

TRIBUNALE DI PRATO

Avviso ex art. 490 c.p.c.

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

AVVISA

che il giorno **10 SETTEMBRE 2026** alle ore dieci e minuti zero (h. 10.00), a suo ministero, tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**, procederà

alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona

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

I

1. L'immobile posto in vendita è quello in calce descritto.
2. Il prezzo base dell'immobile posto in vendita è di **euro 527.400,00 (euro cinquecentoventisettemilaquattrocento e centesimi zero)** e l'offerta minima che può essere formulata (riduzione del prezzo base nei limiti di un quarto) è di **euro 395.550,00 (euro trecentonovantacinquemilacinquecentocinquanta e centesimi zero)**.
3. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico dell'edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n.ro 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
4. La vendita avviene a corpo e non a misura e le eventuali differenze di misura non danno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
5. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, di mancanza di qualità o di difformità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, di spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente, non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

II

La vendita avverrà in unico lotto.

III

Gli oneri tributari conseguenti l'acquisto del bene e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n.ro 227 pone a carico dell'aggiudicatario

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

IV

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

V

L'Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l. (ISVEG S.R.L.) di Prato (tel. 0574.24123 - fax 0574.26054 - e-mail: pratoimmobiliari@isveg.it) è stato nominato custode in sostituzione del debitore.

VI

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

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

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

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

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

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

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

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

- ricevuta del pagamento della cauzione;

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

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

8. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. **Il bollo virtuale pari ad Euro 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamento bolli digitali, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a restituzione.**

La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

9. La cauzione, corrispondente al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "**versamento cauzione proc. n. 108-2021**") eseguito sul conto corrente della procedura presso la "ChiantiBanca" e di cui al codice **IBAN IT18 Q 08673 21500 000000908579** **almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo - oltre che della formale correttezza del numero del CRO o TRN - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto.

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

11. L'offerta deve contenere:

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

VII

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

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

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

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

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

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

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

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

In caso di offerta unica:

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

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

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

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

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

In caso di pluralità di offerte:

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

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

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

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

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

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

10. In relazione al disposto di cui all'art. 20 del 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, **mediante bonifico bancario** eseguito sul conto corrente della procedura presso la "ChiantiBanca" e di cui al codice **IBAN IT18 Q 08673 21500 000000908579**.

X

1. Qualora nella procedura esecutiva fosse presente un credito derivante da mutuo fondiario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D.Lgs. n.ro 385/93, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purchè entro quindici giorni (15 gg.) dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di Credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere 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 la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro 10 giorni, il proprio complessivo credito.

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

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

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

XI

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

XII

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato - **da specificare nell'offerta** - le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato. Conformemente a quanto previsto dall'art.585 ultimo comma Cod. Proc. Civ. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione: *"Rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del Rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".* In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituire direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

XIII

Tutte le somme versate dall'aggiudicatario e comunque tutte le somme connesse all'attuazione dell'ordinanza di delega devono essere versate mediante bonifico bancario su apposito conto corrente intestato alla procedura **"ESEC. IMM 108/2021 C/O STUDIO NARDONE"** acceso presso la "ChiantiBanca" Filiale Prato1 – Ferrucci, IBAN IT18 Q 08673 21500 000000908579.

XIV

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge il presente avviso sarà pubblicato, integralmente, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.prato.it unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima con foto e planimetrie. Un annuncio di vendita sarà pubblicato tramite la campagna "Social Media marketing" offerta da Astalegale.net, nonché sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it - Gruppo eBay, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate".

XV

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

DESCRIZIONE DEI BENI:

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

- **un fabbricato principale (ex villa padronale)**, distribuito su due piani fuori terra oltre seminterrato (identificato nei grafici come Immobile A). Il piano terra ha una superficie calpestabile di 227,90 mq. ed è composto da 11 vani principali oltre accessori tra cui: disimpegni, ripostigli, vani scala interni di comunicazione con i piani primo e seminterrato e n. 3 vani adibiti a bagni-wc. Sono altresì presenti due terrazze ed un balcone della superficie calpestabile di 29,70 mq. Il piano primo ha una superficie calpestabile di 191,65 mq. ed è composto da 7 vani principali oltre accessori tra cui disimpegni, ripostigli, soffitte e n. 6 vani adibiti a bagni-wc. Le soffitte hanno una superficie calpestabile di 47,95 mq. Il piano seminterrato ha una superficie calpestabile di 120,60 mq. ed è composto da 6 vani principali oltre accessori tra cui disimpegni, ripostigli, vani scala interni e n. 3 vani adibiti a bagno-wc. Nella perizia è stato evidenziato che dall'esterno dell'immobile è visibile una piccola porzione di sottotetto inaccessibile dall'interno dell'edificio, che vista l'impossibilità di accesso, non è stato possibile rilevarla. Dalla constatazione dello stato dei luoghi, il CTU ha rilevato che l'intera consistenza del fabbricato principale, a seguito dell'intervento di ristrutturazione a cui è stato sottoposto, ma mai ultimato, è stata suddivisa in n. 3 u.i.u. e che dette unità risultano distinguibili in quanto nettamente separate ed autonome tra loro, **ma non abitabili allo stato attuale** in quanto sono allo stato grezzo. Dalla perizia risulta che la complessiva superficie commerciale di questo immobile è di 811,00 mq.

- **Ex rimessa agricola, parzialmente trasformata in civile abitazione**, dislocata in due piani fuori terra (identificata nei grafici come Immobile B), composta al piano terra -avente una superficie calpestabile di 89,20 mq.- da 5 vani principali oltre accessori tra cui disimpegno, vano scala, e un vano adibito a bagno-wc. É altresì presente un vano accessibile solo esternamente. Il piano primo ha una superficie calpestabile di 57,50 mq. ed è composto da 2 vani principali, oltre accessori tra cui ampio disimpegno, ripostiglio e un vano adibito a bagno-wc. Dal disimpegno è possibile accedere ad una intercapedine posta ad un livello inferiore avente altezza interna di circa 1,05 ml. Dalla perizia risulta che la complessiva superficie commerciale di questo immobile è di 186,89 mq.

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

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

Per quanto riguarda le caratteristiche generali del complesso edilizio, nella perizia è precisato quanto segue: *"Il complesso è ubicato sulla sommità di una collina (circa mt 140 s.l.m.), percorsa per tutto il suo crinale dalla Via Valle, che collega il centro di Carmignano con la Via Baccheretana, in prossimità di Seano. L'accesso non è dei più comodi: la Via Valle si può percorrere dal centro cittadino di Carmignano (percorrendo un tratto di strada sterrata di circa 1 km), oppure dalla Via Baccheretana (tratto di complessivi 1,5 km con notevole pendenza, in buona parte asfaltata, tranne l'ultimo tratto sterrato). Percorrendo la Via Valle, si giunge ad un piccolo agglomerato di abitazioni che compongono la "Loc. Valle". Su detta via, si trovano due accessi carrabili dotati di cancello metallico (distinti dai civici n. 4 e n. 6) ed altro accesso tramite una viottola podereale interna che giunge in prossimità dell'annesso B e costeggia i terreni agricoli. La zona di ubicazione è immersa nel verde, circondata da ulivi, vigneti e lambita dal bosco, ma carente di qualsiasi attività commerciale e di ogni servizio pubblico. I più vicini esercizi commerciali di prima necessità sono ubicati nel centro della cittadina di Carmignano. Si fa presente che la località "Valle" ove è ubicato il complesso edilizio de quo è asservito esclusiva-*

mente dalla condotta di acquedotto pubblico, ma non è servito da fognatura né da rete gas, come si evince da attestazione dei sottoservizi rilasciata da Publiacqua e Centria Reti Gas."

Stato di conservazione dei beni: dalla perizia risulta che, allo stato attuale, tutto il complesso è allo stato "grezzo avanzato" ed in condizioni di abbandono cantiere, in quanto è stato oggetto di ristrutturazione edilizia da parte dell'esecutata iniziata nel 2006, ma non giunta a termine. Nella perizia viene precisato che tutti gli immobili si presentano con le murature esterne intonacate e parzialmente tinteggiate, pareti interne intonacate ma non tinteggiate, piano di calpestio interno composto da massetto in cls. Non è presente alcuna finitura interna. Sono quindi mancanti gli infissi esterni, le bussole interne, pavimenti, rivestimenti ed i sanitari dei bagni-wc.. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici dalla perizia risulta che risultano solo le predisposizioni principali, che necessitano di opere di completamento e sostituzione, in virtù dello scadente stato di manutenzione. In particolare:

- l'impianto elettrico si presenta con la posa delle condutture, dei fili e dei soli portafrutti;
- l'impianto idrico-sanitario è composto dalle tubazioni di adduzione-scarico, sia nei bagni che nelle cucine, con la sola predisposizione per l'installazione dei sanitari (non presenti);
- l'impianto di riscaldamento è dotato dell'installazione dei collettori e la predisposizione delle caldaie e dei corpi scaldanti (mancando completamente le caldaie ed i termosifoni);
- per l'impianto di condizionamento sono visibili le tubazioni di collegamento tra l'esterno e le distribuzioni predisposte internamente;
- l'impianto di smaltimento acque chiare e scure è composto da tubazioni in PVC collegate ai vari pozzetti, da verificare per il completamento e finitura, per il successivo scarico a perdere nell'area a verde circostante. Il solaio di copertura, con orditura lignea e pannelle a vista nei vani sottostanti, si presenta in buone condizioni visive, ma interessato sporadicamente da piccole infiltrazioni locali.

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

Nella perizia il CTU ha altresì precisato:

- tutta l'area a verde esterna, sia il resede di pertinenza (compresa la piscina) sia l'area agricola, sono anch'esse in forte stato di abbandono; è necessaria una approfondita pulizia dai residui di cantiere ancora presenti, perfino all'interno della piscina (elementi di ponteggi, materiale da lavoro, legname vario, ecc.), nonché di una profonda manutenzione delle alberature circostanti i fabbricati e dell'area agricola;
- l'eccessiva vegetazione presente al momento dei sopralluoghi (erba alta) ha impedito di appurare in maniera esaustiva lo stato dei luoghi esterni;
- l'abbandono del cantiere non ha consentito di concludere e/o effettuare le opere edili esterne di corredo, tra queste la realizzazione dei parcheggi per le autovetture, la sistemazione degli accessi carrabili e della piscina;
- il complesso è in parte delimitato da una recinzione con muretto e sovrastante rete metallica solo nella porzione attestante la pubblica Via, ove sono presenti i due accessi carrabili identificati dai civici 4 e 6 di Via Valle;
- l'area è attraversata da cavi aerei ancorati alla villa padronale e alla ex rimessa agricola, sia a pali cementizi affissi direttamente nel suolo di proprietà, come si evince dalla convenzione a favore dell'Enel Ente Nazionale per l'Energia Elettrica, trascritta il 03/12/1986 al RP 4654;
- il progetto iniziale di ristrutturazione prevedeva di ricavare n. 5 unità immobiliari a destinazione di "civile abitazione" nel corpo della Villa (Immobile A) e n. 1 dall'annesso laterale (Immobile B), presentando due pratiche edilizie (nello specifico DIAE - si rimanda al paragrafo della conformità edilizia). Durante i lavori sono state invece apportate delle varianti al progetto iniziale, che hanno visto la formazione di n. 3 abitazioni terra-tetto (in luogo delle n. 5) nella Villa, a cui hanno fatto seguito due attestazioni di conformità in sanatoria presentate nel 2009 (villa) e 2010 (annesso);
- non sono state rilevate informazioni utili per definire la natura esclusiva o condominiale dell'impianto idrico tra le varie unità immobiliari. Per quanto riguarda lo smaltimento liquami, dalle pratiche edilizie risulta che è composto da due depuratori ad ossidazione totale (uno per l'immobile A e l'altro per l'immobile B) con scarico di uscita nei terreni limitrofi.

Confini: Via di Valle, proprietà di cui ai mappali 117, 230, 295 e 85, salvo altri.

Il complesso edilizio sopra descritto risulta censito in parte al Catasto Fabbricati ed in parte al Catasto Terreni del Comune di Carmignano come segue:

Catasto Fabbricati

foglio di mappa 9, particelle:

- 267, sub. 508, categoria A/7, classe 4, consistenza 14 vani, sup.cat. mq. 274, rendita € 2.313,73;
- 267, sub. 509, categoria A/7, classe 4, consistenza 15 vani, sup.cat. mq. 323, rendita € 2.478,99;
- 267, sub. 510, categoria A/7, classe 4, consistenza 13 vani, sup.cat. mq. 228, rendita € 2.148,46;
- 267, sub. 511, categoria A/7, classe 5, consistenza 10 vani, sup.cat. mq. 187, rendita € 1.936,71.

L'area di pertinenza, sulla quale insistono i tre manufatti accessori (forno-legnaia, locale tecnico e spogliatoio) oltre la piscina e l'area esterna, è individuata nel foglio di mappa 9 dalla particella 267 sub. 513, quale "bene comune non censibile" a comune con tutti i subalterni della p.lla 267.

Il piccolo terrazzo posto a nord, è individuato nel foglio di mappa 9 dalla particella 267 sub. 512, quale "bene comune non censibile", a comune con i subalterni 509 e 510 della p.lla 267.

Si precisa che i subalterni 508, 509, 510, 511, 512 e 513 della particella 267 derivano dai subalterni 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506 e 507 della stessa particella e dalla particella 303, a seguito della presentazione all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio in data 7 giugno 2022 del tipo mappale e di frazionamento Prot. Mappale 2022/PO0021232 e Prot. Frazionamento 2022/PO21231 ed in data 16 giugno 2022 della denuncia di variazione n. 22346. 1/2022 Pratica n. PO0022346 in atti dal 17 giugno 2022 e che gli attuali dati di classamento dei beni sopra indicati conseguono alla variazione nel classamento n. 22744. 1/2023 del 16 giugno 2023 Pratica n. PO0022744 in atti dal 16 giugno 2023.

Catasto Terreni

foglio di mappa 9, particelle:

- 86, uliveto, cl.03, sup.cat. mq. 3.780, R.D. Euro 5,86, R.A. Euro 8,78;
- 88, canneto, cl.02, sup.cat. mq. 460, R.D. Euro 1,54, R.A. Euro 0,95;
- 90, semin arbor, cl.03, sup.cat. mq. 1.085, R.D. Euro 3,64, R.A. Euro 2,52;
- 92, canneto, cl.02, sup.cat. mq. 670, R.D. Euro 2,25, R.A. Euro 1,38;
- 274, semin arbor, cl.03, sup.cat. mq. 30, R.D. Euro 0,10, R.A. Euro 0,07;
- 438, uliveto vigneto, cl.01, sup.cat. mq. 5.774, R.D. Euro 31,31, R.A. Euro 23,86;
- 440, semin arbor, cl.04, sup.cat. mq. 3.505, R.D. Euro 4,53, R.A. Euro 5,43;
- 442, uliveto vigneto, cl.03, sup.cat. mq. 3.946, R.D. Euro 7,13, R.A. Euro 10,19.

Si precisa che la particella 86 del foglio di mappa 9 è gravata da servitù di passaggio per la linea elettrica a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica – ENEL costituita con atto autenticato nelle firme da ultimo in data 7 novembre 1986 dal Notaio in Firenze Mario Piccinini, rep. n.ro 30524, registrato a Firenze il 21 novembre 1986 al n. 10049 e trascritto nei RR.II. di Prato in data 3 dicembre 1986 al n. 4654 R.P..

Per quanto riguarda i vincoli urbanistici, dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Carmignano in data 7 dicembre 2023 con il n. 107/2023 ed acquisito agli atti risulta che le aree distinte al C.T. del Comune di Carmignano nel foglio di mappa 9, dalle particelle 86, 88, 90, 92, 267, 274, 438, 440 e 442 sono identificate dalla Cartografia di riferimento e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale vigente come segue:

Foglio 9 Mappale 86: AA1.a-Aree agricole del Sottosistema Carmignano - Santa Cristina - La Serra (Interventi nel territorio aperto – Art, 25.2.1) Tale Ambito è individuato nelle Tavole A, B, C “Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto” in scala 1:5.000. In tale Ambito, oltre alla realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo con le disposizioni dell’Art. 25.7.1 delle presenti N.T.A. e agli annessi ammessi nelle aree a esclusiva funzione agricola di cui all’Art. 25.2 commi 6, 6.1, 6.2, 6.3 delle presenti N.T.A., è ammessa l’installazione di serre a carattere temporaneo ai sensi dell’Art. 25.2 comma 6.4 e di serre permanenti ai sensi dell’Art. 25.2 comma 6 g) delle presenti N.T.A. E’ ammesso il mutamento della destinazione d’uso agricola con le disposizioni dell’Art. 25.7.2 delle presenti N.T.A. Percorsi di fruizione (Interventi relativi alla mobilità - Art. 29.1.4) – **parte del mappale** Sono tracciati esistenti finalizzati alla formazione di itinerari e circuiti turistici che contribuiscono alla valorizzazione del patrimonio storico, artistico e naturalistico del territorio. Sono evidenziati da apposito simbolo nelle Tavole “Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto” in scala 1:5.000. Sono sempre ammessi interventi di manutenzione. Eventuali interventi di adeguamento, modifica o integrazione dei tracciati, dovranno essere realizzati in modo da consentire unicamente percorrenze lente, risultare compatibili con l’uso pedonale, ciclabile e/o equitabile, garantire la continuità della percorribilità. Potrà essere previsto l’inserimento di vegetazione arborea lungo i tracciati utilizzando essenze coerenti con il contesto ecologico locale evitando l’introduzione di specie alloctone infestanti. In casi particolari potranno essere soggetti a limitazioni del traffico veicolare. Tali interventi saranno realizzati con le modalità di cui ai commi 5 e 6 dell’Art. 29 delle presenti N.T.A. Salvo se esistente non è ammessa l’asfaltatura. Sono ammessi interventi di consol-

idamento e depolverizzazione allo scopo di evitare fenomeni di erosione o dilavamento. I nuovi tracciati dovranno essere realizzati con le modalità di cui all'Art. 25.8 comma 4. I singoli itinerari e/o circuiti tematici dovranno essere supportati da adeguata e coordinata segnaletica e apparati informativi. Potranno essere previste lungo i tracciati aree di sosta e belvedere da realizzare secondo le indicazioni dell'Art. 29.3.4 delle presenti N.T.A. Dovranno essere conservati i tracciati storici. Dovrà essere comunque garantito l'uso pubblico dei percorsi. Ippovia "Prato" (Interventi relativi alla mobilità - Art. 29.2, comma 4 Piste equitabili) – **parte del mappale** Sono itinerari percorribili a cavallo ma anche a piedi e in mountain bike costituiti in massima parte da tracciati esistenti. Nelle Tavole "Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto" in scala 1:5.000 con apposito simbolo è evidenziato il tracciato della "Ippovia Prato" che verrà realizzato secondo le disposizioni del Disciplinare del Progetto "Ippovie Toscane". Salvo se esistente non è ammessa l'asfaltatura. Sono ammessi interventi di consolidamento e depolverizzazione del fondo allo scopo di evitare fenomeni di erosione o dilavamento. Dovranno essere previste adeguate e coordinate dotazioni di segnaletica turistica e supporti informativi e didattici. Oltre a quelle indicate dalle Tavole del Regolamento Urbanistico potranno essere previste lungo i percorsi aree di sosta e belvedere da realizzare secondo le indicazioni dell'Art. 29.3.1 delle presenti N.T.A. VINCOLI: Vincolo paesaggistico FIUMI art. 142 comma 1 lettera c) D.Lgs. 42/2004 - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11 Dicembre 1933 n. 1775, e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica media G2 – **parte del mappale** VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica elevata G3 – **parte del mappale** VINCOLI: Tavola SG08 - Pericolosità idraulica bassa I1 VINCOLI: Carta delle criticità e dei fattori di interferenza - DPA elettrodotto 380 kV – **parte del mappale**.

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

comma 6 g) delle presenti N.T.A. E' ammesso il mutamento della destinazione d'uso agricola con le disposizioni dell'Art. 25.7.2 delle presenti N.T.A.

Percorsi di fruizione (Interventi relativi alla mobilità - Art. 29.1.4) – **parte del mappale**. Sono tracciati esistenti finalizzati alla formazione di itinerari e circuiti turistici che contribuiscono alla valorizzazione del patrimonio storico, artistico e naturalistico del territorio. Sono evidenziati da apposito simbolo nelle Tavole "Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto" in scala 1:5.000. Sono sempre ammessi interventi di manutenzione. Eventuali interventi di adeguamento, modifica o integrazione dei tracciati, dovranno essere realizzati in modo da consentire unicamente percorrenze lente, risultare compatibili con l'uso pedonale, ciclabile e/o equitabile, garantire la continuità della percorribilità. Potrà essere previsto l'inserimento di vegetazione arborea lungo i tracciati utilizzando essenze coerenti con il contesto ecologico locale evitando l'introduzione di specie alloctone infestanti. In casi particolari potranno essere soggetti a limitazioni del traffico veicolare. Tali interventi saranno realizzati con le modalità di cui ai commi 5 e 6 dell'Art. 29 delle presenti N.T.A. Salvo se esistente non è ammessa l'asfaltatura. Sono ammessi interventi di consolidamento e depolverizzazione allo scopo di evitare fenomeni di erosione o dilavamento. I nuovi tracciati dovranno essere realizzati con le modalità di cui all'Art. 25.8 comma 4. I singoli itinerari e/o circuiti tematici dovranno essere supportati da adeguata e coordinata segnaletica e apparati informativi. Potranno essere previste lungo i tracciati aree di sosta e belvedere da realizzare secondo le indicazioni dell'Art. 29.3.4 delle presenti N.T.A.

Dovranno essere conservati i tracciati storici. Dovrà essere comunque garantito l'uso pubblico dei percorsi. Ippovia "Prato" (Interventi relativi alla mobilità - Art. 29.2, comma 4 Piste equitabili) – **parte del mappale**. Sono itinerari percorribili a cavallo ma anche a piedi e in mountain bike costituiti in massima parte da tracciati esistenti. Nelle Tavole "Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto" in scala 1:5.000 con apposito simbolo è evidenziato il tracciato della "Ippovia Prato" che verrà realizzato secondo le disposizioni del Disciplinare del Progetto "Ippovie Toscane". Salvo se esistente non è ammessa l'asfaltatura. Sono ammessi interventi di consolidamento e depolverizzazione del fondo allo scopo di evitare fenomeni di erosione o dilavamento. Dovranno essere previste adeguate e coordinate dotazioni di segnaletica turistica e supporti informativi e didattici. Oltre a quelle indicate dalle Tavole del Regolamento Urbanistico potranno essere previste lungo i percorsi aree di sosta e belvedere da realizzare secondo le indicazioni dell'Art. 29.3.1 delle presenti N.T.A. VINCOLI: Vincolo paesaggistico FIUMI art. 142 comma 1 lettera c)

D.Lgs. 42/2004 - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11 Dicembre 1933 n. 1775, e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica media G2. VINCOLI: Tavola SG08 - Pericolosità idraulica bassa I1.

Foglio 9 Mappale 92: AA1.a-Aree agricole del Sottosistema Carmignano - Santa Cristina - La Serra (Interventi nel territorio aperto – Art, 25.2.1). Tale Ambito è individuato nelle Tavole A, B, C “Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto” in scala 1:5.000. In tale Ambito, oltre alla realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo con le disposizioni dell’Art. 25.7.1 delle presenti N.T.A. e agli annessi ammessi nelle aree a esclusiva funzione agricola di cui all’Art. 25.2 commi 6, 6.1, 6.2, 6.3 delle presenti N.T.A., è ammessa l’installazione di serre a carattere temporaneo ai sensi dell’Art. 25.2 comma 6.4 e di serre permanenti ai sensi dell’Art. 25.2 comma 6 g) delle presenti N.T.A. E’ ammesso il mutamento della destinazione d’uso agricola con le disposizioni dell’Art. 25.7.2 delle presenti N.T.A. VINCOLI: Vincolo paesaggistico FIUMI art. 142 comma 1 lettera c) D.Lgs. 42/2004 - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11 Dicembre 1933 n. 1775, e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. VINCOLI: Vincolo paesaggistico BOSCHI art. 142 comma 1 lettera g) D.Lgs. 42/2004 – Territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall’art. 2 commi 2 e 6 del D.Lgs. 18 Maggio 2001 – **parte del mappale**. VINCOLI: Vincolo idrogeologico - Area boscata (art. 37 L.R. 39/2000) VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica media G2 – **parte del mappale** VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica elevata G3 – **parte del mappale** VINCOLI: Tavola SG08 - Pericolosità idraulica bassa I1.

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

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

Foglio 9 Mappali 88 e 440: AA1.a-Aree agricole del Sottosistema Carmignano - Santa Cristina - La Serra (Interventi nel territorio aperto – Art, 25.2.1) Tale Ambito è individuato nelle Tavole A, B, C “Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto” in scala 1:5.000. In tale Ambito, oltre alla realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo con le disposizioni dell’Art. 25.7.1 delle presenti N.T.A. e agli annessi ammessi nelle aree a esclusiva funzione agricola di cui all’Art. 25.2 commi 6, 6.1, 6.2, 6.3 delle presenti N.T.A., è ammessa l’installazione di serre a carattere temporaneo ai sensi dell’Art. 25.2 comma 6.4 e di serre permanenti ai sensi dell’Art. 25.2 comma 6 g) delle presenti N.T.A. E’ ammesso il mutamento della destinazione d’uso agricola con le disposizioni dell’Art. 25.7.2 delle presenti N.T.A. VINCOLI: Vincolo paesaggistico FIUMI art. 142 comma 1 lettera c) D.Lgs. 42/2004 - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11 Dicembre 1933 n. 1775, e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica media G2– **parte del mappale**. VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica elevata G3– **parte del mappale**. VINCOLI: Tavola SG08 - Pericolosità idraulica bassa I1.

Foglio 9 Mappale 267: AA1.a-Aree agricole del Sottosistema Carmignano - Santa Cristina - La Serra (Interventi nel territorio aperto – Art, 25.2.1). Tale Ambito è individuato nelle Tavole A, B, C “Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto” in scala 1:5.000. In tale Ambito, oltre alla realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo con le disposizioni dell’Art. 25.7.1 delle presenti N.T.A. e agli annessi ammessi nelle aree a esclusiva funzione agricola di cui all’Art. 25.2 commi 6, 6.1, 6.2, 6.3 delle presenti N.T.A., è ammessa l’installazione di serre a carattere temporaneo ai sensi dell’Art. 25.2 comma 6.4 e di serre permanenti ai sensi dell’Art. 25.2 comma 6 g) delle presenti N.T.A. E’ ammesso il mutamento della destinazione d’uso agricola con le disposizioni dell’Art. 25.7.2 delle presenti N.T.A. Ippovia “Prato” (Interventi relativi alla mobilità - Art. 29.2, comma 4 Piste equitabili) – **parte**

del mappale. Sono itinerari percorribili a cavallo ma anche a piedi e in mountain bike costituiti in massima parte da tracciati esistenti. Nelle Tavole "Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto" in scala 1:5.000 con apposito simbolo è evidenziato il tracciato della "Ippovia Prato" che verrà realizzato secondo le disposizioni del Disciplinare del Progetto "Ippovie Toscane". Salvo se esistente non è ammessa l'asfaltatura. Sono ammessi interventi di consolidamento e depolverizzazione del fondo allo scopo di evitare fenomeni di erosione o dilavamento. Dovranno essere previste adeguate e coordinate dotazioni di segnaletica turistica e supporti informativi e didattici. Oltre a quelle indicate dalle Tavole del Regolamento Urbanistico potranno essere previste lungo i percorsi aree di sosta e belvedere da realizzare secondo le indicazioni dell'Art. 29.3.1 delle presenti N.T.A. VINCOLI: Vincolo paesaggistico FIUMI art. 142 comma 1 lettera c) D.Lgs. 42/2004 - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11 Dicembre 1933 n. 1775, e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica media G2 – **parte del mappale** VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica elevata G3 – **parte del mappale** VINCOLI: Tavola SG08 - Pericolosità idraulica bassa I1.

Foglio 9 Mappale 442: AA1.a-Aree agricole del Sottosistema Carmignano - Santa Cristina - La Serra (Interventi nel territorio aperto – Art. 25.2.1) Tale Ambito è individuato nelle Tavole A, B, C "Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto" in scala 1:5.000. In tale Ambito, oltre alla realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo con le disposizioni dell'Art. 25.7.1 delle presenti N.T.A. e agli annessi ammessi nelle aree a esclusiva funzione agricola di cui all'Art. 25.2 commi 6, 6.1, 6.2, 6.3 delle presenti N.T.A., è ammessa l'installazione di serre a carattere temporaneo ai sensi dell'Art. 25.2 comma 6.4 e di serre permanenti ai sensi dell'Art. 25.2 comma 6 g) delle presenti N.T.A. E' ammesso il mutamento della destinazione d'uso agricola con le disposizioni dell'Art. 25.7.2 delle presenti N.T.A. Ippovia "Prato" (Interventi relativi alla mobilità - Art. 29.2, comma 4 Piste equitabili) – **parte del mappale.** Sono itinerari percorribili a cavallo ma anche a piedi e in mountain bike costituiti in massima parte da tracciati esistenti. Nelle Tavole "Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto" in scala 1:5.000 con apposito simbolo è evidenziato il tracciato della "Ippovia Prato" che verrà realizzato secondo le disposizioni del Disciplinare del Progetto "Ippovie Toscane". Salvo se esistente non è ammessa l'asfaltatura. Sono ammessi interventi di consolidamento e depolverizzazione del fondo allo scopo di evitare fenomeni di erosione o dilavamento. Dovranno essere

previste adeguate e coordinate dotazioni di segnaletica turistica e supporti informativi e didattici. Oltre a quelle indicate dalle Tavole del Regolamento Urbanistico potranno essere previste lungo i percorsi aree di sosta e belvedere da realizzare secondo le indicazioni dell'Art. 29.3.1 delle presenti N.T.A. VINCOLI: Vincolo paesaggistico FIUMI art. 142 comma 1 lettera c) D.Lgs. 42/2004 - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11 Dicembre 1933 n. 1775, e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica media G2 – **parte del mappale** VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica elevata G3 – **parte del mappale** VINCOLI: Tavola SG08 - Pericolosità idraulica bassa I1.

Foglio 9 Mappale 274: AA1.a-Aree agricole del Sottosistema Carmignano - Santa Cristina - La Serra (Interventi nel territorio aperto – Art, 25.2.1) Tale Ambito è individuato nelle Tavole A, B, C "Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto" in scala 1:5.000. In tale Ambito, oltre alla realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo con le disposizioni dell'Art. 25.7.1 delle presenti N.T.A. e agli annessi ammessi nelle aree a esclusiva funzione agricola di cui all'Art. 25.2 commi 6, 6.1, 6.2, 6.3 delle presenti N.T.A., è ammessa l'installazione di serre a carattere temporaneo ai sensi dell'Art. 25.2 comma 6.4 e di serre permanenti ai sensi dell'Art. 25.2 comma 6 g) delle presenti N.T.A. E' ammesso il mutamento della destinazione d'uso agricola con le disposizioni dell'Art. 25.7.2 delle presenti N.T.A. VINCOLI: Vincolo paesaggistico FIUMI art. 142 comma 1 lettera c) D.Lgs. 42/2004 - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11 Dicembre 1933 n. 1775, e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna VINCOLI: Tavola SG07 - Pericolosità geologica media G2 VINCOLI: Tavola SG08 - Pericolosità idraulica bassa I1.

VALGONO INOLTRE TUTTE LE NORME E PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL RUC VIGENTE".

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

Il complesso edilizio si compone di:

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

- una piscina;
- terreni agricoli limitrofi.

L'Immobile "A" è stato costruito in epoca precedente al 1942 e successivamente, per l'intero complesso risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso per esecuzione di opere edili presentato il 21/06/1969 Prot. 5712 e rilasciato il 16/07/1969 con Licenza n. 85 (per rifacimento di porzione della copertura);
- Permesso per esecuzione di opere edili presentato il 26/09/1972 Prot. 9463/72 e rilasciato il 13/10/1972 con Licenza n. 184 (per ampliamento cantina rurale, costruzione centrale termica e portico);
- Richiesta di Concessione per la Esecuzione di opere presentata il 31/07/1978 Prot. 6768, rilasciata il 04/08/1979 al n. 106 (per costruzione di recinzione e piscina);
- Richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85, presentata il 27/09/1986 Prot. 11492, rilasciata l'11/10/2006 al n. ordine 844/1986 (per opere di sistemazione esterna, modifiche prospettiche, costruzione locali uso rurale e rimessa);
- Richiesta di Concessione Edilizia presentata il 19/12/1997 Prot. 15652, rilasciata il 12/03/1999 al n. 34 (per ristrutturazione edilizia. Nella perizia è stato evidenziato che nella comunicazione di fine lavori del 29/10/2004 viene riportato che sono stati eseguiti solo i lavori di rifacimento del tetto, consolidamento solaio piano primo e realizzazione di una cerchiatura strutturale al piano primo);
- Richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 724/94 presentata il 31/03/1995 Prot. 4417, rilasciata il 13/10/2006 al n. 371/1995 (per realizzazione di spogliatoio a servizio della piscina e di ricovero per animali domestici).

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

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia presentata il 14/04/2006 Prot. 9518 – Pratica n. 90/2006. Con detta pratica l'Immobile "A" è stato oggetto di un intervento di recupero edilizio tramite una ristrutturazione suddividendola in n. 5 appartamenti, mediante opere interne ed esterne anche di carattere strutturale. Non è stata reperita la comunicazione di fine lavori.
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia presentata il 28/09/2006 Prot. 22058 – Pratica n. 218/2006. Con detta pratica l'Immobile "B", originariamente quale semplice an-

nesso esterno adibito a fienile e ricovero attrezzi agricoli, è stato oggetto di un intervento di recupero edilizio tramite una ristrutturazione generando un'unica abitazione, mediante opere interne ed esterne anche di carattere strutturale. Non è stata reperita la comunicazione di fine lavori.

- Accertamento di conformità in sanatoria presentato il 28/07/2009 Prot. 12981 – Pratica n. 208/09, rilasciata il 03/05/2010. Con detta pratica, inerente l'immobile "A" (villa), viene regolarizzata principalmente la suddivisione in 3 u.i.u., ma anche la correzione di difformità riscontrate sui rilievi di progetto elaborati dai precedenti progettisti incaricati.

- Accertamento di conformità in sanatoria presentato il giorno 1/02/2010 Prot. 1806 – Pratica n. 01/2010, rilasciata il 08/03/2011. Con detta pratica, inerente l'immobile "B" (annesso), vengono regolarizzate opere interne ed esterne.

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

Nella perizia il CTU ha precisato che confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici di sanatoria allegati alle suddette attestazioni sono emerse le seguenti difformità:

- Immobile A:

demolizione e costruzione di tramezzature interne, tamponature di nicchie e di aperture, demolizione/costruzione di scalini interni ed esterni, modifica di porte interne su murature portanti, diverso posizionamento delle aperture sulla copertura, vari graficismi per indicazione degli sguanci di porte e finestre. Non è chiaro se l'immobile A sia stato o meno deruralizzato nella sua interezza con il pagamento degli "oneri verdi", in quanto anche se la pratica di sanatoria viene richiesta per "ristrutturazione edilizia con parziale cambio di destinazione d'uso del complesso immobiliare denominato Villa Elena", all'interno dell'attestazione non sono state rinvenute tavole e/o relazioni esplicative in merito, né il pagamento degli oneri di urbanizzazione. E' stato fatto rinvio al riepilogo tecnico ricevuto dal Comune di Carmignano;

alcune delle difformità suddette (ossia quelle che emergono confrontando lo stato rilevato dalla sottoscritta ed la Tav. 4 della Pratica n. 208/09), sono invece rinvenibili nella documentazione fotografica allegata alla stessa sanatoria (tav. 0.0) es.: scalini interni ed esterni, sguanci aperture interne ed esterne con lievi traslazioni delle stesse, mancanza di divisorio nel terrazzo lato Nord. Si evidenzia quindi una discrepanza tra la documentazione fotografica (tav. 0.0) e il grafico dello stato attuale (tav. 4) allegati alla Sanatoria.

Inoltre nella modulistica della richiesta di sanatoria viene dichiarato che le opere sanate sono soggette alla disciplina sismica, ma all'interno della pratica non è stato reperito nessun documento in merito.

- Immobile B:

Sono state rilevate modifiche nelle tramezzature interne, demolizione/costruzione di scalini interni ed esterni, scavo per piccola intercapedine sottostante il solaio del locale accessorio comunicante solo con l'esterno, allargamento di varco su muratura interna. Risultano anche delle divergenze nell'indicazione delle altezze interne al piano primo e vari graficismi per indicazione degli sguanci di porte e finestre.

Nella perizia il CTU ha precisato che alcune delle difformità suddette (ossia quelle che emergono confrontando lo stato rilevato dal CTU e la Tav. 3 della Pratica n. 01/10), sono invece rinvenibili nella documentazione fotografica allegata alla stessa sanatoria (tav. 0.0) es.: ringrosso del muro della cucina, accesso all'intercapedine interrata, dimensione della larghezza del varco con annessi i due scalini nei due vani comunicanti al piano seminterrato, scalino esterno nel resede lato nord. E' stata evidenziata quindi una discrepanza tra la documentazione fotografica (tav. 0.0) e il grafico dello stato attuale (tav. 3) allegati alla Sanatoria.

Non è chiaro se l'immobile B sia stato o meno deruralizzato nella sua interezza (in particolare il locale accessorio comunicante direttamente con l'esterno) mediante il pagamento degli "oneri verdi", in quanto all'interno dell'attestazione non sono state rinvenute tavole e/o relazioni esplicative in merito, né il pagamento degli oneri di urbanizzazione. E' stato fatto rinvio al riepilogo tecnico ricevuto dal Comune di Carmignano.

Nella perizia è stato evidenziato che all'interno della pratica n. 01/2010 è presente un "Certificato di non pregiudizio sismico", inerente le opere oggetto di sanatoria.

Per una migliore comprensione e lettura, è stato fatto rinvio all'Allegato 6 inerente lo stato sovrapposto ove sono indicate le difformità in coloritura giallo/rosso (Tav. 08_Difformità Edificio A e Tav. 09_Difformità Edificio B).

- Annessi esterni C-D-E:

Per quanto riguarda le difformità riscontrate all'interno dei vari annessi esterni ai due corpi di fabbrica principali, nella perizia il CTU ha precisato che il raffronto è stato eseguito con i grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 724/94 rilasciata il 13/10/2006, in quanto non rappresentati nelle DIAE n. 90 e 218 del 2006, né nelle due attestazioni di conformità n. 01/2010 e n. 208/09.

Nell'annesso C e D non si rilevano particolari incongruenze.

L'annesso E risulta diverso per sagoma e tipologia costruttiva, in quanto nella sanatoria veniva descritto a struttura lignea, anziché in muratura come si presenta ad oggi.

Non è chiaro se tutti gli annessi siano stati o meno deruralizzati mediante il pagamento degli "oneri verdi".

- Piscina:

Inizialmente era stata autorizzata di dimensioni ml 6x12,50, risulta invece di ml 6,50 x 13,20.

Nella perizia il CTU ha precisato che ai fini della valutazione delle difformità, preso atto della declassificazione del Lago di Castagnati (invaso ad uso idrico artificiale di proprietà privata) ai fini del vincolo paesaggistico (e quindi non è necessaria l'autorizzazione paesaggistica), ai fini strutturali sarebbe necessario accertare la presenza o meno di apposita pratica depositata all'epoca di realizzazione della piscina (1978-1979), oggi eventualmente conservata presso l'Archivio di Stato di Firenze. Tuttavia ai sensi delle Linee Guida in attuazione del DPR 380/01, art. 94/Bis, le difformità rilevate inerenti la sagoma sono ricomprese nell'Allegato C, lettera A.4, quali "privo di rilevanza".

- Area esterna:

Nella perizia il CTU ha precisato che tra le opere non eseguite, di cui alle DIAE suddette e le attestazioni di conformità, emerge la mancata realizzazione dell'area di parcheggio esterna. Ha inoltre precisato che i vari elaborati grafici a supporto delle varie pratiche edilizie presentano meri errori di rappresentazione grafica.

Il CTU ha inoltre precisato che per le opere eseguite in difformità dovrà essere presentata idonea pratica edilizia in sanatoria (SCIA) che, vista la particolarità dell'immobile, risulta da concordare al momento della presentazione con l'Amministrazione Comunale in virtù della doppia conformità all'epoca della realizzazione dell'opera ed al momento di presentazione del titolo edilizio; come anticipato nei paragrafi precedenti, molte delle discrasie emerse dalla sovrapposizione tra lo stato rilevato dal CTU e quanto sanato con gli ultimi titoli edilizi (PE 208/09 e PE 01/10), sono visibili nelle fotografie allegate alle sanatorie stesse. E' quindi fondamentale interfacciarsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di Carmignano per una valutazione più approfondita.

In riferimento alle opere strutturali il CTU fa presente che:

- per quanto concerne "la Villa", nella pratica n. 208/09 non è stato rinvenuto nessun documento e/o chiarimenti inerente la parte strutturale;

- per quanto concerne "l'Annesso", nella pratica n. 01/2010 è stato reperito, come accennato al paragrafo precedente, un "Certificato di non pregiudizio sismico" del Luglio 2010 a firma dello stesso Direttore dei Lavori Strutturali inerente le opere oggetto di sanatoria.

Pertanto, sia per quanto riguarda la Villa che l'Annesso, in via prudenziale il CTU ritiene che si debba procedere con apposita pratica di regolarizzazione e di verifica strutturale.

Nella perizia il CTU ha precisato infine:

- a seguito di ricerche verso gli uffici competenti non è stata ravvisata l'esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità;
- l'intero compendio ricade totalmente nell'ambito del vincolo di cui al D.Lgs. 42/04 art. 142, c.1 lett. "b" (i territori contermini ai laghi) e lett. "h" (usi civici), mentre ricade parzialmente nell'ambito della lett. "g" (territori coperti da foreste e boschi). All'uopo il CTU ha chiarito che, come da comunicazione del Comune di Carmignano, ricevuta in data 23/06/2022, l'Ufficio tecnico Comunale ritiene non necessario l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/04 in virtù della natura artificiale del "Lago di Castagnati", quale invaso ad uso idrico artificiale di proprietà private;
- è stata rilevata la convenzione a favore dell'ENEL, gravante sul mappale 86, trascritta il 03 dicembre 1986 Reg. Part. 4654, già menzionata;
- il compendio non fa parte di una struttura condominiale.

Dalla "perizia" si evince che l'immobile non risulta occupato in quanto è un'area di cantiere.

Il Custode, con nota in data 3 marzo 2026, ha comunicato che il compendio pignorato è libero da persone e che lo stato conservativo è normale; che lo stesso è in corso di ristrutturazione al momento sospesa ed è privo di impianti. Il Custode ha inoltre segnalato la folta vegetazione che ostacola l'accesso in particolare alla porzione individuata dalla particella 267 sub.511. A tale riguardo il Custode, con istanza in data 16 marzo 2026 ha chiesto autorizzazione al recupero di preventivi per il taglio della vegetazione al G.E. il quale, con provvedimento in data 18 maggio 2026, ha assegnato termine di 30 gg. al creditore procedente per assenso a sostenere la spesa.

PRATO, li 28 Maggio 2026.

Dott.ssa GAIA NARDONE, Notaio

