

TRIBUNALE DI PISTOIA

UFFICIO CONCURSUALE

*** ** ***

Proc. n. 25/2025 - R.G.

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA – n. 25/2025 R.G.

Giudice Delegato: **DOTT.SSA CURCI NICOLETTA**

Liquidatore Giudiziale: **DOTT. DE SANCTIS DANIELE**

*** * * * ***

Il sottoscritto Dott. Daniele De Sanctis, Commercialista con studio in Prato (PO), via Agnolo Gaddi n.3, nominato Liquidatore Giudiziale tel.0574/596400 - 0574/594005 e-mail: daniele@studiodesanctis.it, indirizzo pec: d.desanctis@odcecprato.legalmail.it, nella qualità di Liquidatore Giudiziale della procedura di Liquidazione controllata in epigrafe

AVVISA

che il giorno **23 settembre 2026, ore 10,00** mediante collegamento telematico al sito www.spazioaste.it, gestito da Astalegale.net S.p.a., procederà alla **VENDITA SINCRONA TELEMATICA** (ossia esclusivamente con modalità telematica) dei beni immobili in calce descritti, alle seguenti condizioni e modalità:

MODALITA' VENDITA TELEMATICA

- 1)** La vendita avverrà in **LOTTO UNICO**.
- 2)** Gli interessati all'acquisto dovranno depositare esclusivamente con modalità telematica le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n.32 del 26 febbraio 2015 personalmente o tramite un presentatore, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente l'asta, attraverso il Portale delle vendite Pubbliche (PVP). Tali offerte dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle stesse.

Nello specifico, l'offerta deve essere redatta mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it, che permette la compilazione guidata dell'offerta per partecipare all'esperimento di

vendita. Una volta inseriti i dati, i documenti necessari ed avere seguito tutti i passaggi guidati, il portale consentirà la generazione dell'offerta che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

L'utente potrà inviare a detto indirizzo tramite l'apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"; questa modalità di trasmissione sostituisce la firma digitale dell'offerta.

Qualora l'utente non sia dotato di tale apposito indirizzo PEC per la vendita telematica, l'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal Ministero e pertanto l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta. Tuttavia come disposto dall'art.14 c.1 del D.M. n.32 del 26.02.2015: *"L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia"*.

Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**, ai sensi dell'art. 571, III comma c.p.c..

L'offerta di acquisto dovrà contenere (art.12 d.m. 26.02.2015, n.32):

a) Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio (si precisa che al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria), lo stato civile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge) ed il recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile; in caso di stranieri (non appartenenti alla UE) residenti in Italia dovrà altresì essere prodotto il permesso di soggiorno o la carta di soggiorno o, in caso di stranieri non residenti, la documentazione attestante la regolarità del soggiorno in Italia, nonché in entrambi i casi, se soggetto straniero coniugato, l'indicazione circa il regime patrimoniale familiare applicabile. Inoltre, quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese

assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1alpha-2code dell'International Organization for Standardization;

b) Se l'offerente è minorenne o interdetto l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica; nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Liquidatore Giudiziale nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. Se l'offerente è società o persona giuridica, la denominazione o ragione sociale, la sede, il Codice Fiscale e Partita IVA, i dati anagrafici del legale rappresentante, allegando certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri ai fini dell'acquisto ai sensi del rispettivo statuto o di legge; dovrà altresì essere prodotto in caso di ente diverso da società copia autentica dello statuto vigente. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta;

c) La procedura ed il lotto per il quale l'offerta è proposta;

d) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita ovvero in quello eventualmente ridotto dal liquidatore in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

e) Il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà, comunque, essere superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal sottoscritto ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

All'offerta, 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 anche in ipotesi di c.d. presentatore d'offerta. In caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- Ricevuta del pagamento del bollo virtuale di euro 16,00 (sedici/00). Il bollo dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici all'indirizzo web http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14_1.wp (sezione Servizi, Pagamento di bolli digitali, tramite la funzione nuova richiesta di pagamento). In caso di mancata aggiudicazione il bollo non verrà restituito;

- Ricevuta del pagamento della cauzione. La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale “**versamento cauzione**” e senza ulteriori indicazioni identificative della procedura) eseguito sul conto corrente intestato a “**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G. 25/2025**” presso Chianti Banca Credito Cooperativo S.C. – Filiale di Prato, via F. Ferrucci n.191 – IBAN: **IT98F086732150000000930888 almeno 5 (cinque) 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/TRN – anche dell’avvenuto effettivo accredito sul conto; ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura della busta, l’offerta sarà esclusa. **L’importo della cauzione non potrà essere inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.**

- 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. L’eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali, salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo.

- Procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte rilasciata a favore del soggetto che materialmente presenta l’offerta, nel caso in cui l’offerente si serva di un presentatore, nel caso di offerta cosiddetta 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;

3) In relazione alla figura del c.d. **presentatore**, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell’art. 26 D.M. 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma digitalmente l’offerta telematica prima di presentarla, si dispone che detto soggetto, ove diverso dall’offerente, possa 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, il Liquidatore Giudiziale provvederà ad accettare la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive).

Si precisa che l'offerta deve essere firmata digitalmente dal presentatore se non coincidente con l'offerente. Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta del c.d. presentatore dovrà rilasciare procura notarile, con data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte.

Se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata copia anche per immagine della procura – nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata – rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento (N.B: il richiamo al titolare della casella di posta elettronica certificata previsto nell'art. 12 co.4 DM 32/15 non è allo stato operativo).

- 4)** Soltanto il Gestore della vendita provvederà al controllo delle cauzioni;
- 5)** Il Liquidatore Giudiziale procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche;
- 6)** Il Liquidatore Giudiziale provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita (tramite la funzione di redazione automatica del verbale sul portale www.spazioaste.it), 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;
- 7)** Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale di vendita il giorno fissato per la vendita;
- 8)** 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 D.M. 23.02.2015, n.32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Liquidatore Giudiziale al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica;

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo viene fissato in euro **10.000,00 (diecimila/00)**.

9) La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci;

10) La deliberazione sulle offerte verrà effettuata con l'apertura delle stesse, nel giorno e nell'ora sopra indicato:

a) In caso di unica offerta: qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita 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 Liquidatore Giudiziale 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 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.

b) In caso di pluralità di offerte valide: 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 **3 (tre) minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quello indicato nell'avviso di vendita. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Liquidatore Giudiziale dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a

parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

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

Qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente;

11) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

12) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Liquidatore Giudiziale, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

13) 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 Liquidatore Giudiziale mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura in epigrafe; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

14) All'esito della gara il Liquidatore Giudiziale comunicherà il nome dell'aggiudicatario ad Astalegale.net, la quale provvederà a restituire le cauzioni agli offerenti non aggiudicatari.

15) In relazione al disposto di cui all'art. 20 D.M. 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche *“altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura”* c.d. spettatori, dispone che il Liquidatore Giudiziale autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore e dei creditori.

16) Si rinvia alle vigenti norme di Legge per quanto non espressamente indicato.

CONDIZIONI DI VENDITA

Tenuto conto delle modalità di vendita telematica di cui sopra, si precisa che i beni di seguito descritti saranno posti in vendita **in data 23 settembre 2026, ore 10,00, al seguente valore:**

LOTTO UNICO al prezzo base di **euro 2.210.400,00 (euro duemilioniduecentodiecimilaquattrocento/00), offerta non inferiore ad Euro 1.657.800,00 (euro unmilione seicentocinquantesette milaottocento/00).**

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo viene fissato in euro **10.000,00 (diecimila/00).**

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare l'offerta, **esclusivamente entro il giorno 22 settembre 2026 alle ore 12,00 esclusivamente tramite invio di offerta telematica.** L'offerta dovrà contenere informazioni e documenti, indicati in precedenza nel paragrafo *“Modalità vendita telematica”* a pena di inammissibilità della stessa.

Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Le vendite avvengono a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne' potrà essere revocata per alcun motivo e conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli

urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

I beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti – ad eccezione delle formalità non cancellabili col decreto di trasferimento - che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla **liberazione dell'immobile** ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Liquidatore Giudiziale successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo.

Salvo quanto disposto nel successivo capoverso, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, con le seguenti modalità:

- Quanto alle spese, con le modalità comunicate dal Liquidatore Giudiziale entro 20 giorni dall'aggiudicazione;

- Quanto al saldo prezzo, con le modalità comunicate dal Liquidatore Giudiziale entro 20 giorni dall'aggiudicazione (trascorsi 20 giorni dall'aggiudicazione senza avere ricevuto tale comunicazione, l'aggiudicatario è legittimato a versare il saldo prezzo sul conto della procedura).

- Il trasferimento dei beni avverrà solo a seguito del pagamento del prezzo. L'atto di trasferimento dei beni immobili verrà redatto presso un Notaio designato dall'aggiudicatario, a proprie spese.

- Le imposte di Legge e tutte le spese relative alle vendite, al passaggio di proprietà, al compenso del notaio che redigerà gli atti, compresa la relazione tecnica per l'atto notarile e vulture conseguenti ecc. saranno a carico dell'acquirente.

La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Custode degli immobili: Dott. Daniele De Sanctis – tel.0574/596400 - 0574/594005 e-mail: daniele@studiodesanctis.it. Si precisa che la consegna delle chiavi all'aggiudicatario avverrà dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

Si precisa che le visite degli immobili termineranno il giorno 18.09.2026.

Assistenza gara telematica: Help-desk Astalegale.net attivo nei seguenti orari: 9,00 – 13,00 e 14,00 – 18,00 al numero 848.780013 – mail gara immobiliare@astalegale.net.

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge il presente avviso sarà pubblicato per intero, unitamente alla relazione di stima, copia dell'autorizzazione alla vendita, foto e planimetrie, sui siti internet www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.pistoia.it; pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate Plus" sui siti internet casa.it, idealista.it; bakeka.it e subito.it; pubblicazione sul sito www.astalegale.net; pubblicazione sul sito www.immobiliare.it a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.; l'avviso di vendita, unitamente ad un estratto di fotografie, sarà pubblicazione sul quotidiano locale La Nazione per n.2 uscite

Il sottoscritto Liquidatore Giudiziale effettuerà con modalità telematiche tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice. Ogni ulteriore informazione potrà essere fornita a chiunque vi abbia interesse dal Liquidatore Giudiziale attraverso i siti www.astalegale.net o www.spazioaste.

La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella Consulenza tecnica d'ufficio e nei suoi allegati, nonché nel presente avviso.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Descrizione ed individuazione dei beni

Gli immobili di cui trattasi, **in piena proprietà ed in lotto unico**, sono costituiti da

LOTTO UNICO

Bene n.1.1. – Villa ubicata a Montale (PT) – via Croce di Vizzano, piano S1-T-1 Identificata al Catasto Fabbricati – Fg. 27, part. 624, sub. 18, Categoria A/8; Fg. 27, part. 624, sub. 13, Categoria C/6

Trattasi di villa per civile abitazione disposta su due piani fuori terra (P.T.-P.1°) oltre porzione al piano seminterrato e torre comprendente piano 2°-3° e 4°; composta al piano terra da ingresso, doppio salone, sala, quattro disimpegni, due wc, cucina, lavanderia, due ripostigli, centrale termica, locale di sgombero e portico; al piano primo da disimpegno, ripostiglio, quattro camere, vano guardaroba con bagno, sala biliardo, due bagni; al piano seminterrato da cantina, serra e loggia. Fanno parte della proprietà cinque corti, portico, piazzale, galleria, due tettoie ed un terrazzo ed una rimessa posta al piano seminterrato.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da strada vicinale Via Croce di Vizzano e/o da viale ricadente su terreni agricoli.

Valore di stima euro **838.000,00**.

Bene n.1.2. - Unità immobiliare ubicata a Montale (PT) – via Croce di Vizzano, piano T. Trattasi di locale tecnico posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 124, Categoria C/2

Valore di stima euro **21.000,00**.

Bene n.1.3 – Terreni ubicati a Montale (PT) – via Croce di Vizzano

Trattasi di resedi annessi alla villa (bene 1.1) posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.

Identificati al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 97, qualità seminativo, Part. 113, qualità seminativo arborato, Part. 114, qualità uliveto, Part. 125, qualità seminativo arborato, Fog. 27, Part. 218, qualità seminativo arborato, Part. 617, qualità uliveto, Part. 619, qualità uliveto

Valore di stima euro **96.915,00**.

Bene n.1.4 – Unità immobiliare residenziale ubicata a Montale (PT) – via Croce di Vizzano, piano T-1. Trattasi di abitazione su due piani fuori terra, posta in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.

Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 624, Sub. 8, Categoria A/3

Valore di stima euro **92.000,00**.

Bene n.1.5 – Unità immobiliare ad uso deposito ubicata a Montale (PT) – via Croce di Vizzano, piano T. Trattasi di deposito posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 624, Sub. 9, Categoria C/2.

Valore di stima euro **23.000,00**.

Bene n.1.6 – Terreni ubicati a Montale (PT) – via Croce di Vizzano. Trattasi di terreni sui quali ricade la strada di accesso alla villa e terreni agricoli, compreso il lago, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.

Identificati al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 94, qualità bosco misto, Part. 95, qualità canneto, Part. 99, porz. AA qualità bosco ceduo, porz. AB qualità seminativo, Part. 100, qualità uliveto, Part. 101, qualità seminativo, Part. 102, porz. AA qualità bosco ceduo, porz. AB qualità seminativo, Part. 103, qualità seminativo, Part. 104, porz. AA qualità uliveto, porz. AB qualità seminativo arborato, Part. 105, porz. AA qualità seminativo, porz. AB qualità uliveto, Part. 107, qualità bosco misto, Part. 111, qualità seminativo, Part. 112, porz. AA qualità uliveto, porz. AB qualità seminativo arborato, Part. 113, qualità bosco ceduo, Part. 114, porz. AA qualità uliveto, porz. AB qualità vigneto, Part. 123, qualità canneto, Part. 222, qualità seminativo arborato, Part. 223, porz. AA qualità seminativo, porz. AB qualità uliveto, Part. 224, qualità seminativo, Part. 225, porz. AA qualità uliveto vigneto, porz. AB qualità seminativo, Part. 242, porz. AA qualità uliveto, porz. AB qualità seminativo

Valore di stima euro **295.600,00**.

Bene n.1.7 – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

Trattasi di terreni, sui quali ricade tratto di strada vicinale che si diparte dalla strada vicinale in prossimità della villa (bene 1.1) e che attraversa la proprietà sul lato ovest, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano. Identificati al catasto Terreni- Fg. 23, Part .104, qualità uliveto, Part. 105, qualità uliveto, Part. 106, qualità uliveto.

Valore di stima euro **0,00**.

Bene n.2.1 – Fabbricato ad uso residenziale ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano T-1. Trattasi di unità immobiliare ad uso rimessa posta al piano terra ed unità immobiliare residenziale ad uso residenziale posta al piano primo, con resede a comune, posta in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.

Identificate al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 228, Sub. 1, Categoria A/3; Fog. 24, Part. 228 sub. 2, Categoria C/6, Fog. 27. Part. 624, sub 23 (BCNC)

Valore di stima euro **108.600,00**.

Bene n.2.2 – Unità immobiliare ubicata a Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano T. Trattasi di unità immobiliare utilizzata come rifugio in tempi di guerra, posta in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.

Identificata al catasto Fabbricati -Fg. 24, Part. 229, Categoria C/2

Valore di stima euro **9.000,00**.

Bene n.2.3 – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano.

Trattasi di terreni contigui all'abitazione ad uso bosco, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.

Identificati al catasto Terreni- Fg. 23, Part. 36, qualità bosco ceduo, Fog. 24 Part. 51, Porz. AA qualità bosco ceduo, Porz. AB qualità seminativo.

Valore di stima euro **17.330,00**.

Bene n.2.4 –Terreno ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano.

Trattasi di terreno contiguo all'abitazione ad uso seminativo, posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.

Identificato al catasto Terreni- Fg. 24, Part. 76, qualità seminativo.

Valore di stima euro **4.920,00**.

Bene n.2.5 – Terreno ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano.

Trattasi di uliveto e vigneto, posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano. Identificato al catasto Terreni- Fg. 27, Part. 238, Porz. AA qualità uliveto vigneto, Porz. AB qualità seminativo.

Valore di stima euro **44.150,00**.

Bene n.3.1 – Unità immobiliare ubicata a Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano T-S1. Trattasi di unità immobiliare posta in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.

Identificata al catasto Fabbricati -Fg. 27, Part. 624, Sub. 14, Categoria C/2.

Valore di stima euro **192.000,00**.

Bene n.4.1 –Unità immobiliare ad uso residenziale ubicata a Montale (PT) - via Croce di Vizzano, piano T-1.

Trattasi di unità immobiliare residenziale posta in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.

Identificata al catasto Fabbricati -Fg. 27, Part. 624, Sub. 19, Categoria A/2.

Valore di stima euro **414.400,00**.

Bene n.4.2 – Terreno ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

Trattasi di uliveto, posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.

Identificato al catasto Terreni- Fg. 23, Part. 101, qualità uliveto.

Valore di stima euro **2.055,00**.

Bene n.5.1 – Unità immobiliare ubicata a Montale (PT) - via Croce di Vizzano, Piano T.

Trattasi di capanna per rimessa attrezzi posta in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.

Identificata al catasto Fabbricati -Fg. 23, Part. 84, Categoria C/2

Valore di stima euro **1.250,00**.

Bene n.5.2 – Terreno ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano

Trattasi di bosco, posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.

Identificato al catasto Terreni- Fg. 23, Part. 22, Porz. AA qualità uliveto, Porz. AB qualità bosco ceduo.

Valore di stima euro **2.145,00**.

Bene n.5.3 – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano.

Trattasi di uliveti, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.

Identificati al catasto Terreni- Fg. 23, Part. 23, qualità uliveto, Part. 80, qualità uliveto, Part. 99, qualità uliveto, Part.107, qualità uliveto, Part.109, qualità uliveto.

Valore di stima euro **45.110,00**.

Bene n.6.1 – Terreni ubicati a Montale (PT).

Trattasi di terreni boschivi, posti in zona collinare.

Identificati al catasto Terreni- Fg. 7, Part. 189, qualità castagneto da frutto; Fg. 11, Part. 130, qualità bosco ceduo, Part. 131, qualità bosco misto; Fg. 12, Part. 10, qualità bosco ceduo.

Valore di stima euro **13.210,00**.

Bene n.6.2 – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano.

Trattasi di terreni boschivi, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.

Identificati al catasto Terreni- Fg.23, Part. 6, porz. AA qualità uliveto, porz AB qualità bosco misto; Fg. 24, Part. 20, qualità bosco ceduo, Part. 22, qualità castagneto da frutto.

Valore di stima euro **59.285,00**.

Bene n.6.3 – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano.

Trattasi di terreni seminativi, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.

Identificati al catasto Terreni- Fg. 23, Part. 39, qualità seminativo, Part.111, qualità seminativo arborato.

Valore di stima euro **3.064,00**.

Bene n.7.1 – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano.

Trattasi di terreni seminativi, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.

Identificati al catasto Terreni- Fg. 24, Part. 90, qualità seminativo arborato; Fg. 27, Part. 239, qualità seminativo, Part. 244, Porz. AA qualità vigneto, Porz. AB qualità seminativo, Porz. AC qualità uliveto.

Valore di stima euro **85.960,00**.

Bene n.7.2 – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano.

Trattasi di uliveti e vigneti, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.

Identificati al catasto Terreni- Fg. 27, Part. 240, Porz. AA qualità seminativo, Porz. AB qualità uliveto; Fg. 28, Part. 367, Porz. AA qualità seminativo, Porz. AB qualità vigneto.

Valore di stima euro **55.850,00**.

Bene n.8.1 – Terreno ubicato a Montale (PT) - via Croce di Vizzano.

Trattasi di terreno seminativo, posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.

Identificato al catasto Terreni- Fg. 23, Part. 30, Porz. AA qualità seminativo arborato, Porz. AB qualità uliveto.

Valore di stima euro **13.920,00**.

Bene n.8.2 – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano.

Trattasi di uliveti e vigneti, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.

Identificati al catasto Terreni- Fg. 23, Part. 31, qualità uliveto, Part. 32 qualità uliveto, Part. 37, qualità uliveto vigneto, Part. 38, qualità uliveto vigneto, Part. 102, Porz. AA qualità seminativo, Porz. AB qualità uliveto; Fg. 27, Part. 108, qualità uliveto, Part. 121, Porz. AA qualità uliveto, Porz. AB qualità seminativo arborato, Part. 122, qualità uliveto vigneto.

Valore di stima euro **364.875,00**.

Bene n.8.3 – Terreni ubicati a Montale (PT) - via Croce di Vizzano.

Trattasi di terreni boschivi, posti in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.

Identificati al catasto Terreni- Fg. 27, Part. 109, Qualità Bosco ceduo, Part. 110, Qualità Canneto.

Valore di stima euro **345,00**.

Bene n.8.4 – Unità immobiliare (Area Urbana) ubicata a Montale (PT) – via Croce di Vizzano, piano T.

Trattasi di resede nel quale ricadono percorsi di accesso ai fabbricati, posto in zona collinare panoramica all'interno della fattoria di Vizzano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 624, sub. 22, Categoria F/1.

Valore di stima euro **9.440,00**.

DATI URBANISTICI DEGLI IMMOBILI

Secondo il Piano Operativo vigente del Comune di Montale, approvato con D.C.C. n. 19 del 06/04/2019 pubblicata sul BURT parte II n. 27 del 03/07/2019 e successive varianti (vedere Cert. Dest. Urbanistica allegato alla relazione di stima), i beni ricadono all' interno dell' UTOE 1, in parte all'interno dei tessuti storici (TS), in zone classificate come “ ES – emergenze storico architettoniche” con riferimento all'art. 52 delle Norme Tecniche di attuazione, in parte in zone classificate come “Vpreg – Aree a verde di particolare pregio” con riferimento

all'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione. Inoltre parte dei beni ricade all'interno delle aree classificate come insediamenti esistenti di " classe 1 - edifici e complessi edilizi", con riferimento all'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione. I fabbricati ricadono all'interno della scheda n. 3 del documento "schedatura del patrimonio edilizio esistente di valore" del Piano Operativo vigente, e scheda n. 150 nella variante al Piano Operativo adottato. Parte dei beni ricade all'interno del territorio rurale, in "EC1 – aree della collina boscata", con riferimento all'art 84 delle Norme tecniche di Attuazione, in "EC2 – Aree della collina arborata" con riferimento all'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione, ed in " EA1 – ambito di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze architettoniche" con riferimento all'art. 89 delle Norme Tecniche di Attuazione. Vedere Certificato di destinazione Urbanistica n. 6, rilasciato dal Comune di Montale il 17/02/2026.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Di seguito l'elenco delle servitù riscontrate:

Da atto Notaio Cappellini Giulio Cesare del 24 Maggio 1983, Registrato il 13/06/1983 al n. 1050 e trascritto il 22 Giugno 1983 con il n. 2480

-Servitù di infissione di cabina aerea di trasformazione a carico dei beni immobili di proprietà

****Omissis**** al catasto terreni Mappale 23, Part. 54, a favore di ENEL S.p.A;

Da atto Notaio D'Ambrosi Francesco del 09 ottobre 2007, Rep.34714/14477

-Costituzione di servitù di passo e transito - Costituzione a carico dei beni immobili di proprietà

****Omissis****, al Catasto Terreni mappale 23, Part. 30-31-37-38-102, a favore della limitrofa

proprietà rappresentata al Catasto Terreni e Fabbricati dal mappale 23, Part. 86 e 103-625;

Da atto Notaio De Luca Francesco del 20 Maggio 2009, Rep.152440/20709

-Costituzione di servitù di passo e transito - Costituzione a carico dei seguenti beni immobili di

proprietà ****Omissis****:

- porzione della corte facente parte del fabbricato rappresentato al Catasto Fabbricati dal mappale 27,

Part. 624, sub. 4

- strada privata che si diparte da Via Croce di Vizzano n. 48 e arriva al complesso immobiliare, al Catasto Terreni mappale 27, Part. 107-114-113-103-105-104-

225-100-94 a favore della proprietà ****Omissis**** rappresentata al Catasto Fabbricati dal mappale 27, Part. 624, sub. 10-11-12

DISPONIBILITA' DEI BENI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

Attualmente i beni risultano nella piena disponibilità di ****Omissis****.

REGOLARITA' EDILIZIA

Bene 1.1

Il bene oggetto di stima è stato edificato in data antecedente al 1° Settembre 1967 ed è stato successivamente interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia Inizio Attività Edilizia, P.G. n. 8882 del 11/05/1999, P.E. n. 52/99 per manutenzione straordinaria alla copertura (immobile Fog. 27, Part. 624 sub 4 e 13).

Bene 1.2

Il bene oggetto di stima è stato edificato in data antecedente al 1° Settembre 1967 e non è stato interessato da pratiche edilizie successive.

Bene 1.6

Il lago, facente parte del lotto 1.5 dovrà essere regolarizzato e/o messo a norma, secondo le richieste del Genio Civile, a cura e spese della parte acquirente.

Lo stesso lago era stato autorizzato nell'anno 1962 dalle autorità competenti, ma mai collaudato.

I costi comprensivi di spese tecniche, oltre a lavori di adeguamento e/o ammodernamento e collaudo si stimano in €. 30.000,00

Bene 2.1

Il bene oggetto di stima è stato edificato in data antecedente al 1° Settembre 1967 ed è stato successivamente interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia Inizio Attività Edilizia, P.G. n. 8167 del 30/04/1999, P.E. n. 47/99 per manutenzione straordinaria al fabbricato.

Dalle verifiche di quest'ultimo permesso risulta che il bene non è conforme e allineato rispetto, in quanto è stata rifatta completamente la copertura.

Si dovrà quindi predisporre una sanatoria per la regolarizzazione dell'immobile.

Premesso che Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa di una somma determinata dal comune, variabile da 1.032,00 a 5.164,00 € in ragione della natura e consistenza dell'abuso, oltre oneri professionali. I costi di regolarizzazione si stimano in €. 20.000,00

Bene 2.2

Il bene oggetto di stima è stato edificato in data antecedente al 1° Settembre 1967 e non è stato interessato da pratiche edilizie successive.

Bene 3.1

Il bene oggetto di stima è stato edificato in data antecedente al 1° Settembre 1967 ed è stato successivamente interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia Inizio Attività Edilizia, P.G. n. 22149 del 08/11/2006, P.E. n. 1367/2006;
- Variante ai sensi dell'Art. 142 L.R. 1/2005, P.G. n. 18063 del 08/09/2009, Pratica SUAP 765/06.

Bene 4.1

Il bene oggetto di stima è stato edificato in data antecedente al 1° Settembre 1967 ed è stato successivamente interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia Inizio Attività Edilizia, P.G. n. 8882 del 11/05/1999, P.E. n. 52/99;
- Richiesta di Sanatoria (art. 140 L.R. 1/2005, Pratica edilizia n. 2009/00044, presentata in data 25/09/2009, P.G. n. 19398;
- D.I.A.E n. 15 del 16/02/2010 Prot. n. 3320 del 16/02/2010, per l'esecuzione delle opere di adeguamento previste dalla Richiesta di Sanatoria (art. 140 L.R. 1/2005),P.E. n. 2009/00044.

Bene 5.1

Il bene oggetto di stima è stato realizzato in difformità dal titolo edilizio originario, pertanto dovrà essere demolito a cura e spese da parte dell'acquirente.

Per tutti i beni realizzati ante 1967, gli stessi sono commerciabili ed eventuali regolarizzazioni urbanistico/edilizie che si rendessero necessarie saranno a carico degli acquirenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per ulteriori precisazioni e per quanto non contenuto nel presente avviso, si rimanda integralmente alla perizia dell'esperto presente in atti.

Prato, 19.06.2026

***Il Liquidatore Giudiziale
Dott. Daniele De Sanctis***