via Cicignano, piani S1-T-1, cat. A/3, cl.4, consistenza 9,5 vani, sup.cat. mq. 398 e R.C. Euro 588,76;

Catasto Terreni:

- foglio di mappa 14, particella 156 porz. AA, Uliveto, cl.03, sup.cat. mq. 121, R.D. Euro 0,19, R.A. 0,28;

- foglio di mappa 14, particella 156 porz. AB, Bosco Ceduo, cl.02, sup.cat. mq. 6.499, R.D. Euro 6,71, R.A. 1,01;

- foglio di mappa 14, particella 157 porz. AA, Seminativo, cl.04, sup.cat. mq. 2.326, R.D. Euro 4,20, R.A. 4,81;

- foglio di mappa 14, particella 157 porz. AB, Uliveto Vigneto, cl.04, sup.cat. mq. 334, R.D. Euro 0,34, R.A. 0,60;

- foglio di mappa 14, particella 158, Uliveto Vigneto, cl.04, sup.cat. mq. 6.740, R.D. Euro 6,96, R.A. 12,18;

- foglio di mappa 14, particella 159 porz. AA, Seminativo, cl.04, sup.cat. mq. 714, R.D. Euro 1,29, R.A. 1,48;

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

- foglio di mappa 14, particella 159 porz. AB, Uliveto Vigneto, cl.04, sup.cat. mq. 1.726, R.D. Euro 1,78, R.A. 3,12;

- foglio di mappa 14, particella 160 porz. AA, Seminativo, cl.04, sup.cat. mq. 90, R.D. Euro 0,16, R.A. 0,19;

- foglio di mappa 14, particella 160 porz. AB, Uliveto, cl.03, sup.cat. mq. 500, R.D. Euro 0,77, R.A. 1,16;

- foglio di mappa 14, particella 162, Uliveto, cl.03, sup.cat. mq. 1.170, R.D. Euro 1,81, R.A. 2,72;

- foglio di mappa 14, particella 166 porz. AA, Uliveto, cl.03, sup.cat. mq. 26, R.D. Euro 0,04, R.A. 0,06;

- foglio di mappa 14, particella 166 porz. AB, Canneto, cl.U, sup.cat. mq. 124, R.D. Euro 0,45, R.A. 0,26;

- foglio di mappa 14, particella 241, Uliveto Vigneto, cl.03, sup.cat. mq. 5.460, R.D. Euro 9,87, R.A. 14,10;

- foglio di mappa 14, particella 1019, Uliveto, cl.03, sup.cat. mq. 3, R.D. Euro 0,01, R.A. 0,01;

- foglio di mappa 14, particella 1020, Seminativo, cl.04, sup.cat. mq. 320, R.D. Euro 0,58, R.A. 0,66;

- foglio di mappa 14, particella 1021, Uliveto Vigneto, cl.03, sup.cat. mq. 2.580, R.D. Euro 4,66, R.A. 6,66;

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

- foglio di mappa 14, particella 1377 porz. AA, Seminativo, cl.04, sup.cat. mq. 6.810, R.D. Euro 12,31, R.A. 14,07;

- foglio di mappa 14, particella 1377 porz. AB, Uliveto Vigneto, cl.03, sup.cat. mq. 682, R.D. Euro 1,23, R.A. 1,76;

- foglio di mappa 14, particella 1378, Seminativo, cl.04, sup.cat. mq. 4008, R.D. Euro 7,24, R.A. 8,28;

- foglio di mappa 14, particella 1380 porz. AA, Seminativo, cl.04, sup.cat. mq. 308, R.D. Euro 0,56, R.A. 0,64;

- foglio di mappa 14, particella 1380 porz. AB, Uliveto Vigneto, cl.04, sup.cat. mq. 130, R.D. Euro 0,13, R.A. 0,23;

- foglio di mappa 14, particella 1382, Seminativo, cl.04, sup.cat. mq. 26, R.D. Euro 0,05, R.A. 0,05;

- foglio di mappa 14, particella 1521, Ente Urbano, sup.cat. mq. 1.060, iscritta a partita 1.

Situazione catastale:

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che, confrontando il rilievo geometrico della casa colonica con le n.3 planimetrie catastali del 2009, il CTU ha riscontrato alcune difformità tra quanto riportato e quanto rilevato e precisamente: a) nella planimetria della colonica la sagoma degli allineamenti murari del fabbricato non combacia perfettamente con quanto rilevato sul posto (difformità non sostanziale); b) nella planime-

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

tria della colonica la posizione delle finestre e delle porte non risulta del tutto allineata con quanto rilevato (difformità non sostanziale); c) nella planimetria della colonica vengono rappresentate alcune tramezzature che sul posto non risultano, vedi nella camera centrale di piano primo e nel bagno di piano terra

(difformità non sostanziale); d) nella planimetria della colonica, a piano primo nella camera centrale, si legge un'altezza media di 2.70 m, mentre in situ si rileva un'altezza media di 2.46/2.48 m (difformità non sostanziale); e) nella planimetria della colonica, a piano terra nel soggiorno, si legge un'altezza di 2.80 m, mentre in situ si rileva un'altezza di 2.42 m (difformità non sostanziale); f) nella planimetria della colonica, si riportano le comunicazioni ad entrambi i piani tra le due stecche, invece sul posto tali comunicazioni sono murate (difformità non sostanziale). Il CTU ha precisato altresì che i dati catastali e le planimetrie catastali della casa colonica sono conformi allo stato di fatto ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo, ai sensi della vigente normativa, di presentazione di una nuova planimetria catastale (Art.19 del D.L. 31/05/2010 n.78, convertito, con modificazioni, dalla L. 30/07/2010 n.122); pertanto per essa non ha operato alcun riallineamento catastale.

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

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

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

Situazione urbanistica:

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che la casa colonica è stata costruita ante 1967.

Dalla suddetta perizia si evince altresì che il CTU, al fine di valutare la conformità urbanistica dei beni in esame, ha operato una ricerca delle pratiche edilizie presso l'Archivio Comunale di Montemurlo, riscontrando le pratiche di seguito indicate, costituenti dunque la storia urbanistica degli stessi.

Per la casa colonica il CTU ha riscontrato le seguenti pratiche:

1. n. 163-1977 prot. n.6891 del 29/06/1977: *Concessione per l'esecuzione di opere* per "*rifacimento copertura di edificio per civile abitazione*", richiesta dai Sigg. (omissis);

2. n. 56-1989 prot. n.8821 del 19/05/1989: *Concessione edilizia* per "*ristrutturazione annessi agricoli*", richiesta dai Sigg. (omissis), redatta dal Geom. (omissis);

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

3. n. 538-1995 prot. n.6786 del 31/03/1995: *Concessione edilizia in sanatoria* per "*condono di cantina di fabbricato agricolo*", richiesta dal Sig. (omissis), redatta dal Geom. (omissis) (abuso commesso nel 1992) – pratica sospesa, in quanto il tecnico aveva comunicato che, essendo in corso il fallimento, non sarebbe stata integrata della documentazione necessaria;

4. n. 2660-1998 e n.662-1998 prot. n.3636 del 13/02/1998: *Autorizzazione all'esecuzione di lavori* per "*installazione deposito di GPL*", richiesta dal Sig. (omissis), redatta dal Geom. (omissis).

Per i terreni il CTU ha riscontrato la seguente pratica:

1. n. 1552-1989 prot. n.14021 del 23/08/1989: *Autorizzazione all'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria* per "*sostituzione piante di ulivi*", richiesta dal Sig. (omissis) per (omissis), redatta dal P.A. (omissis).

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

- la casa colonica veniva ristrutturata nel 1977 e nel 1989;

- la cantina della casa colonica non veniva condonata nel 1995;

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

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

- per la casa colonica la Concessione Edilizia n. 56/1989 rappresenta l'ultimo stato concessionato, oltre al successivo mancato Condono del 1995 (cantina);

- per la cantina della casa colonica esiste un Condono del 1995, ma sospeso;

- dalle Cartografie del PIT con valenza del piano paesaggistico della Regione Toscana, è emerso che la casa colonica era già presente nella cartografia del 1954 (primo anno visibile);

- dalle suddette Cartografie del PIT emerge che la casa colonica è fuori dal centro urbano e costruita ante 1967, tuttavia occorre confrontare lo stato rilevato della casa colonica con l'ultimo stato concessionato (seppur riferito al solo annesso agricolo, ovvero alla stecca oggi lasciata a rudere), ovvero con le piante riportate nella Tavola 2 della CE n. 56/1989. Dal confronto si osserva che i lavori indicati praticamente non sono stati eseguiti (non si trova alcuna comunicazione di inizio lavori), pertanto, ritornando allo status quo ante, la casa colonica può ritenersi urbanisticamente conforme;

- la cantina della casa colonica si configura come un'opera abusiva, per la quale veniva richiesto nel 1995 opportuno Condono, il quale tuttavia veniva sospeso per mancata integrazione della documentazione;

- alla luce delle difformità riscontrate, per la casa colonica: il futuro acquirente non dovrà richiedere niente, mentre per la cantina della casa colonica, essendo stata presentata istanza di Condono (procedimento ancora a-

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

perto, in quanto sospeso), il futuro acquirente dovrà opportunamente attuare un'integrazione documentale del Condono sospeso, con pagamento di opportuni oneri da calcolare in riferimento alla sola cantina seminterrata (si ipotizza un ordine di grandezza di circa 2.000,00 Euro; cifra che comunque potrà cambiare sulla base di numerosi fattori dettati dal Comune);

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

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

a) per la casa colonica: edifici di rilevante interesse architettonico – ambientale;

b) per alcuni terreni: sistemazioni agrarie storiche.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montemurlo in data 16 ottobre 2023 ed acquisito agli atti della procedura si evince che le aree risultano così classificate nel vigente Piano Operativo approvato con DCC n.ro 41 del 09/04/2019, pubblicato sul BURT n.ro 24 del 12/06/2019 e s.m.i.:

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

- in parte A4 – collina urbana Classe pertinenza Classe 2 – edifici di rilevante interesse architettonico-ambientale - Area di salvaguardia ambientale del Monteferrato - ZONE E – aree agricole;

- in parte A4 – collina urbana – Area di salvaguardia ambientale del Monteferrato - ZONE E – aree agricole;

- in parte A4 – collina urbana – Sistemazioni agrarie storiche - Area di salvaguardia ambientale del Monteferrato - ZONE E – aree agricole.

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

Il CTU nella propria perizia per completezza ha riportato lo schema di inquadramento dei fabbricati del Piano Operativo (QP02 - QP03 Tavola Usi del suolo e modalità di intervento – Il territorio rurale e il territorio urbano): Concaccio (casa colonica): 722 mq - A4 – collina urbana (Art.7) - Classe di pertinenza 2 - edifici di rilevante interesse architettonico-ambientale (Art.56) - Area di salvaguardia ambientale del Monteferrato (Art.64) - Zona omogenea E - aree agricole (Art.8). Il CTU ha precisato che pertanto la casa colonica non è soggetta a vincolo paesaggistico (le pratiche edilizie quindi non richiedono il nulla osta della Sovrintendenza) ma ricade in una zona di tutela (classe 2 di pertinenza), ovvero trattasi di edificio di rilevante interes-

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

se architettonico - ambientale (le pratiche edilizie quindi richiede il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ordinaria da parte della Commissione locale per il Paesaggio).

Servitù, diritti demaniali e di uso civico:

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

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

- nell'atto di compravendita del 20.12.1988 Rep.40734 si legge che: (I) ""esistono le servitù di elettrodotto sul podere La Villa e di passaggio alla pedona da strada vicinale Rio degli Alberi a viuzzo che dall'ingresso dell'aia della casa colonica La Villa va verso la proprietà (omissis), passando davanti al vecchio frantoio""; (ii) ""i fabbricati sono alimentati di acqua potabile attraverso un deposito posto nella casa colonica "Casa Nova" ed un acque-dotto in polivinile che da detto deposito arriva fino nel portico della casa padronale, attraverso i terreni di proprietà (omissis), sui quali è stata costituita una servitù attiva a favore dei beni oggetto di vendita;"" (iii) ""è stata inoltre costituita, sempre a favore dei beni oggetto di vendita, una servitù di passo

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

con ogni mezzo, sul viottolo che dalla via vicinale Rio degli Alberi conduce fino alla particella 153 del foglio 10, passando dalle particelle 154 e 266 (derivata dalla particella 152/b), a sud della vigna esistente"";

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

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

Stato di conservazione:

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

Casa colonica:

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

1) la stecca ex abitazione, seppur un tempo abitata e ristrutturata, risulta oggi in totale stato di abbandono e degrado, necessitando di una ristrutturazione generale;

2) la stecca a rudere, mai ristrutturata, risulta completamente in stato di rudere, necessitando di un radicale intervento di ristrutturazione, fatta eccezione per la cantina sottostante già oggetto di intervento strutturale.

Terreni:

1) vigneti: risultano in buone condizioni vegetative, aventi buona vocazione viticola, con giacitura ed esposizioni varie; quelli di maggiore età presentano un numero elevato di fallanze (mancanza di barbatelle nel filare, con diminuzione della produzione);

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

Certificazione energetica:

Il CTU, nella sua perizia acquisita agli atti della procedura, precisa che dalle pratiche urbanistiche depositate presso il Comune di Montemurlo non sussiste alcun Attestato di Certificazione Energetica (APE). Tuttavia lo stesso ha riscontrato nell'Allegato D del Contratto di affitto di fondo agricolo del 26-09-2014 del notaio (omissis) un Attestato di Prestazione Energetica datato 25/09/2014, della durata di 10 anni (termine: 25/09/2024), relativo al bene sito in via Cicignano CM a Montemurlo, identificato al NCEU con F14

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

P1521 (casa colonica), ricadente in classe energetica G (435,1 kWh/mq*anno), con riferimento ad un "appartamento indipendente in laterizio" di superficie utile di 273,9 mq, priva di caldaia.

Disponibilità dei beni:

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

1) l'abitazione di Via Cicignano n.27 (casa colonica) è risultata: a. non occupata da persone, non essendoci le condizioni idonea ad abitarvi; b. non libera da cose: sono presenti complementi di arredo ed oggetti vari, tra cui attrezzi agricoli nella rimessa agricola (rimorchio di trattore, ecc.);

2) la casa colonica ed i terreni sono risultati locati a (omissis), in ragione dei seguenti contratti: 1. Contratto di affitto di fondo agricolo, stipulato il 26-09-2014, rogato dal Dott. (omissis), Repertorio n.ro 19764 Raccolta n.ro 13640, registrato a Prato il 06-10-2014 al n.ro 9270, come da Nota di Trascrizione n.ro 46 del 06-10-2014 Reg. Gen. 8254 Reg. Part. 5812, secondo cui "la società (omissis) (locatrice), in persona del liquidatore Sig. (omissis), dava in locazione alla Sig.ra (omissis) (conduttrice), quale imprenditrice agricola, la quota di 1/1 della piena proprietà di un fondo agricolo di superficie complessiva di 140.270 mq, sito in Montemurlo Via Cicignano, per la durata di 30 anni (termine 25-09-2044)", al canone di locazione annuo di Euro 5.000,00; 2. Cessione d'azienda, stipulato il 04-06-2019, rogato dal Dott. (o-

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

missis), Repertorio n.ro 84495 Raccolta n.ro 20392, registrato a Prato il 07-06-2019 al n.ro 7216, come da Nota di Trascrizione n.ro 50 del 07-06-2019 Reg. Gen. 7174 Reg. Part. 4751, secondo cui la Sig.ra (omissis), titolare della "(omissis)", vendeva alla Sig.ra (omissis), titolare della "(omissis)", tutti i beni costituenti l'azienda, ovvero: beni strumentali, avviamento commerciale, crediti e debiti aziendali, contratto di locazione ultranovennale del 26-09-2014, di cui sopra. Tuttavia, nella perizia è stato precisato che tale contratto di locazione ultranovennale "risulta NON opponibile alla procedura", perché, pur essendo la locazione ancora in essere, la data di registrazione e trascrizione del contratto di locazione alla Sig.ra (omissis), ovvero alla Sig.ra (omissis) sono antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (13-10-2021) e successive alla data di iscrizione dell'ipoteca volontaria (20-03-2003).

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

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

- L'accesso avveniva alla presenza del Sig. (omissis) il quale ha dichiarato di essere il liquidatore della società debitrice e, alla richiesta di chi occupasse l'immobile, lo stesso dichiarava che in parte l'immobile è affittato. Dalle ve-

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

rifiche del C.T.U. l'immobile risulta affittato con contratto agrario alla società (omissis), (contratto di locazione B).

- L'immobile risulta affittato in virtù di locazione OPPONIBILE alla procedura del contratto 6/10/2014, n° 9270 3T - valido dal 26/09/2014 fino al 25/09/2044 alla (omissis). Catasto fabbricati: F. 14 P.lla 1521 (casa colonica). Catasto terreni: F. 14 P.lle 156-157-158-159; F. 14 P.lla 160 (160AA + 160AB da contratto); F. 14 P.lla 162 (162AA + 162AB da contratto); F. 14 P.lle 166-241-1019-1020-1021-1377-1378-1380-1382. Relativamente a tale contratto sono state inoltrate le seguenti raccomandate per disdetta affitto: in data 30/03/2022, racc. n° 15498079287-0 alla società esecutata per disdetta affitto e richiesta affitti, tornata al mittente per compiuta giacenza; in data 30/03/2022, racc. n° 15498079289-2 al primo conduttore sig. (omissis), ritirata dalla medesima. Contratto non attivo ma subentrato conduttore (omissis). In data 1/02/2023, racc. n° 15498079 515-5 all'attuale legale rappresentante della società conduttrice (omissis), al momento da tornare al mittente; in data 10/02/2023, pec alla Società (omissis) (leg. Rapp. omissis) per comunicare disdetta affitto e chiedere canoni di locazione. Ricevuto nuovo contratto di affitto. A seguito dell'udienza tenuta in data 26/01/2023, il custode ha inviato pec al legale Avv. (omissis) per chiedere alla società esecutata il versamento delle somme riscosse a titolo di canone di locazione dalla data del pignoramento, (3/09/2021 fino al mese di Feb-

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

braio 2022) pari ad € 4.500.00. All'udienza del 9/02/2023, lo stesso Avv. (omissis) per conto della società esecutata consegnava assegno circolare di € 5.000.00. quali canoni di locazione per il contratto in oggetto (relativo a tutte le particelle soggette a detto contratto comprese nel LOTTO 1 LOTTO 2 LOTTO 3).

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Prato:

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

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

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

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

che si proceda alle attività di vendita **specificando la non opponibilità di entrambi i contratti di locazione gravanti sui beni staggiti**.

Il prezzo base è di Euro 406.013,00 (Euro quattrocentoseimilatredici e centesimi zero) **e l'offerta minima che può essere formulata** (riduzione nei limiti di un quarto del prezzo base) **è di 304.510,00** (Euro trecentoquattromilacinquecentodieci e centesimi zero).

LOTTO 3:

La piena proprietà di appezzamenti di terreno agricolo, in parte coltivati con uliveti e vigneti ed in parte incolti e con zone boschive, di forma irregolare e giacitura in parte in pendenza, posti nel Comune di Montemurlo (PO), Località Cicignano Basso, della superficie catastale complessiva di mq. 101.360.

L'area risulta attraversata da: a) via Cicignano, vicinale, sterrata, ma ben tenuta nel tratto dal civico n. 29 fino all'incrocio con il Fosso Funandola e più ciottolosa nel successivo tratto verso La Casetta; b) alcune strade campestri, ben tenute e non troppo pendenti, fatta eccezione per lo stradello sterrato, più dissestato e molto acclive, lungo il bosco al confine Sud-Ovest ed alla strada campestre, meglio tenuta ma molto acclive lungo il bosco piantumato al confine Nord; c) alcuni corsi d'acqua, sebbene talvolta asciutti; d) muretti in pietra a secco, a contenimento di alcuni terrazzamenti o sponde di strada campestre, talvolta crollati.

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

Sono inoltre presenti una cisterna interrata in adiacenza ad un ampio vigneto ed un bacino di raccolta delle acque, scarsamente bagnato e mal protetto in termini di sicurezza, come recinzione perimetrale.

Sui terreni oggetto di vendita il C.T.U. ha rilevato la presenza di diverse colture:

1) VIGNETI: un'ampia zona di vigneto in filari, su terreno a media pendenza – zona centrale sopra strada (F 10 P 153, porz. P 152);

2) BOSCO: a. un'ampia zona di bosco a fustaia, su terreno acclive (composto da specie quercine nel piano dominante frassino, castagno nel piano dominato) – zona Ovest sopra strada (F 10 P 111); b. una zona limitata di bosco ceduo, su terreno molto acclive, con recenti piantumazioni (intorno al 2000, come riferito) in filari (specie trovate: quercia, ciliegio, frassino) – zona Ovest sopra strada (F 10 P 112);

3) TERRENO INCOLTO: a. una zona limitata di terreno incolto, su terreno molto acclive, in adiacenza al bosco ceduo ed al bacino di raccolta – zona Ovest sopra strada (F. 10 P 147); b. una zona limitata di terreno incolto, su terreno moderatamente acclive, tra il Fosso Funandola e la strada campestre – zona centro Ovest sopra strada (F 10 P 146, P 149, P 150); c. una fascia ampia di canneti lungo il Fosso La Lastra - zona centrale sopra strada (F 14 P 152);

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

4) ULIVETI: sono state rilevate svariate zone coltivate ad ulivi, con olivete specializzate a sesto di impianto 6X5 m, con terreni lavorati e potature effettuate correttamente.

Nel loro complesso i terreni esaminati risultano facilmente accessibili, anche con mezzi agricoli e distribuiti su pendenze pedecollinari moderatamente acclivi, salvo le zone boschive acclivi. Il C.T.U. ha rilevato infine che le recinzioni lungo i vari confini non sono sempre presenti e, se presenti, non sono ben strutturate (talvolta si trovano reti metalliche tagliate, piegate o cadute, con pali di legno o di calcestruzzo talvolta inclinati o divelti).

Confini: proprietà mappali 154, 266, 159, 161, 160, 193, 137, 218, 217, 138, 140, Fosso della Funandola, 141, 336, 333, 115, 113, 114, Via Cicignano, 110, 272, 240, salvo se altri.

Quanto suddescritto è censito al Catasto Terreni del Comune di Montemurlo nel foglio di mappa 10, dalle particelle:

- 111 porz. AA, Uliveto, cl.03, sup.cat. mq. 36, R.D. Euro 0,06, R.A. Euro 0,08;
- 111 porz. AB, Bosco Alto cl.02, sup.cat. mq. 41.544, R.D. Euro 6,44, R.A. Euro 6,44;
- 112 porz. AA, Seminativo cl.05, sup.cat. mq. 1.950, R.D. Euro 1,41, R.A. Euro 2,01;
- 112 porz. AB, Uliveto, cl.03, sup.cat. mq. 460, R.D. Euro 0,71, R.A. Euro 1,07;

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

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

- 112 porz. AC, Vigneto, cl.01, sup.cat. mq. 7.540, R.D. Euro 81,78, R.A. Euro 50,62;

- 143 porz. AA, Seminativo, cl.05, sup.cat. mq. 31, R.D. Euro 0,02, R.A. Euro 0,03;

- 143 porz. AB, Uliveto, cl.03, sup.cat. mq. 381, R.D. Euro 0,59, R.A. Euro 0,89;

- 143 porz. AC, Pascolo, cl.U, sup.cat. mq. 1.128, R.D. Euro 0,70, R.A. Euro 0,23;

- 144, Uliveto, cl.03, sup.cat. mq. 2.220, R.D. Euro 3,44, R.A. Euro 5,16;

- 145, Uliveto, cl.03, sup.cat. mq. 3.500, R.D. Euro 5,42, R.A. Euro 8,13;

- 146 porz. AA, Seminativo Arborato cl.05, sup.cat. mq. 2.640, R.D. Euro 1,91, R.A. Euro 1,91;

- 146 porz. AB, Uliveto cl.03, sup.cat. mq. 220, R.D. Euro 0,34, R.A. Euro 0,51;

- 147, Uliveto-Vigneto, cl.03, sup.cat. mq. 1.760, R.D. Euro 3,18, R.A. Euro 4,54;

- 148, Uliveto, cl.03, sup.cat. mq. 2.150, R.D. Euro 3,33, R.A. Euro 5,00;

- 149 porz. AA, Seminativo cl.05, sup.cat. mq. 1.341, R.D. Euro 0,97, R.A. Euro 1,39;

- 149 porz. AB, Uliveto cl.03, sup.cat. mq. 223, R.D. Euro 0,35, R.A. Euro 0,52;

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

- 149 porz. AC, Vigneto, cl.01, sup.cat. mq. 96, R.D. Euro 1,04, R.A. Euro 0,64;

- 150 porz. AA, Seminativo cl.05, sup.cat. mq. 80, R.D. Euro 0,06, R.A. Euro 0,08;

- 150 porz. AB, Canneto, cl.U, sup.cat. mq. 260, R.D. Euro 0,94, R.A. Euro 0,54;

- 151, Uliveto, cl.03, sup.cat. mq. 5.650, R.D. Euro 8,75, R.A. Euro 13,13;

- 152 porz. AA, Vigneto, cl.01, sup.cat. mq. 8.500, R.D. Euro 92,19, R.A. Euro 57,07;

- 152 porz. AB, Uliveto Vigneto, cl.03, sup.cat. mq. 8.150, R.D. Euro 14,73, R.A. Euro 21,05;

- 153 porz. AA, Vigneto, cl.01, sup.cat. mq. 9.200, R.D. Euro 99,78, R.A. Euro 61,77;

- 153 porz. AB, Seminativo Arborato, cl.03, sup.cat. mq. 2.300, R.D. Euro 9,50, R.A. Euro 5,35.

Situazione catastale:

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura, si evince che:

- tra lo stato rilevato e l'estratto di mappa sussiste una discordanza evidente dei confini di proprietà (difformità sostanziale);

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

- nell'estratto di mappa la pubblica via di accesso ai beni viene denominata "Strada vicinale del Rio degli Alberi", anziché "Via Cicignano" come rilevato (difformità non sostanziale);

- confrontando quanto rilevato sul posto per i terreni pignorati con le visure catastali degli stessi, è stato osservato un importante scostamento, per quanto riguarda metrature e tipologie di colture: a) non sono stati riscontrati terreni seminativi (seminativo), ovvero terreni coltivati a foraggere, grano, cereali, ecc., in forma estensiva ed inseriti in una rotazione agraria; b) non sono stati riscontrati terreni a coltura promiscua di vigneti ed uliveti (uliv vigneto), mentre sono stati riscontrati appezzamenti distinti a coltura dedicata, talvolta ad uliveto, talvolta a vigneto; c) non sono stati riscontrati terreni a pascolo (pascolo), ovvero terreni non soggetti a lavorazioni e a pratiche agronomiche intensive, coperti in prevalenza da vegetazione erbacea perenne e spontanea (copertura arborea < 20%), utilizzata come foraggio; sono stati rilevati piuttosto molti terreni incolti.

Dalla suddetta perizia tecnica si evince altresì che per quanto riscontrato dal C.T.U. dal confronto tra beni reali ed atti catastali ed in particolare vista la sostanziale non coincidenza tra estratto di mappa e stato rilevato, lo stesso ha provveduto ad operare una ridefinizione della mappa catastale al catasto terreni, con presentazione di opportuno tipo mappale (prot. n.2022/42082 del 14/10/2022) per "aggiornamento della mappa catastale".

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

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

Situazione urbanistica:

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

- il CTU ha riscontrato la seguente pratica: n. 1552-1989 prot. n.14021 del 23/08/1989: *Autorizzazione all'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria* per "*sostituzione piante di ulivi*", richiesta dal Sig. (omissis) per (omissis), redatta dal P.A. (omissis);

- confrontando quanto previsto nel CDU con quanto rilevato sul posto, è stato osservato che la superficie a collina boscata su CDU è inferiore di quella rilevata; la superficie a giardino storico su CDU ricomprende anche i terrazzamenti e che le zone agricole collimano con quanto rilevato, stante le diverse colture.

Per quanto riguarda i vincoli urbanistici, dalla perizia risulta che per alcuni terreni è presente il vincolo "sistemazioni agrarie storiche".

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montemurlo in data 16 ottobre 2023 ed acquisito agli atti della procedura si evince che le aree risultano così classificate nel vigente Piano Operativo approvato con DCC n.ro 41 del 09/04/2019, pubblicato sul BURT n.ro 24 del 12/06/2019 e s.m.i.:

- in parte A3 – collina boscata - Area di salvaguardia ambientale del Montalferrato - ZONE E – aree agricole;

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

- in parte A4 – collina urbana – Sistemazioni agrarie storiche - Area di salvaguardia ambientale del Monteferrato - ZONE E – aree agricole;

- in parte A3 – collina boscata – Sistemazioni agrarie storiche - Area di salvaguardia ambientale del Monteferrato - ZONE E – aree agricole.

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

Dalla perizia tecnica risulta inoltre che confrontando quanto previsto nel CDU con quanto rilevato sul posto, è stato osservato che la superficie a collina boscata su CDU è inferiore di quella rilevata e che le zone agricole collimano con quanto rilevato, stante le diverse colture.

Servitù, diritti demaniali e di uso civico:

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

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

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

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

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

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

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

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

Stato di conservazione:

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

1) vigneti: risultano in buone condizioni vegetative, aventi buona vocazione viticola, con giacitura ed esposizioni varie; quelli di maggiore età presentano un numero elevato di fallanze (mancanza di barbatelle nel filare, con diminuzione della produzione);

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

Disponibilità dei beni:

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

- in massima parte locati a (omissis), in ragione dei seguenti contratti: 1. Contratto di affitto di fondo agricolo, stipulato il 26-09-2014, rogato dal Dott. (omissis), Repertorio n.ro 19764 Raccolta n.ro 13640, registrato a Prato il 06-10-2014 al n.ro 9270, come da Nota di Trascrizione n.ro 46 del

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

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

- per la restante parte (P. 152 e 153) non locati.

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

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

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

- L'accesso avveniva alla presenza del Sig. (omissis) il quale ha dichiarato di essere il liquidatore della società debitrice. Dalle verifiche effettuate dal C.T.U. l'immobile risulta in gran parte affittato con contratto agrario alla società (omissis), (contratto di locazione B) ed in parte libero.

- L'immobile risulta affittato in virtù di locazione OPPONIBILE alla procedura del contratto 6/10/2014, n° 9270 3T - valido dal 26/09/2014 fino al 25/09/2044 alla (omissis). Catasto terreni: F. 10 P.lla 111 – 112- 143 – 144 – 145 – 146 – 147 – 148 – 149 – 150 - 151. Relativamente a tale contratto sono state inoltrate le seguenti raccomandate per disdetta affitto: in data 30/03/2022, racc. n° 15498079287-0 alla società esecutata per disdetta affitto e richiesta affitti, tornata al mittente per compiuta giacenza; in data 30/03/2022, racc. n° 15498079289-2 al primo conduttore sig. (omissis), ritirata dalla medesima. Contratto non attivo ma subentrato conduttore (omissis). In data 1/02/2023, racc. n° 15498079515-5 all'attuale legale rappresentante della società conduttrice (omissis), al momento da tornare al mittente; in data 10/02/2023, pec alla Società (omissis) (leg. Rapp. omissis) per co-

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

municare disdetta affitto e chiedere canoni di locazione. Ricevuto nuovo contratto di affitto. A seguito dell'udienza tenuta in data 26/01/2023, il custode ha inviato pec al legale Avv. (omissis) per chiedere alla società esecutata il versamento delle somme riscosse a titolo di canone di locazione dalla data del pignoramento, (3/09/2021 fino al mese di Febbraio 2022) pari ad € 4.500.00. All'udienza del 9/02/2023, lo stesso Avv. (omissis) per conto della società esecutata consegnava assegno circolare di € 5.000.00. quali canoni di locazione per il contratto in oggetto (relativo a tutte le particelle soggette a detto contratto comprese nel LOTTO 1 LOTTO 2 LOTTO 3).

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Prato:

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

- con provvedimento del 27 dicembre 2023, rilevato che la inopponibilità dei contratti di locazione dei terreni agrari per non congruità del canone è stata affermata con provvedimento del 29.5.2023 a seguito delle integrazioni richieste al ctu e che la inopponibilità dei contratti di locazione dell'immobile residenziale per non congruità del canone è stata esaminata all'u-

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

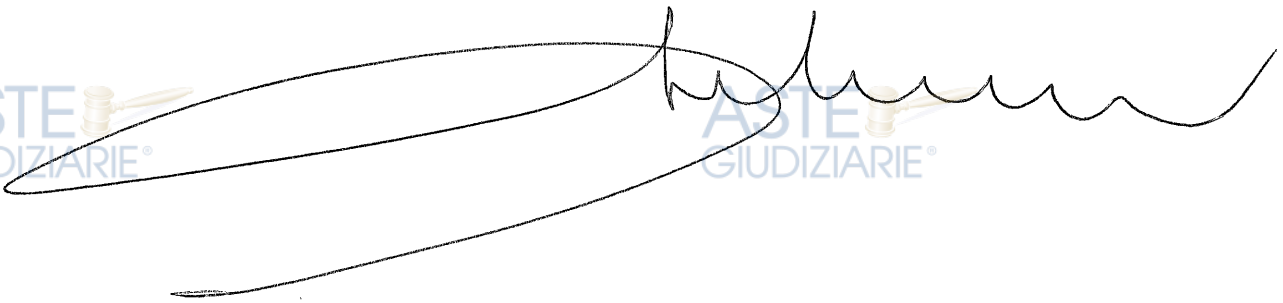
Dott.ssa Gaia NARDONE
NOTAIO
Via F. Ferrucci, 33 – PRATO – Tel. 0574 611242
gaianardone@notariato.it

dienza del 26.1.2023 ove, a seguito delle precisazioni del debitore, è emerso che il contratto in parola riguardasse l'intero fabbricato e non solo una sua porzione, così come previsto dal perito a pag. 92 ipotesi c, ha disposto che si proceda alle attività di vendita **specificando la non opponibilità di entrambi i contratti di locazione gravanti sui beni staggiti**.

Il prezzo base è di Euro 159.919,00 (Euro centocinquantanovemilanovecentodiciannove e centesimi zero) **e l'offerta minima che può essere formulata** (riduzione nei limiti di un quarto del prezzo base) **è di Euro 119.940,00** (Euro centodiciannovemilanovecentoquaranta e centesimi zero).

PRATO, li 7 Maggio 2025.

Dott.ssa GAIA NARDONE, Notaio



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