



LUCA D'AGLIANA  
NOTAIO

Via F.lli Giachetti, 28/3 - 59100 Prato  
Tel. 0574/757340 - Fax 0574/560780  
ldagliana@notariato.it

**TRIBUNALE DI PRATO**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**INVITO AD OFFRIRE**

Il sottoscritto Dottor Luca D'Agliana, Notaio in Prato, con studio in Prato, Via F.lli Giachetti n. 28/3, incaricato al compimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura fallimentare **n. 91/2019 R.F.** (Giudice Delegato del Tribunale di Prato: Dott. Enrico Capanna),

**INVITA**

a presentare offerte di acquisto per i seguenti beni immobili:

\*\*\* \*\* \*\*\*

**LOTTO 1**

**DESCRIZIONE**

Diritto di piena proprietà su complesso immobiliare sito nel Comune di San Giuliano Terme (PI), località Pugnano, con accesso da Via dell'Abetone e del Brennero (S.S. n. 12) n. 226, composto da:

- a) la villa cinquecentesca, costituente il corpo principale, costituita da due piani fuori terra, un piano seminterrato, un piano ammezzato e un piano soffitta, per una superficie totale di circa mq. 1.630;
- b) la bigattiera, costituita da un ingresso monumentale, sei ampi vani al piano terra e da un unico ampio salone al primo piano;
- c) la cappella;
- d) il tempio di Bacco con l'attigua cantina interrata;
- e) il ricovero;
- f) altri edifici e allestimenti del parco – casa “Marianna”, casa del custode, castello (mai completato), romitorio e tempio di Venere – tutti allo stato di rudere;
- g) il parco, recintato da un alto muro in pietra e mattoni, di impianto romantico, con sentieri, percorsi pavimentati, piccoli manufatti, laghetto e fontana;
- h) un terreno della superficie di circa mq. 2.820, utilizzato come parcheggio, posto sul lato opposto all'ingresso del parco, lungo la Via dell'Abetone e del Brennero;
- i) un terreno della superficie di circa mq. 1.690, adiacente al muro di confine del parco, avente accesso da Via delle Corti, diramazione della S.S. n. 12.

L'intero complesso immobiliare – ad eccezione della villa cinquecentesca – risulta in stato di abbandono.

### CATASTO

Il complesso immobiliare risulta rappresentato:

\* in parte al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme nel foglio di mappa 7, particelle:

- 56, 57 e 233 graffate, categoria A/8, classe 2, consistenza vani 44,5, rendita catastale Euro 11.330,29;
- 234 e 261 graffate, categoria A/5, classe 1, consistenza vani 3,5, superficie catastale 94 mq. (94 mq. escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 158,71;
- 368, subalterno 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 194 mq., superficie catastale 230 mq., rendita catastale Euro 561,08;
- 368, subalterno 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 235 mq., superficie catastale 283 mq., rendita catastale Euro 679,66;
- 368, subalterno 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 289 mq., superficie catastale 330 mq., rendita catastale Euro 835,83;
- I, categoria E/7;

\* in parte al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel foglio di mappa 7, particelle:

- 19, seminativo arborato, classe 1, superficie 2.300 mq., reddito dominicale Euro 19,01, reddito agrario Euro 10,69;
- 52, seminativo arborato, classe 3, superficie 7.280 mq., reddito dominicale Euro 18,80, reddito agrario Euro 15,04;
- 53, seminativo arborato, classe 2, superficie 1.600 mq., reddito dominicale Euro 9,09, reddito agrario Euro 4,13;
- 54, frutteto, classe 2, superficie 44.260 mq., reddito dominicale Euro 560,03, reddito agrario Euro 262,87;
- 59, fabbricato rurale, superficie 130 mq.;
- 356, relitto ente urbano, superficie 120 mq.;
- 418, area rurale, superficie 520 mq.;
- 589, uliveto, classe 3, superficie 40 mq., reddito dominicale Euro 0,04, reddito agrario Euro 0,03;
- 591, uliveto, classe 3, superficie 1.650 mq., reddito dominicale Euro 1,70, reddito agrario Euro 1,28.

### VALORE

Prezzo base: **Euro 1.889.600,00 (Euro unmilioneottocentoottantanovemilaseicento/00).**

Offerta minima: **Euro 1.511.680,00 (Euro unmilione CINQUECENTO undicimilaseicentotanta/00).**

#### DEPOSITO PER CAUZIONE

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito, a titolo di cauzione, di un importo pari almeno al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, da versarsi secondo le modalità descritte in appresso.

#### OFFERTE IN AUMENTO

In caso di gara l'aumento minimo viene fissato in **Euro 10.000,00 (Euro diecimila/00)**.

#### REGIME FISCALE DELLA VENDITA

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

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Il complesso immobiliare è in stato di abbandono, inutilizzato da anni, ad eccezione della villa che risulta occupata da terzi in forza di contratto di comodato gratuito a tempo indeterminato, **NON** opponibile all'aggiudicatario, sottoscritto in data 11/09/2017, registrato a Pisa il giorno 28/09/2017 al n. 2440.

Nel predetto contratto di comodato è testualmente previsto quanto segue: *“Il contratto è a tempo indeterminato, fermo restando che il contratto potrà essere anticipatamente risolto in qualsiasi momento da qualunque delle parti a suo insindacabile giudizio, con preavviso almeno di sessanta (60) giorni da richiedersi mediante invio di raccomandata A/R.”*.

A tal fine si precisa che il Curatore fallimentare ha già avviato la procedura per la risoluzione del predetto contratto di comodato gratuito a tempo indeterminato.

#### URBANISTICA

Il complesso immobiliare in questione è stato realizzato in data antecedente al 17 agosto 1942.

Presso l'archivio del Comune di San Giuliano Terme il C.T.U. ha consultato le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica n. 736/1985 (Autorizzazione Soprintendenza Pisa al restauro della cappella Prot. n. 11898 del 30/11/1985) per *“smontaggio del manto di copertura, pulitura del medesimo, montaggio, previo eventuale sostituzione di elementi costituenti l'orditura in legno, a cappella”*;
- Pratica n. 436/1987 (Autorizzazione Soprintendenza Pisa alla esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico sanitario Prot. n. 2587 del 24/02/1987) per *“realizzazione di bagni; rifacimento e sostituzione di alcune pavimentazioni; rifacimento ed adeguamento dell'impianto elettrico”*;
- Pratica n. 835/1990 per *“rinnovo e variante alla Pratica n. 436/1987”*. Trattasi di Variante in corso d'opera per *“rinuncia alla realizzazione di due servizi igienici ricavati dalla divisione di una stanza” e “integrazione di un secondo w.c. con doccia al servizio*

*ricavato nel ripostiglio”;*

- Pratica n. 1232/2021 (Autorizzazioni Soprintendenza Pisa Prot. n. 232 del 24/08/2001 e Prot. n. 758 del 18/02/2002) per *“intervento di somma urgenza al sistema di copertura della Bigattiera per preservare la conservazione ed evitare fenomeni di crollo imminente”*, alla quale ha fatto seguito la Relazione tecnica di asseveramento con pratica n. 141/2002;
- Pratica n. 770/2002 (Autorizzazione Soprintendenza Pisa al restauro intonaci e materiali lapidei delle facciate Prot. n. 2198 del giorno 08/05/2002) per *“interventi ai prospetti della Villa volti ad assicurare la conservazione e ad impedire il deterioramento del bene”*;
- Delibera di C.C. n. 141 del 20/12/2002 per l’approvazione del *“Progetto di Piano di Recupero del Complesso storico monumentale Villa Roncioni, posto nell’U. T.O.E. n. 3 Pugnano, invariante strutturale “Villa”*. Il Piano di Recupero non ha avuto attuazione;
- Pratica n. 089/2003 (Richiesta di Autorizzazione edilizia) per *“restauro, risanamento conservativo e riuso dell’immobile storico monumentale denominato Bigattiera”*. La pratica è stata archiviata per mancata integrazione della documentazione.

Gli immobili sono privi delle certificazioni di agibilità.

Dalla relazione del C.T.U. risulta che:

A) le pratiche edilizie consultate hanno per oggetto interventi localizzati e quindi non utili ai fini della verifica della conformità edilizia ed urbanistica. Gli unici documenti di riferimento sono pertanto le planimetrie catastali, datate 1940 (Villa e Casa Marianna), 1950 (Tempio di Bacco) e 1978 (Bigattiera). Lo stato legittimo degli immobili è stato pertanto desunto dal confronto tra lo stato di fatto e le sopra citate planimetrie catastali. Tale confronto ha evidenziato le seguenti difformità:

- la Villa non risulta conforme per piccole modifiche interne consistenti nella formazione di un tramezzo, nel tamponamento di alcune porte e nella realizzazione di alcuni servizi igienici. Nella planimetria catastale non è stato rappresentato il piano ammezzato tra piano terra e primo piano (angolo est dell’edificio) e sono state riscontrate alcune altezze diverse da quelle indicate in planimetria;
- è stato realizzato locale interrato (cantina), collegato al Tempio di Bacco (ninfeo) tramite una porta interna, non rappresentato in planimetria;
- Casa Marianna, allo stato di rudere, è costituita dalle sole murature verticali. In origine disposta su due piani, nella planimetria catastale del 1940 il piano primo è indicato come *“inabitabile perché pericolante o semidiruto”*;
- la Bigattiera, suddivisa in tre subalterni, oltre ad un intervento di consolidamento non autorizzato e mai completato, presenta piccole difformità di prospetto dovute al tamponamento di alcuni vani finestra;

- l'abitazione del custode, della quale non è stata rintracciata planimetria, è allo stato di rudere.

Le modifiche interne alla Villa e le opere di consolidamento non completate al piano terra della Bigattiera, realizzate successivamente alla notifica del provvedimento di vincolo del 30/07/1942 ed in assenza di Autorizzazione all'esecuzione dei lavori della Soprintendenza, necessitano di richiesta di compatibilità alla stessa Soprintendenza delle opere eseguite e delle conseguenti pratiche edilizie. Qualora il bene abbia subito un danno il Ministero, ai sensi dell'art. 160 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, ordina al responsabile l'esecuzione, a sue spese, delle opere necessarie alla reintegrazione e, nel caso le opere abbiano rilievo urbanistico-edilizio, provvederà a comunicare al comune interessato l'avvio del procedimento ed il provvedimento finale. L'eventuale somma da corrispondere allo Stato, ai sensi del comma 4 del citato articolo, e la sanzione amministrativa attinente il permesso di costruire in sanatoria o l'accertamento di conformità in sanatoria, di cui alla L.R. 65/2014, non sono ad oggi valutabili dal C.T.U. in quanto oggetto di parere discrezionale da parte degli enti;

B) non sono state rintracciate le planimetrie delle particelle n. 234 e 261 (Abitazione del custode), lett. I (Cappella) e n. 54 (Ricovero). Al Catasto Terreni la particella n. 59 (Castello) ha destinazione Fabbricato Rurale, mentre per la particella I (Cappella) fu redatto un Modello 5 dal tecnico del catasto, tale modello (non rilasciabile) consiste in uno schizzo a mano dietro una vecchia visura.

Il confronto tra le planimetrie presenti al Catasto Fabbricati ed i rilievi effettuati dal C.T.U. ha evidenziato diverse difformità a causa di errate rappresentazioni grafiche, maggiori consistenze, mancanza di planimetrie, corrispondenze errate tra particelle e planimetrie. Al fine di rendere conformi le planimetrie allo stato di fatto, il C.T.U. ritiene che gli atti catastali necessitino dei seguenti aggiornamenti:

- Villa (C.F. Foglio 7 Particella 56): planimetria a variazione per l'inserimento del piano ammezzato e delle piccole modifiche sopra descritte;
- Tempio di Bacco (C.F. Foglio 7 Particella 57): planimetria a variazione del Tempio di Bacco per l'inserimento del locale interrato (cantina);
- Casa Marianna (C.F. Foglio 7 Particella 233): fabbricato diruto da inscrivere in Categoria F/2 (unità collabente);
- Bigattiera (C.F. Foglio 7 Particella 368, Subalterno 1): planimetria a variazione per una migliore rappresentazione grafica; (C.F. Foglio 7 Particella 368, Subalterno 2): planimetria a variazione per una migliore rappresentazione grafica; (C.F. Foglio 7 Particella 368, Subalterno 3): planimetria a variazione per una migliore rappresentazione grafica;
- Cappella (C.F. Foglio 7 Particella I): il fabbricato necessita di aggiornamento con

denuncia di nuova planimetria;

- Casa Custode: (C.F. Foglio 7 Particelle 234, 261): fabbricati diruti da inscrivere in Categoria F/2 (unità collabente);
- Castello (C.T. Foglio 7 Particella 59): il fabbricato non necessita di iscrizione al Catasto Fabbricati in quanto non individuabile né perimetrabile;
- Ricovero (C.T. Foglio 7 Particella 54): il fabbricato necessita di aggiornamento con denuncia di nuova planimetria.

Per l'aggiornamento della documentazione catastale il C.T.U. ritiene necessari i seguenti atti:

- Atto di aggiornamento (Tipo Mappale in deroga);
- Planimetrie a variazione per unità collabenti (ruderi di Casa Marianna e dell'abitazione del Custode);
- Planimetrie a variazione per Villa, Bigattiera e Tempio di Bacco;
- Denuncia nuove planimetrie per Cappella e Ricovero.

Il C.T.U. ha valutato i corrispettivi professionali per la richiesta di compatibilità delle opere eseguite in assenza di autorizzazione, per le necessarie pratiche edilizie e per la redazione degli atti di aggiornamento catastale, esclusi diritti di segreteria, oneri per deposito pratiche, sanzioni, Cassa di previdenza professionisti, I.V.A., a titolo cautelativo, in Euro 44.336,00 (Euro quarantaquattromilatrecentotrentasei/00).

Si richiama comunque la perizia di stima in atti per ogni altro onere o vincolo relativi al compendio immobiliare in oggetto.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 40, comma 6 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001.

#### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dai certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di San Giuliano Terme in data 20/11/2023 risulta che i terreni in oggetto hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

\* gli immobili rappresentati al Catasto Terreni al Foglio 7 Particelle 19-52-53-54-59:

-- F 7 M 19

In parte Strada - infrastrutture viarie - art. 25 N.T.A.

In parte Percorsi pedonali e ciclabili - infrastrutture viarie - art. 25 N.T.A.

In parte Verde e parcheggi - infrastrutture viarie - art. 25 N.T.A.

In parte Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A.

In parte Zona B (Nuovi insediamenti residenziali) Sottozona B2 (Zone urbanizzate prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie unitarie di formazione recente ed

impianto riconducibile al modello isolato) - art. 19 N.T.A.

-- F 7 M 52

In parte Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.

In parte Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A. Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A.

In parte Zona E5 (Zone agricole di interesse paesaggistico) – art. 26 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.

-- F 7 M 53

In parte Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.

In parte Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A. Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A. Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 lett g) I territori coperti da foreste e boschi – art. 35 N.T.A.

In parte Zona E5 (Zone agricole di interesse paesaggistico) – art. 26 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.

-- F 7 M 54

Intera superficie Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A. Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A. Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 lett g) I territori coperti da foreste e boschi – art. 35 N.T.A.

-- F 7 M 59

Intera superficie Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A. Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A. Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 lett g) I territori coperti da foreste e boschi – art. 35 N.T.A.

\* gli immobili rappresentati al Catasto Terreni al Foglio 7 Particelle 356-418-589-591:

-- F 7 M 356

In parte Strada - infrastrutture viarie - art.25 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.

In parte Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole

interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A. Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A.

In parte Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.

In parte Zona A (Nuclei storici consolidati) Sottozona A (Agglomerati urbani di carattere storico) – art. 18 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.

-- F 7 M 418

In parte Verde e parcheggi - infrastrutture viarie - art.25 N.T.A.

In parte Zona A (Nuclei storici consolidati) Sottozona A (Agglomerati urbani di carattere storico) – art. 18 N.T.A.

In parte Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A.

In parte Percorsi pedonali e ciclabili - infrastrutture viarie - art.25 N.T.A.

In parte Strada - infrastrutture viarie - art.25 N.T.A.

-- F 7 M 589

Intera superficie Zona E5 (Zone agricole di interesse paesaggistico) – art. 26 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.

-- F 7 M 591

In parte Zona E5 (Zone agricole di interesse paesaggistico) – art. 26 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.

In parte Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.

\* l'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati al Foglio 7 Particella 57:

-- F 7 M 57

Intera superficie Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A. Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A. Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 lett g) I territori coperti da foreste e boschi – art. 35 N.T.A.

\* gli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati al Foglio 7 Particelle 56-233-234-261-I:

-- F 7 M 56

Intera superficie Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A. Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A. Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 lett g) I territori coperti da foreste e boschi – art. 35 N.T.A.

-- F 7 M 233

Intera superficie Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A. Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A. Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 lett g) I territori coperti da foreste e boschi – art. 35 N.T.A.

-- F 7 M 234

In parte Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A. Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A.

In parte Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.

In parte Strada - infrastrutture viarie - art.25 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.

-- F 7 M 261

In parte Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A. Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A.

In parte Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.

In parte Strada - infrastrutture viarie - art.25 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.

-- F 7 M I

Intera superficie Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A. Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A. Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 lett g) I territori coperti da foreste e boschi – art. 35 N.T.A.

\* gli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati al Foglio 7 Particella 368 sub. 1,2,3, e al Foglio 7 Particella 267:

-- F 7 M 368 Sub 1

In parte Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A. Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A.

In parte Zona A (Nuclei storici consolidati) Sottozona A (Agglomerati urbani di carattere storico) – art. 18 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.

-- F 7 M 368 Sub 2

Intera superficie Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A. Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A.

-- F 7 M 368 Sub 3

In parte Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A. Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A.

In parte Zona A (Nuclei storici consolidati) Sottozona A (Agglomerati urbani di carattere storico) – art. 18 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.

In parte Zona A (Nuclei storici consolidati) Sottozona A (Agglomerati urbani di carattere storico) – art. 18 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A. Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A.

-- F 7 M 267

In parte Zona A (Nuclei storici consolidati) Sottozona A (Agglomerati urbani di carattere storico) – art. 18 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A. Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A.

In parte Zona A (Nuclei storici consolidati) Sottozona A (Agglomerati urbani di carattere storico) – art. 18 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.

In parte Strada - infrastrutture viarie - art.25 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.

#### SERVITÙ

Il C.T.U. evidenzia che il terreno esterno al parco sito lungo Via dell'Abetone e del Brennero è interessato da alcuni accessi a proprietà private.

#### VINCOLI

La villa e il parco sono stati dichiarati di notevole interesse storico-artistico ai sensi della Legge n. 1089 del giorno 1 giugno 1936 e successive modifiche ed integrazioni con i seguenti provvedimenti:

- provvedimento emesso dal Ministero dell'Educazione Nazionale in data 30/07/1942, trascritto a Pisa in data 22/10/1942 al vol. 863, art. 2945 e al vol. 493, art. 4378;
- provvedimento emesso dal Ministero della Pubblica Istruzione in data 17/07/1948, notificato in data 06/09/1948, trascritto a Pisa il 29/09/1948 al vol. 2524, art. 991;
- provvedimento emesso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 10/04/2000, Protocollo n. 4681/6435.

\*\*\* \*\* \*\*\*

#### CONDIZIONI COMUNI DI VENDITA

a) I beni verranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti i diritti, accessioni, pertinenze, servitù attive passive apparenti e/o legalmente esistenti, esclusioni e limitazioni ed altresì con i proporzionali diritti alle parti comuni, il tutto così come pervenuto alla società fallita e dalla stessa posseduto.

b) La vendita sarà a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non sarà soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dalla società in fallimento, 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 del bene.

Si invitano gli interessati – previo appuntamento con il soggetto incaricato per la gestione delle visite – ad effettuare un sopralluogo agli immobili in oggetto al fine di visionare l'attuale stato dei luoghi; con la precisazione che il mancato sopralluogo non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo per eventuali differenze tra lo stato descritto in perizia e quello attuale.

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

c) Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, **presso lo studio del sottoscritto Notaio**, offerta di acquisto – in marca da bollo da Euro 16,00 – che costituisce a tutti gli effetti proposta irrevocabile di acquisto, **entro i termini infra indicati**. Sulle offerte saranno annotati, a cura del sottoscritto Notaio o di soggetto delegato, la data e l'ora del deposito.

d) L'offerta deve contenere:

- 1) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo

stato civile e, ove coniugato, il regime patrimoniale (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dovranno essere indicate anche le generalità del coniuge), ed il recapito telefonico, ciò ove l'offerente a cui andrà intestato l'immobile sia persona fisica; la denominazione o la ragione sociale, la sede, il codice fiscale e la partita IVA, i dati anagrafici del legale rappresentante ed il recapito telefonico, ciò ove l'offerente a cui andrà intestato l'immobile sia soggetto diverso da persona fisica. Se l'offerente è minorenni o interdetto l'offerta dovrà essere sottoscritta dai legali rappresentanti, previa autorizzazione del giudice tutelare. In caso di offerta a mezzo di procuratori dovrà essere prodotta, al momento dell'offerta, l'originale o copia autentica della procura;

- 2) la procedura e il lotto per il quale l'offerta è proposta;
- 3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo (cosiddetta "*offerta minima*") indicato nell'invito ad offrire e comunque non potrà essere inferiore di oltre il 20% del "*prezzo base*" stabilito nel medesimo invito, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- 4) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

e) All'offerta dovranno essere allegati:

- se persona fisica: fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente. Se l'offerente è cittadino straniero extracomunitario residente in Italia, fotocopia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se società: fotocopia della visura camerale e del documento di identità del legale rappresentante; copia di eventuali autorizzazioni e/o delibere richieste ai fini dell'acquisto ai sensi di legge o del vigente statuto sociale;
- se ente diverso da società: fotocopia del documento di identità del legale rappresentante; copia autentica del vigente statuto; copia di eventuali autorizzazioni e/o delibere richieste ai fini dell'acquisto ai sensi di legge o del vigente statuto.

f) L'offerta deve essere accompagnata dal **deposito, a titolo di cauzione, di un importo pari al 10% del prezzo offerto da versarsi con assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 91/2019 - S.T.B. Srl".**

g) Fermo restando quanto previsto dalla Legge Fallimentare:

- \* in caso di unica offerta conforme all'invito (pari o superiore alla cosiddetta "*offerta minima*" indicata in calce alla descrizione del lotto), si procederà all'aggiudicazione;
- \* in caso di pluralità di offerte si svolgerà, lo stesso giorno fissato per l'esame delle offerte, la gara tra gli offerenti presenti, previamente identificati dal sottoscritto Notaio, sulla base dell'offerta più alta. Gli aumenti minimi vengono fissati negli importi indicati in calce alla descrizione del lotto. 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 nel presente avviso. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il bene verrà aggiudicato a chi, a parità di condizioni, ha depositato per primo l'offerta presso lo studio del sottoscritto Notaio.

h) Il presente invito ad offrire non costituisce promessa al pubblico ai sensi dell'art. 1989 del Codice Civile, né offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile. Esso non comporta alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione, salva la restituzione della cauzione senza maggiorazione di interessi, agli offerenti la cui offerta non trovi accoglimento o sia ritenuta comunque non ammissibile.

La presentazione dell'offerta non farà sorgere a carico della procedura fallimentare alcun diritto da parte di alcun soggetto, ivi incluso il pagamento di intermediazioni o oneri di consulenza.

i) Gli Organi della procedura si riservano di sospendere la vendita ove pervenga, entro il termine perentorio di quattordici giorni dall'aggiudicazione a seguito dell'esame delle offerte di cui in appresso, offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto ai sensi dell'articolo 107, quarto comma della Legge Fallimentare.

L'offerta migliorativa ai sensi dell'articolo 107, quarto comma della Legge Fallimentare dovrà essere depositata, presso lo studio del sottoscritto Notaio, entro il termine perentorio sopra indicato, e dovrà essere accompagnata dal deposito, a titolo di cauzione, di un importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da versarsi con assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 91/2019 - S.T.B. Srl".

In tal caso verrà riaperta la gara tra il precedente miglior offerente e il nuovo offerente.

j) Il Giudice Delegato potrà in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 108 della Legge Fallimentare nonché dichiarare inaccettabili offerte presentate in difetto dei requisiti previsti dalla legge, dal bando di gara e/o sottoposte a vincoli e/o condizioni ovvero impedire il perfezionamento della vendita nelle ipotesi indicate dallo stesso art. 108 Legge Fallimentare.

k) L'aggiudicatario sarà tenuto a sottoscrivere, entro e non oltre il termine di **90 (novanta)** giorni dall'aggiudicazione (ma non prima del trentesimo giorno), l'atto di trasferimento della proprietà del bene immobile che sarà ricevuto dal sottoscritto, quale Notaio incaricato dalla procedura; ove l'aggiudicatario si rifiutasse, ovvero frapponesse qualsivoglia impedimento alla sottoscrizione del contratto, la cauzione versata in sede di presentazione dell'offerta sarà incamerata dalla procedura, anche a titolo di penale.

l) L'ordine di cancellazione dei gravami a carico dei beni venduti sarà emesso dal Giudice Delegato successivamente all'atto notarile e le relative imposte e tasse saranno a carico

della procedura.

m) Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già versata, le imposte di trasferimento, tutte le spese relative al trasferimento della proprietà e il compenso notarile per l'atto di trasferimento (calcolato ai sensi del D.M. 140/2012) saranno a carico dell'acquirente e dovranno essere versati direttamente al sottoscritto Notaio al più tardi all'atto di vendita secondo le modalità che saranno all'uopo comunicate all'aggiudicatario.

n) Il complesso immobiliare in oggetto è sottoposto alla disciplina di cui agli articoli 59-62 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 in quanto dichiarato bene di interesse storico e artistico ai sensi della Legge n. 1089 del 1 giugno 1939 e, più precisamente, in virtù dei provvedimenti sopra richiamati. Pertanto la compravendita è sottoposta, ai sensi dell'articolo 61, comma 4 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004, alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione sul bene immobile in oggetto da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali o degli enti pubblici territoriali interessati nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della denuncia che, ai sensi e con le indicazioni richieste dall'articolo 59 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004, verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro il termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dall'atto di compravendita. In pendenza del precisato termine, l'atto di compravendita risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche le imposte, le spese e il compenso notarile per l'atto di trasferimento).

A norma dell'articolo 61, comma 4 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004, la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato.

Gli effetti giuridici dell'atto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva *ex lege* imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito.

o) Il soggetto incaricato per la sola gestione delle visite è la società "Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l – Circondari dei Tribunali di Pisa Livorno Grosseto", telefono: 050/554790, e-mail: [prenotazionipisa@astagiudiziaria.com](mailto:prenotazionipisa@astagiudiziaria.com), alla quale potersi rivolgere per le visite agli immobili.

\*\*\* \*\* \*\*\*

#### TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso lo studio del sottoscritto Notaio, con le modalità di cui sopra, **esclusivamente il giorno 22 gennaio 2026 entro le ore 12:00.**

L'esame delle offerte avrà luogo presso lo studio del sottoscritto Notaio, con redazione

del relativo verbale, il giorno **23 gennaio 2026 alle ore 15:15.**

\*\*\* \*\* \*\*\*

ULTERIORI INDICAZIONI E PUBBLICITÀ

**La presentazione dell'offerta di acquisto implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata della perizia di stima, dei suoi allegati, nonché del presente invito ad offrire.**

Per quanto non espressamente indicato si richiamano le vigenti norme di legge in materia e, in particolare, la disciplina di cui alla Legge Fallimentare.

I dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni di legge sulla privacy di cui al Regolamento UE n. 679/2016 GDPR e al D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, al solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente invito.

Del presente invito ad offrire verrà data pubblica notizia:

\* mediante pubblicazione dell'invito ad offrire, unitamente alla perizia di stima, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) e sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it);

\* con un annuncio, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;

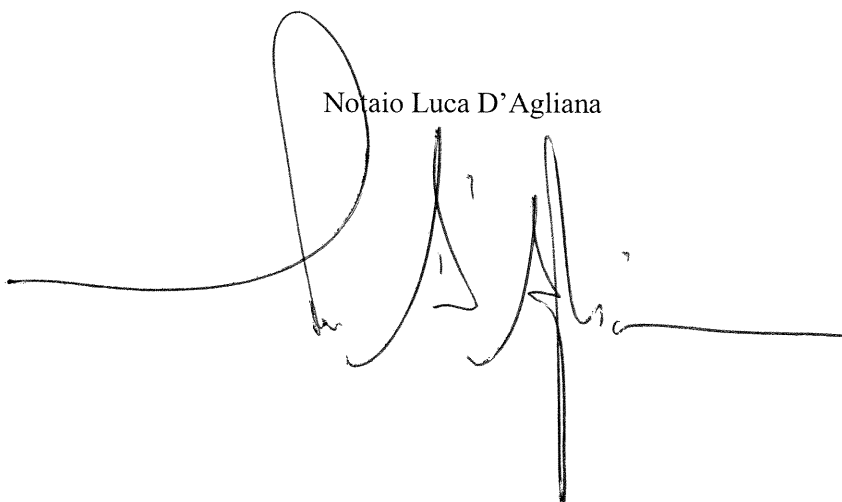
\* mediante pubblicazione di un trafiletto su un quotidiano a diffusione nazionale.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale della relazione di stima, documento agli atti che potrà essere consultato sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.prato.it](http://www.tribunale.prato.it), [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) ovvero, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del sottoscritto Notaio sito in Prato, Via F.lli Giachetti n. 28/3, telefono 0574/757340, fax 0574/560780, e-mail: [ldagliana@notariato.it](mailto:ldagliana@notariato.it).

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto Notaio sito in Prato, Via F.lli Giachetti n. 28/3, telefono 0574/757340, fax 0574/560780, e-mail: [ldagliana@notariato.it](mailto:ldagliana@notariato.it)

Prato, 23 settembre 2025

Notaio Luca D'Agliana

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'L' followed by a series of loops and a long horizontal stroke at the end.