



TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE
PROCEDURA ESECUTIVA n. 113/2019 R.G.E.

[cui sono riunite le procedure esecutive n. 70/2020 R.G.E., n. 29/2022 R.G.E., n. 36/2023 R.G.E.]
CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie - Telefono 0577.318111
mail: visite.ivg@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
1° ESPERIMENTO

La sottoscritta **Avv. Monica Bracci**, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con **Studio in Arezzo, Via Ubaldo Pasqui civico 48 (Telefono 0575.1482263; p.e.o: avvmonicabracci@gmail; p.e.c.: avvmonicabracci@cnfpec.it)**, nella propria qualità Professionista Delegato ex art. 591 *bis* Cod. Proc. Civ. (referente della procedura) nominata dal Tribunale di Arezzo, in persona del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Rodinò Di Miglione, con ordinanza in data 19 Giugno 2024, così come modificata, con riferimento alla esatta consistenza dei Lotti da sottoporre alle operazioni di vendita forzata con ordinanza pronunciata in data 11 Settembre 2024 ed ulteriormente specificata con ordinanza del 21 Ottobre 2024;

- dato atto che la parte creditrice resasi parte diligente ha provveduto ad accreditare il fondo spese necessario per dare corso alla pubblicazione dell'avviso di vendita dei beni staggiti;

- visti, infine, gli artt. 490, 569, 570, 591 e 591 bis c.p.c.;

AVVISA CHE

il giorno **06 Febbraio 2025**, presso la Sala Aste del Tribunale di Arezzo, aula n. 0.07, posta al piano terreno dello stabile, sita in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino civico n. 1 nonché tramite il Portale del Gestore della vendita **www.fallcoaste.it**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei beni di seguito descritti.

DA' ATTO CHE

che le operazioni di vendita sincrona mista, per ciascuno dei Lotti sotto descritti, prenderanno avvio secondo i seguenti orari:

Lotto 1: ore 9,00;
Lotto 2: ore 9,25;
Lotto 3: ore 9,50;
Lotto 4: ore 10,15;
Lotto 5: ore 10,40;
Lotto 17: ore 11,05
Lotto 18: ore 11,30;

Lotto 19: ore 11,55
Lotto 25: ore 12,20;
Lotto 26: ore 12,45.

Con apertura delle buste cartacee e telematiche, per tutti i Lotti, alle ore 9.00.

“LOTTO 1”

Valore d’asta Euro 35.400,00 (trentacinquemilaquattrocento virgola zero zero).

Offerta minima Euro 26.550,00 (ventiseimilacinquecentocinquanta virgola zero zero)

In caso di gara *ex art. 573 c.p.c.* eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero)

*

In Comune di Arezzo (AR), Via Del Saracino civico 36, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su unità immobiliare ad uso deposito-magazzino dislocata al piano terra di fabbricato di maggiore consistenza, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ad uso comune dell'edificio di cui il bene oggetto di vendita è parte.

Trattasi, in particolare, di unità immobiliare ad uso deposito-magazzino (attualmente allestita ad uso abitativo) dislocata al piano terra di più ampio edificio situato nel centro storico della città, a cui si accede autonomamente da portoncino esclusivo e così costituita: unico vano intervallato da spallette laterali in muratura con soprastante finitura ad arco; vano accessorio adibito a locale bagno. Il tutto per una superficie utile calpestabile di circa 39,00 mq. ed una altezza interna di circa 2,76 ml.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate ma contraddistinte da diffusi fenomeni di degrado. La pavimentazione è costituita da listoni in legno nel vano principale mentre è realizzata in monocottura all'interno del locale adibito a bagno.

Gli unici serramenti presenti nell'unità immobiliare sono rappresentati dal portoncino di ingresso e da una finestra in legno dotata di specchiatura a vetro opaco prospiciente su corte interna.

Sono altresì compresi nella presente vendita, i proporzionali diritti di comproprietà su enti, locali condominiali e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili del complesso di

cui la unità immobiliare sopra descritta è parte e come tali ritenute per legge, uso, consuetudine, struttura, funzione, regolamento di condominio e titolo di provenienza.

La presente vendita, inoltre, è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti gli accessori, pertinenze, dipendenze, usi, diritti, ragioni, oneri, pesi e vincoli presenti e/o futuri, servitù attive e/o passive se ed in quanto apparenti o legalmente costituite.

L'immobile è catastalmente censito come segue:

= Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR), Sezione Urbana A, Foglio 172, Particella 429 Subalterno 1, Via Del Saracino n.36, Piano T, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 10, Consistenza 40 mq., Superficie Catastale Totale 53 mq., Rendita Catastale Euro 225,18.

PROVENIENZA:

La proprietà dei beni subastati è pervenuta alla società debitrice eseguita in forza di atto pubblico di compravendita n. 68578 di Repertorio, in data 28 Settembre 1998, ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritto presso la Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 06 Ottobre 1998 al n. 13500 di Registro Generale ed al n. 9469 di Registro Particolare.

EDILIZIA E CATASTO:

Dalla perizia redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Geometra Aldo Boselli iscritto al n. 1077 del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo nonché dagli allegati versati a corredo della stessa, risultano i seguenti dati.

Il fabbricato di cui i beni oggetto della presente vendita sono parte è stato edificato in data anteriore al 01 Settembre 1967 ed all'anno 1940.

Presso il competente Ufficio del Comune di Arezzo non sono state reperite autorizzazioni e/o abilitazioni amministrative e/o titoli edilizi e/o pratiche edilizie concernenti l'unità immobiliare oggetto della presente vendita.

Nella perizia succitata l'Esperto dà atto della sussistenza di difformità tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare e quanto rappresentato nella planimetria di accampionamento depositata in Catasto, consistenti segnatamente:

- nell'allestimento dell'unità immobiliare ad uso abitativo non consentito e non sanabile stante la carenza dei requisiti igienico sanitari prescritti per detta destinazione;
- nella realizzazione di un vano adibito a bagno;
- nell'ampliamento di una apertura di collegamento realizzata su una muratura portante, come tale necessitante di verifica e di deposito di pratica strutturale.

Dei costi necessari per provvedere alla regolarizzazione delle difformità sanabili si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima del bene.

Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell'elaborato peritale redatto dall'Esperto Geometra Aldo Boselli, a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri acquirenti.

IMPIANTI:

L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico di tipo sottotraccia sfilabile, di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia collocata nel locale bagno e di impianto di approvvigionamento idrico da acquedotto comunale.

Nell'elaborato peritale si dà atto che, stante l'assenza di collegamento alle utenze, non è stato possibile accertare la funzionalità degli impianti né sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli stessi.

A tale riguardo, in ogni caso, si dà atto che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in materia di impianti e che, pertanto, in ossequio a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo, sarà onere dell'acquirente dotarsi della certificazione tecnico/amministrativa normativamente prevista, dispensando espressamente la procedura esecutiva dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni di conformità degli impianti alla normativa attualmente vigente.

VINCOLI E PESI:

Non risultano diritti demaniali e/o usi civici o oneri condominiali insoluti opponibili ai futuri acquirenti.

Dall'elaborato peritale redatto dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione si evince che non sono stati rinvenuti contratti di locazione o altre forme di cessione aventi ad oggetto il bene compreso nel presente Lotto.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Il bene è libero da persone ma non da cose.

Con provvedimento pronunciato in data 03.07.2024 il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato, alla società debitrice esecutata nonché a qualunque terzo occupante in assenza di titolo, la liberazione dei beni compresi nel presente Lotto, disponendo che il Custode Giudiziario provveda alla sua attuazione.

Si dà atto, in ogni caso, che la liberazione o il rilascio degli immobili avverranno in conformità alle vigenti disposizioni legislative. Se occupati da terzi senza titolo o senza titolo opponibile la liberazione degli stessi verrà effettuata dal Custode Giudiziario con spese a carico della procedura, previa richiesta espressa ed irrevocabile dell'aggiudicatario.

“LOTTO 2”

**Valore d’asta Euro 215.900,00 (duecentoquindicimilanovecento virgola zero zero).
Offerta minima Euro 161.925,00 (centosessantunomilanovecentoventicinque virgola zero zero)**

In caso di gara *ex art. 573 c.p.c.* eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero)

*

In Comune di Arezzo (AR), Via Porta Buia civico 18, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su unità immobiliare ad uso commerciale dislocata al piano terra di più ampio fabbricato, corredata da locali accessori nonché – sempre per l'intera piena proprietà (1/1) – da resede pertinenziale ad uso esclusivo, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ad uso comune dell'edificio di cui il bene oggetto di vendita è parte.

Trattasi, in particolare, di unità immobiliare a vocazione commerciale (adibita ad attività di ristorazione) dotata di accesso indipendente, integralmente distribuita al piano terra di più ampio fabbricato situato in prossimità del centro storico della città e così costituita: due ampie sale, un disimpegno centrale, tre locali bagno corredati da antibagno, locale cucina, quattro vani accessori ad uso magazzino, ad uso deposito ed a uso ripostiglio. Il tutto per una superficie utile calpestabile di circa 113 mq. ed una altezza interna variabile da un minimo di 2,88 ml. sino ad un massimo di 3,65 ml. quanto ai vani principali nonché per una superficie utile calpestabile di circa 44 mq. ed una altezza interna variabile da un minimo di 2,35 ml. sino ad un massimo di 2,75 ml. quanto ai locali accessori.

Le pareti interne dei locali sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è realizzata prevalentemente in cotto con riferimento ai locali principali ed ai vani accessori mentre è costituita da piastrelle in monocottura e da materiale ceramico con riferimento al locale cucina ed ai locali bagno. Gli infissi interni ed esterni sono realizzati in legno con specchiatura a vetro semplice, ad eccezione del locale cucina che è provvisto di serramenti in metallo.

Completa la proprietà un ampio resede lastricato ad uso esclusivo parzialmente occupato da struttura prefabbricata in metallo e vetro adibita ad ulteriore sala di ristorazione ma realizzata in assenza di titolo edilizio.

Sono altresì compresi nella presente vendita, i proporzionali diritti di comproprietà su enti, locali condominiali e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili del complesso di cui la unità immobiliare sopra descritta è parte e come tali ritenute per legge, uso, consuetudine, struttura, funzione, regolamento di condominio e titolo di provenienza.

La presente vendita, inoltre, è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti gli accessori, pertinenze, dipendenze, usi, diritti, ragioni, oneri, pesi e vincoli presenti e/o futuri, servitù attive e/o passive se ed in quanto apparenti o legalmente costituite.

L'immobile è catastalmente censito come segue:

= Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR), Sezione Urbana A, Foglio 172, Particella 336 Subalterno 5, Via Porta Buia n.18, Piano T, Zona Censuaria 1, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 140 mq., Superficie Catastale Totale 249 mq., Rendita Catastale Euro 1.764,22.

PROVENIENZA:

La proprietà dei beni subastati è pervenuta alla società debitrice eseguita in forza di atto pubblico di compravendita n. 53815 di Repertorio, in data 21 Aprile 2006, ai rogiti del Notaio De Stefano Dottor Giuseppe di Castiglione Fiorentino, trascritto presso la Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 02 Maggio 2006 al n. 8875 di Registro Generale ed al n. 5565 di Registro Particolare.

EDILIZIA E CATASTO:

Dalla perizia redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Geometra Aldo Boselli iscritto al n. 1077 del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo della stessa, risultano i seguenti dati.

Il fabbricato di cui i beni oggetto della presente vendita sono parte è stato edificato in data anteriore al 01 Settembre 1967 ed all'anno 1940.

Per il periodo successivo, con riferimento all'unità immobiliare compresa nel presente Lotto ed all'edificio di cui la stessa è parte, presso il competente Ufficio del Comune di Arezzo sono state reperite le seguenti autorizzazioni e/o abilitazioni amministrative e/o titoli edilizi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 69 del 27.04.1999 avente ad oggetto la realizzazione di due piccoli annessi in muratura e copertura in eternit nel cortile interno dell'edificio [Pratica Edilizia n. 18441/1986];
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 70 del 27.04.1999 avente ad oggetto chiusure e modifiche delle aperture situate sulle facciate dell'edificio [Pratica Edilizia n. 18442/1986];
- Pratica Edilizia n. 3396/1993 del 07.12.1993, avente ad oggetto istanza per interventi urgenti ex art. 8 del Regolamento Edilizio Comunale consistenti in demolizione e ricostruzione di una colonna di appoggio della struttura del cancello carrabile prospiciente Via Porta Buia. A seguito di tale istanza, non risulta il deposito della pratica edilizia diretta a ratificare quanto eseguito;

- Denuncia di Inizio Attività n. 35654 di Protocollo del 22.05.1995, ai sensi del D.L. 88/95, avente ad oggetto interventi urgenti di manutenzione straordinaria sul solaio di copertura [Pratica Edilizia 1558/1995 del 29.05.1995];
- Denuncia di Inizio Attività n. 53880 di Protocollo del 07.09.1998, ai sensi della Legge 662/96, avente ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria [Pratica Edilizia 3293/98 del 11.09.1998];
- Denuncia di Inizio Attività n. 67098 di Protocollo del 03.11.1998, ai sensi della Legge 662/96, avente ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria interna [Pratica Edilizia n. 4065/1998 del 05.11.1998];
- Denuncia di Inizio Attività n. 67101 di Protocollo del 03.11.1998, ai sensi della Legge 662/96, avente ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria interna [Pratica Edilizia n. 4066/1998 del 05.11.1998];
- Denuncia di Inizio Attività n. 19362 di Protocollo del 23.03.1999, ai sensi della Legge 662/96, avente ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria interna [Pratica Edilizia n. 1101/1999 del 29.03.1999 attualmente non reperibile presso il competente Ufficio del Comune di Arezzo];
- Concessione Edilizia n. 776 del 15.09.1999 avente ad oggetto ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso [Pratica Edilizia n. 1118/1999 del 29.03.1999];
- Concessione Edilizia n. 835 del 28.09.1999 avente ad oggetto opere di ristrutturazione edilizia con parziale cambio di destinazione d'uso [Pratica Edilizia n. 1669/1999 del 29.04.1999];
- Pratica Edilizia n. 5007/1999 del 10.12.1999, ai sensi della Legge 662/96 avente ad oggetto Variante in corso d'opera rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n. 776/1999.
- Denuncia di Inizio Attività n. 1451 di Protocollo del 11.01.2000, ai sensi della Legge 662/96, avente ad oggetto Variante in corso d'opera rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n. 835/1999 [Pratica Edilizia n. 57/2000 del 13.01.2000];
- Concessione Edilizia n. 489 del 15.05.2000 avente ad oggetto Variante in corso d'opera rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n. 776/1999 e successiva Denuncia di Inizio Attività in Variante [Pratica Edilizia n. 1215/2000 del 06.04.2000];
- Certificati di abitabilità n. 20211 del 03.01.2001 e n. 20284 del 01.06.2001;
- Denuncia di Inizio Attività n. 77055 di Protocollo del 29.06.2006, ai sensi ai sensi della Legge Regionale n. 01/2005, avente ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria per sostituzione di insegna, [Pratica Edilizia n. 2509/2006 del 29.06.2006];
- Denuncia di Inizio Attività n. 133171 di Protocollo del 12.11.2009, ai sensi ai sensi della Legge Regionale n. 01/2005, avente ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria per installazione di insegne luminose, [Pratica Edilizia n. 4444/2009 del 12.11.2009];

Nella perizia succitata l'Esperto dà atto della sussistenza di difformità edilizie, sanabili e non sanabili, tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare e quanto rappresentato agli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni amministrative succitate. Lo stato dei luoghi è difforme rispetto a quanto risultante dall'ultima planimetria depositata in Catasto.

Dei costi necessari per provvedere alla regolarizzazione delle difformità sanabili si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima del bene.

Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell'elaborato peritale redatto dall'Esperto Geometra Aldo Boselli, a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri acquirenti.

IMPIANTI:

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico di tipo sottotraccia sfilabile, di impianto di approvvigionamento idrico da acquedotto comunale e di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia collocata nel vano ripostiglio.

Nell'elaborato peritale si dà atto che non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità di detti impianti.

A tale riguardo, in ogni caso, si dà atto che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in materia di impianti e che, pertanto, in ossequio a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo, sarà onere dell'acquirente dotarsi della certificazione tecnico/amministrativa normativamente prevista, dispensando espressamente la procedura esecutiva dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni di conformità degli impianti alla normativa attualmente vigente.

VINCOLI E PESI:

Non risultano diritti demaniali e/o usi civici. Nell'elaborato peritale non vengono rilevati oneri condominiali insoluti afferenti l'unità immobiliare compresa nel presente Lotto.

L'unità immobiliare è occupata da soggetto terzo in forza di contratto di locazione commerciale stipulato in data 01.06.2017, registrato in Arezzo in data 16.06.2017 al n. 3726 Volume 38 Serie 3T, della durata di sei anni a decorrere dal 01.06.2017, tacitamente rinnovabile per uguale periodo. Tale contratto, in quanto dotato di data certa anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento da cui promana il presente giudizio esecutivo, è opponibile al futuro acquirente.

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'unità immobiliare è occupata in forza del contratto di locazione commerciale sopra indicato.

Si dà atto, in ogni caso, che la liberazione o il rilascio degli immobili avverranno in conformità alle vigenti disposizioni legislative. Se occupati da terzi senza titolo o senza

titolo opponibile la liberazione degli stessi verrà effettuata dal Custode Giudiziario con spese a carico della procedura, previa richiesta espressa ed irrevocabile dell'aggiudicatario.

“LOTTO 3”

Valore d'asta Euro 221.200,00 (duecentoventunomiladuecento virgola zero zero).

Offerta minima Euro 165.900,00 (centosessantacinquemilanovecento virgola zero zero)

In caso di gara *ex art. 573 c.p.c.* eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero)

*

In Comune di Arezzo (AR), Via Porta Buia civico 16, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su unità immobiliare ad uso residenziale, su unità immobiliare ad uso commerciale (affittacamere) nonché su locale ad uso soffitta dislocate al piano primo, al piano secondo ed al piano sottotetto di fabbricato di maggiore consistenza, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ad uso comune dell'edificio di cui i beni oggetto di vendita sono parte.

Trattasi di unità immobiliari con destinazioni d'uso promiscue distribuite al piano primo, al piano secondo ed al piano sottotetto di più ampio fabbricato situato in prossimità del centro storico della città, cui si accede da piccolo resede esclusivo delimitato da cancello e da portone antistanti la via pubblica e, più precisamente:

1. porzione immobiliare destinata ad attività di affittacamere (allo stato non in esercizio) così costituita: due camere di cui una corredata di terrazza, due locali bagno, disimpegno a comune di collegamento con l'altra unità immobiliare sotto descritta, quanto al piano primo, il tutto per una superficie utile calpestabile di circa 25 mq. quanto ai vani principali e di circa 2,50 mq. quanto alla terrazza nonché per un'altezza interna di 3,10 ml.; quattro camere, quattro locali bagno e disimpegno al piano secondo, il tutto per una superficie utile calpestabile di circa 74 mq. ed una altezza interna di circa 3,25 ml.;
2. porzione immobiliare ad uso abitativo interamente dislocata al piano primo collegata mediante disimpegno a comune con l'altra unità immobiliare sopra descritta e così costituita: locale cucinotto, due camere, due locali bagno, disimpegno e terrazza; il tutto per una superficie utile calpestabile di circa 52 mq. quanto ai vani principali e di circa 9 mq. quanto alla terrazza nonché per una altezza interna di 3,10 ml.;
3. porzione immobiliare ad uso soffitta (allestita ad uso residenziale) dislocata al piano sottotetto cui si accede da scala a chiocciola che si diparte dal pianerottolo del piano secondo così costituita: due vani contigui ed un locale bagno, il tutto per una superficie

utile calpestabile di circa 29 mq. ed una altezza interna variabile da un minimo di 0,70 ml. sino ad un massimo di 2,20 ml.

Le pareti interne dei locali situati al piano primo sono prevalentemente intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è realizzata prevalentemente in cotto con riferimento ai locali principali mentre è costituita da piastrelle in monocottura/graniglia e da materiale ceramico con riferimento ai locali bagno. Gli infissi interni ed esterni sono realizzati in legno, questi ultimi con specchiatura a vetro corredati di sistema di oscuramento ad ante.

Le pareti interne dei locali situati al piano secondo sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è realizzata prevalentemente in cotto con riferimento ai locali principali mentre è costituita da materiale ceramico con riferimento ai locali bagno. Gli infissi interni ed esterni sono realizzati in legno, questi ultimi con specchiatura a vetro corredati di sistema di oscuramento ad ante.

Le pareti interne dei locali situati piano sottotetto sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è realizzata prevalentemente in cotto per quanto attiene i locali principali, mentre è costituita da materiale ceramico per quanto attiene il locale bagno. Gli infissi interni ed esterni sono in legno con specchiatura a vetro semplice.

Sono altresì compresi nella presente vendita, i proporzionali diritti di comproprietà su enti, locali condominiali e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili del complesso di cui le unità immobiliari sopra descritte sono parte e come tali ritenute per legge, uso, consuetudine, struttura, funzione, regolamento di condominio, titolo di provenienza e con la precisazione che tra dette parti ad uso comune sono compresi: il resede, l'ingresso ed il vano scala, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, Sezione A, Foglio 172, Particella 336, Subalterno 8 (*Bene Comune Non censibile ai Subalterni 6, 7, 9 e 10 della medesima Particella 336 del Foglio 172, Sezione A del Catasto Fabbricati*); il disimpegno situato al piano primo censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, Sezione A, Foglio 172, Particella 336, Subalterno 9 (*Bene Comune Non censibile ai Subalterni 6 e 7 della medesima Particella 336 del Foglio 172, Sezione A del Catasto Fabbricati*).

La presente vendita, inoltre, è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti gli accessori, pertinenze, dipendenze, usi, diritti, ragioni, oneri, pesi e vincoli presenti e/o futuri, servitù attive e/o passive se ed in quanto apparenti o legalmente costituite.

Gli immobili sono catastalmente censiti come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR), Sezione Urbana A, Foglio 172=====
= Particella 336 Subalterno 6, Via Porta Buia n.16, Piano 1, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza Vani 4, Superficie Catastale Totale 71 mq., Rendita Catastale Euro 330,53;

= Particella 336 Subalterno 7, Via Porta Buia n.16, Piano 1-2, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita Catastale Euro 3.305,32;

= Particella 336 Subalterno 10, Via Porta Buia n.16, Piano 3, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 33 mq., Superficie Catastale Totale 44 mq., Rendita Catastale Euro 115,89;

= Particella 336 Subalterno 8, Via Porta Buia n.16, Piano T-1-2, Bene Comune Non Censibile [resede, ingresso e vano scala a comune];

= Particella 336 Subalterno 9, Via Porta Buia n.16, Piano 1, Bene Comune Non Censibile [disimpegno a comune].

PROVENIENZA:

La proprietà dei beni subastati è pervenuta alla società debitrice esecutata in forza di atto pubblico di compravendita n. 53815 di Repertorio, in data 21 Aprile 2006, ai rogiti del Notaio De Stefano Dottor Giuseppe di Castiglion Fiorentino, trascritto presso la Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 02 Maggio 2006 al n. 8875 di Registro Generale ed al n. 5565 di Registro Particolare.

EDILIZIA E CATASTO:

Dalla perizia redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Geometra Aldo Boselli iscritto al n. 1077 del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo della stessa, risultano i seguenti dati.

Il fabbricato di cui i beni oggetto della presente vendita sono parte è stato edificato in data anteriore al 01 Settembre 1967 ed all'anno 1940.

Per il periodo successivo, con riferimento alle unità immobiliari comprese nel presente Lotto ed all'edificio di cui le stesse sono parte, presso il competente Ufficio del Comune di Arezzo sono state reperite le seguenti autorizzazioni e/o abilitazioni amministrative e/o titoli edilizi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 69 del 27.04.1999 avente ad oggetto la realizzazione di due piccoli annessi in muratura e copertura in eternit nel cortile interno dell'edificio [Pratica Edilizia n. 18441/1986];

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 70 del 27.04.1999 avente ad oggetto chiusure e modifiche delle aperture situate sulle facciate dell'edificio [Pratica Edilizia n. 18442/1986];

- Pratica Edilizia n. 3396/1993 del 07.12.1993 avente ad oggetto istanza per interventi urgenti ex art. 8 del Regolamento Edilizio Comunale consistenti in demolizione e ricostruzione di una colonna di appoggio della struttura del cancello carrabile prospiciente Via Porta Buia. A seguito di tale istanza, non risulta il deposito della pratica edilizia diretta a ratificare quanto eseguito;

- Denuncia di Inizio Attività n. 35654 di Protocollo del 22.05.1995, ai sensi del D.L. 88/95, avente ad oggetto interventi urgenti di manutenzione straordinaria sul solaio di copertura [Pratica Edilizia 1558/1995 del 29.05.1995];
- Denuncia di Inizio Attività n. 53880 di Protocollo del 07.09.1998, ai sensi della Legge 662/96, avente ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria [Pratica Edilizia 3293/1998 del 11.09.1998];
- Denuncia di Inizio Attività n. 67098 di Protocollo del 03.11.1998, ai sensi della Legge 662/96, avente ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria interna [Pratica Edilizia n. 4065/1998 del 05.11.1998];
- Denuncia di Inizio Attività n. 67101 di Protocollo del 03.11.1998, ai sensi della Legge 662/96, avente ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria interna [Pratica Edilizia n. 4066/1998 del 05.11.1998];
- Denuncia di Inizio Attività n. 19362 di Protocollo del 23.03.1999, ai sensi della Legge 662/96, avente ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria interna [Pratica Edilizia n. 1101/1999 del 29.03.1999 attualmente non reperibile presso il competente Ufficio del Comune di Arezzo];
- Concessione Edilizia n. 776 del 15.09.1999 avente ad oggetto ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso [Pratica Edilizia n. 1118/1999 del 29.03.1999];
- Concessione Edilizia n. 835 del 28.09.1999 avente ad oggetto opere di ristrutturazione edilizia con parziale cambio di destinazione d'uso [Pratica Edilizia n. 1669/1999 del 29.04.1999];
- Pratica Edilizia n. 5007/1999 del 10.12.1999, ai sensi della Legge 662/96, avente ad oggetto Variante in corso d'opera rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n. 776/1999;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1451 di Protocollo del 11.01.2000, ai sensi della Legge 662/96, avente ad oggetto Variante in corso d'opera rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n. 835/1999 [Pratica Edilizia n. 57/2000 del 13.01.2000];
- Concessione Edilizia n. 489 del 15.05.2000 avente ad oggetto Variante in corso d'opera rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n. 776/1999 e successiva Denuncia di Inizio Attività in Variante [Pratica Edilizia n. 1215/2000 del 06.04.2000];
- Certificati di abitabilità n. 20211 del 03.01.2001 e n. 20284 del 01.06.2001;
- Denuncia di Inizio Attività n. 77055 di Protocollo del 29.06.2006, ai sensi della Legge Regionale n. 01/2005, avente ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria per sostituzione di insegna, [Pratica Edilizia n. 2509/2006 del 29.06.2006];
- Denuncia di Inizio Attività n. 133171 di Protocollo del 12.11.2009, ai sensi ai sensi della Legge Regionale n. 01/2005, avente ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria per installazione di insegne luminose, [Pratica Edilizia n. 4444/2009 del 12.11.2009];

Nella perizia succitata l'Esperto dà atto:

- della sussistenza di difformità edilizie sanabili tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare ad uso residenziale e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni amministrative succitate; lo stato di fatto della medesima unità è difforme a quanto risultante dall'ultima planimetria depositata in Catasto;
- della sostanziale conformità edilizia tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare ad uso commerciale (affittacamere) e quanto rappresentato agli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni amministrative succitate; lo stato di fatto della medesima unità è invece difforme a quanto risultante dall'ultima planimetria depositata in Catasto.
- della sussistenza di difformità edilizie anche non sanabili tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare ad uso soffitta (quali, tra esse, la realizzazione di locale bagno e la operata variazione ad uso abitativo non consentito) che dovranno essere rese oggetto di riduzione in pristino; lo stato di fatto della medesima unità è invece conforme a quanto risultante dall'ultima planimetria depositata in Catasto;

Dei costi necessari per provvedere alla regolarizzazione delle difformità sanabili si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima del bene.

Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell'elaborato peritale redatto dall'Esperto Geometra Aldo Boselli, a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri acquirenti.

IMPIANTI:

Le porzioni immobiliari sono dotate di impianto elettrico di tipo sottotraccia sfilabile, di impianto di approvvigionamento idrico da acquedotto comunale e di impianto di riscaldamento alimentato da caldaie collocate in corrispondenza dei rispettivi piani .

Nell'elaborato peritale si dà atto che per i locali situati ai piani primo e sottotetto non sono state rinvenute state le certificazioni di conformità di detti impianti mentre tali certificazioni sono state rinvenute unitamente alla istanza di abitabilità deposita presso il competente Ufficio comunale con riguardo ai locali situati al piano secondo dell'edificio.

A tale riguardo, in ogni caso, si dà atto che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in materia di impianti e che, pertanto, in ossequio a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo, sarà onere dell'acquirente dotarsi della certificazione tecnico/amministrativa normativamente prevista, dispensando espressamente la procedura esecutiva dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni di conformità degli impianti alla normativa attualmente vigente.

VINCOLI E PESI:

Non risultano diritti demaniali e/o usi civici. Nell'elaborato peritale non vengono rilevati oneri condominiali insoluti afferenti le unità immobiliari comprese nel presente Lotto.

Sempre dall'elaborato peritale redatto dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione si evince che non sono stati rinvenuti contratti di locazione o altre forme di cessione aventi ad oggetto i beni compresi nel presente Lotto.

STATO DI OCCUPAZIONE:

I beni sono liberi da persone ma non da cose.

Con provvedimento pronunciato in data 03.07.2024 il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato alla società debitrice eseguita nonché a qualunque terzo occupante in assenza di titolo la liberazione dei beni compresi nel presente Lotto, disponendo che il Custode Giudiziario provveda alla sua attuazione.

Si dà atto, in ogni caso, che la liberazione o il rilascio degli immobili avverranno in conformità alle vigenti disposizioni legislative. Se occupati da terzi senza titolo o senza titolo opponibile la liberazione degli stessi verrà effettuata dal Custode Giudiziario con spese a carico della procedura, previa richiesta espressa ed irrevocabile dell'aggiudicatario.

“LOTTO 4”

Valore d'asta Euro 131.500,00 (centotrentunomilacinquecento virgola zero zero)

Offerta minima Euro 98.625,00 (novantottomilaseicentoventicinque virgola zero zero)

In caso di gara *ex art. 573 c.p.c.* eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)

*

In Comune di Arezzo, Via Giovacchino Rossini civico 42, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su appartamento ad uso di civile abitazione con accesso indipendente dislocato al piano secondo di fabbricato di maggiore consistenza, corredato – sempre per l'intera (1/1) piena proprietà - da autorimessa situata al piano terra del medesimo edificio e da piccola porzione di resede ad uso giardino, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ad uso comune dell'edificio di cui il bene oggetto di vendita è parte.

Trattasi, in particolare, di appartamento ad uso di civile abitazione dislocato al piano secondo di più ampio edificio facente parte di complesso immobiliare costituito da unità immobiliari di tipologia 'a schiera', situato in Località San Leo.

L'appartamento, cui si accede autonomamente da portone collocato al piano terra e da vano scala dedicato, è così costituito: ingresso, vano cucinotto, locale pranzo corredato da vano ripostiglio realizzato al di sopra del vano scala, ampio vano soggiorno, disimpegno,

tre camere, due locali bagno e due terrazze di cui una tamponata con struttura di metallo e vetro; il tutto per una superficie utile calpestabile di circa 109 mq. quanto ai vani principali e di circa 16 mq. quanto alle terrazze nonché per un'altezza interna di 3,00 ml.

Integrano la proprietà un garage al piano terra della superficie utile calpestabile di circa 37 mq. avente accesso sia dal vano scala privato interno all'appartamento che da apertura basculante carrabile esterna collocata sul prospetto frontale dell'edificio nonché una piccola porzione di resede pertinenziale esclusivo ad uso giardino della superficie di circa 45 mq. situato nel prospetto retrostante dell'edificio e raggiungibile da camminamento pedonale che si sviluppa lungo la parete est dell'edificio stesso.

Le pareti dell'unità immobiliare sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di graniglia quanto ai vani principali ed in materiale ceramico nei locali bagno. Gli infissi interni ed esterni sono in legno con specchiatura a vetro semplice, questi ultimi dotati di sistema di oscuramento ad ante.

Sono altresì compresi nella presente vendita, i proporzionali diritti di comproprietà su enti, locali condominiali e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili del complesso di cui la unità immobiliare sopra descritta è parte e come tali ritenute per legge, uso, consuetudine, struttura, funzione, regolamento di condominio e titolo di provenienza.

La presente vendita, inoltre, è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti gli accessori, pertinenze, dipendenze, usi, diritti, ragioni, oneri, pesi e vincoli presenti e/o futuri, servitù attive e/o passive se ed in quanto apparenti o legalmente costituite.

Gli immobili sono catastalmente censiti come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR), Sezione Urbana A, Foglio 103=====

=Particella 285 Subalterno 9, Zona Censuaria 2, Via Giovacchino Rossini n. 42, Piano 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza Vani 8, Superficie Catastale Totale 136 mq., Rendita Catastale Euro 557,77 [appartamento];

=Particella 285 Subalterno 10, Zona Censuaria 2, Via Giovacchino Rossini n. 42, Piano T, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 36 mq., Superficie Catastale Totale 42 mq., Rendita Catastale Euro 104,12 [autorimessa];

= Particella 483, Via Giovacchino Rossini snc, Piano T, Bene Comune Non Censibile [porzione di resede pertinenziale ad uso esclusivo dei Subalterni 9 e 10 della Particella 285].

PROVENIENZA:

La proprietà dei beni subastati è pervenuta alla società debitrice eseguita in forza di atto pubblico di compravendita n. 123629 di Repertorio, in data 19 Dicembre 2006, ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, registrato in Arezzo in data 22 Dicembre 2006 al n. 8024 Serie 1T, trascritto presso la Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di

Pubblicità Immobiliare, in data 30 Dicembre 2006 al n. 27396 di Registro Generale ed al n. 17891 di Registro Particolare.

EDILIZIA E CATASTO:

Dalla perizia redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Geometra Aldo Boselli iscritto al n. 1077 del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo della stessa, risultano i seguenti dati.

Il fabbricato di cui i beni oggetto della presente vendita sono parte è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 517 rilasciata dal Sindaco del Comune di Arezzo in data 13.06.1966 [Pratica edilizia n. 754/1966], cui ha fatto seguito Autorizzazione di Abitabilità n. 29923/1968.

Per il periodo successivo, presso il competente Ufficio del Comune di Arezzo sono state reperite le seguenti ulteriori autorizzazioni e/o abilitazioni amministrative:

- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 897 rilasciata dal Sindaco del Comune di Arezzo in data 01.12.1990, avente ad oggetto varianti di prospetto eseguite in difformità alla Licenza Edilizia n. 517 del 13.06.1966 [Pratica edilizia n. 10391/1986];

- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 1154 rilasciata dal Sindaco del Comune di Arezzo in data 14.12.1992, avente ad oggetto, tra l'altro, tamponatura di terrazza mediante struttura prefabbricata in vetro e metallo (veranda), la realizzazione di vano ripostiglio sopra al vano scala interno che conduce all'appartamento, la realizzazione di una porta interna all'appartamento di accesso all'autorimessa situata al piano terra [Pratica edilizia n. 10618/1986];

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 573 rilasciata dal Sindaco del Comune di Arezzo in data 05.07.1995, avente ad oggetto la regolarizzazione di garage pertinenziale realizzato mediante tamponatura di una porzione del loggiato a piano terra con conseguente sanatoria delle difformità dell'autorimessa oggetto di vendita rispetto a quanto risultante dalla Licenza Edilizia n. 517/1966 [Pratica edilizia n. 10397/1986];

- Denuncia di Inizio Attività n. 1482882 di Protocollo del 20.12.2006 avente ad oggetto la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria consistenti in tinteggiatura interna e manutenzione degli infissi dell'appartamento sito in Arezzo, Via Giovacchino Rossini n. 42 [Pratica Edilizia n. 5169/2006].

Nella perizia succitata l'Esperto dà atto della sussistenza di difformità, sotto il profilo catastale ed edilizio tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare ad uso abitativo e quanto rappresentato nell'ultima planimetria depositata in Catasto nonché negli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni amministrative succitate.

Lo stato di fatto dell'autorimessa pertinenziale è invece conforme, sotto il profilo catastale ed edilizio, a quanto rappresentato nell'ultima planimetria depositata in Catasto e negli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni amministrative succitate.

Dei costi necessari per provvedere alla regolarizzazione delle difformità si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima del bene.

Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell'elaborato peritale redatto dall'Esperto Geometra Aldo Boselli, a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri acquirenti.

IMPIANTI:

L'unità immobiliare ad uso abitativo è dotata di impianto elettrico di tipo sottotraccia sfilabile (parzialmente manomesso con prese di corrente divelte e cablaggi a vista), di impianto di approvvigionamento idrico da acquedotto comunale e di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia murale collocata nel locale bagno.

L'autorimessa di pertinenza è dotata di impianto elettrico minimale costituito da canalette a vista e cablaggi appesi a pareti e soffitto.

Nelle pratiche edilizie depositate presso il competente Ufficio Comunale non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti.

A tale riguardo, in ogni caso, si dà atto che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in materia di impianti e che, pertanto, in ossequio a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo, sarà onere dell'acquirente dotarsi della certificazione tecnico/amministrativa normativamente prevista, dispensando espressamente la procedura esecutiva dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni di conformità degli impianti alla normativa attualmente vigente.

VINCOLI E PESI:

Non risultano diritti demaniali e/o usi civici opponibili ai futuri acquirenti. Dall'elaborato peritale redatto dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione si evince che non sono stati rinvenuti contratti di locazione o altre forme di cessione aventi ad oggetto i beni compresi nel presente Lotto.

Pur non essendo formalmente costituito un condominio, i costi necessari per la manutenzione delle parti comuni del complesso edilizio in cui si collocano le unità immobiliari oggetto di vendita vengono disciplinate ed amministrare da soggetto ivi residente che si occupa della raccolta delle somme all'uopo necessarie. A tale riguardo nell'elaborato peritale viene dato atto della sussistenza, a carico della società debitrice esecutata, di oneri insoluti ammontanti, alla data del 31.12.2021, ad euro 600,00.

STATO DI OCCUPAZIONE:

I beni sono liberi da persone ma non da cose.

Con provvedimento pronunciato in data 03.07.2024 il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato alla società debitrice eseguita nonché a qualunque terzo occupante in assenza di titolo la liberazione dei beni compresi nel presente Lotto, disponendo che il Custode Giudiziario provveda alla sua attuazione.

Si dà atto, in ogni caso, che la liberazione o il rilascio degli immobili avverranno in conformità alle vigenti disposizioni legislative. Se occupati da terzi senza titolo o senza titolo opponibile la liberazione degli stessi verrà effettuata dal Custode Giudiziario con spese a carico della procedura, previa richiesta espressa ed irrevocabile dell'aggiudicatario.

“LOTTO 5”

Valore d'asta Euro 126.400,00 (centoventiseimilaquattrocento virgola zero zero).

Offerta minima Euro 94.800,00 (novantaquattromilaottocento virgola zero zero)

In caso di gara *ex art. 573 c.p.c.* eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)

*

In Comune di Arezzo (AR), Viale Pier Della Francesca civico 31, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su unità immobiliare ad uso magazzino dislocata al piano terra ed al piano primo/soppalco di fabbricato di maggiore consistenza, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ad uso comune dell'edificio di cui il bene oggetto di vendita è parte.

Trattasi, in particolare, di unità immobiliare ad uso magazzino facente parte di più ampio edificio condominiale situato in prossimità della stazione ferroviaria della cittadina.

L'immobile, avente accesso indipendente da ingresso prospiciente Viale Pier Della Francesca, è così costituito: un locale magazzino, un vano archivio, due locali bagno corredati da antibagno a comune al piano terra, il tutto per una superficie utile calpestabile di circa 65 mq. ed una altezza utile interna di 4,05 ml.; due locali magazzino ed una terrazza prospiciente la strada pubblica al piano primo/soppalco, cui si giunge mediante scala autoportante in metallo che si diparte dal locale principale ad uso magazzino situato al piano terra; il tutto per una superficie utile calpestabile di circa 32 mq. quanto ai vani interni e di 2,30 mq. quanto alla terrazza nonché per una altezza interna di 3,77 mq. non comprensiva della controsoffittatura.

Le pareti interne dei locali, parzialmente realizzate in cartongesso, sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è realizzata in laminato nei vani principali ed in monocottura nei locali bagno. Gli infissi interni ed esterni sono in legno ad eccezione dell'ingresso principale costituito da vetrina sorretta da intelaiatura in metallo.

Sono altresì compresi nella presente vendita, i proporzionali diritti di comproprietà su enti, locali condominiali e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili del complesso di cui la unità immobiliare sopra descritta è parte e come tali ritenute per legge, uso, consuetudine, struttura, funzione, regolamento di condominio e titolo di provenienza.

La presente vendita, inoltre, è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti gli accessori, pertinenze, dipendenze, usi, diritti, ragioni, oneri, pesi e vincoli presenti e/o futuri, servitù attive e/o passive se ed in quanto apparenti o legalmente costituite.

Gli immobili sono catastalmente censiti come segue:

= Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR), Sezione Urbana A, Foglio 122, Particella 11 Subalterno 43, Zona Censuaria 1, Viale Pier Della Francesca n. 31, Piano T-1, Categoria C/2, Classe 11, Consistenza 96 mq., Superficie Catastale Totale 123 mq., Rendita Catastale Euro 629,66.

PROVENIENZA:

La proprietà dei beni subastati è pervenuta alla società debitrice esecutata in forza di atto pubblico di compravendita n. 35514 di Repertorio, in data 28 Giugno 2006, ai rogiti del Notaio Acquisti Dottoressa Giovanna di Firenze, registrato in Firenze in data 11.07.2006 al n. 4155 Serie 1T trascritto presso la Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 13 Luglio 2006 al n. 14866 di Registro Generale ed al n. 9511 di Registro Particolare.

EDILIZIA E CATASTO:

Dalla perizia redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Geometra Aldo Boselli iscritto al n. 1077 del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo della stessa, risultano i seguenti dati.

Il fabbricato di cui i beni oggetto della presente vendita sono parte è stato edificato in data anteriore al 01 Settembre 1967, in forza di Licenza Edilizia n. 432 rilasciata dal Sindaco del Comune di Arezzo in data 27.08.1955.

Per il periodo successivo, presso il competente Ufficio del Comune di Arezzo sono state reperite le seguenti ulteriori autorizzazioni e/o abilitazioni amministrative e/o titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 104 rilasciata dal Sindaco del Comune di Arezzo in data 16.03.1956;
- Licenza Edilizia n. 57 rilasciata dal Sindaco del Comune di Arezzo in data 03.02. 1958, avente ad oggetto rinnovo della Licenza 104 del 16.03.1956;
- Licenza Edilizia n. 342 rilasciata dal Sindaco del Comune di Arezzo in data 07.06.1960 avente ad oggetto interventi di modifica e di ampliamento del fabbricato;
- Licenza Edilizia n. 283 rilasciata dal Sindaco del Comune di Arezzo in data del 16.05 1961 avente ad oggetto opere di sopraelevazione;

- Licenza Edilizia n. 954 rilasciata dal Sindaco del Comune di Arezzo in data 02.12. 1964 avente ad oggetto realizzazione di piano attico;
- Rapporto di visita sanitaria avente ad oggetto fabbricato di nuova costruzione in data 02.05.1962 n. 141 di Protocollo;
- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 1042 del 05.11 1992 avente ad oggetto mutamento di destinazione d'uso da residenziale a commerciale dell'unità immobiliare situata al piano terra del fabbricato sito in Arezzo, Viale Pier Della Francesca n. 31 [Pratica Edilizia n. 21681/1986];
- Comunicazione di Inizio Attività n. 28463 del 10.05.1997 ai sensi della Legge 662/1996 avente ad oggetto la realizzazione di modifiche interne all'unità immobiliare sita in Arezzo, Viale Pier Della Francesca n. 31 {Pratica Edilizia n. 1552/1997}.

Nella perizia succitata l'Esperto dà atto della sussistenza di difformità sanabili, sotto il profilo catastale ed edilizio, tra lo stato di fatto dell'unità e quanto rappresentato nelle planimetrie depositate in Catasto nonché negli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni amministrative succitate.

Dei costi necessari per provvedere alla regolarizzazione delle difformità sanabili si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima del bene.

Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell'elaborato peritale redatto dall'Esperto Geometra Aldo Boselli, a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri acquirenti.

IMPIANTI:

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico di tipo sottotraccia sfilabile (parzialmente alloggiato all'interno del controsoffitto), di impianto di approvvigionamento idrico da acquedotto comunale e di impianto di riscaldamento/condizionamento a mezzo di termoconvettori.

Nelle pratiche edilizie depositate presso il competente Ufficio Comunale non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti.

A tale riguardo, in ogni caso, si dà atto che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in materia di impianti e che, pertanto, in ossequio a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo, sarà onere dell'acquirente dotarsi della certificazione tecnico/amministrativa normativamente prevista, dispensando espressamente la procedura esecutiva dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni di conformità degli impianti alla normativa attualmente vigente.

VINCOLI E PESI:

Non risultano diritti demaniali e/o usi civici opponibili ai futuri acquirenti. Dall'elaborato peritale redatto dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione si evince che non sono stati rinvenuti contratti di locazione o altre forme di cessione aventi ad oggetto i beni compresi nel presente Lotto.

Il fabbricato di cui i beni oggetto della presente vendita sono parte è costituito in condominio dotato di regolamento non contrattuale e di Tabelle millesimali.

A tale riguardo nell'elaborato peritale viene dato atto della sussistenza, a carico della società debitrice esecutata, di oneri condominiali insoluti ammontanti, alla data del 10.07.2020, ad euro 1.274,26.

STATO DI OCCUPAZIONE:

I beni sono liberi da persone ma non da cose.

Con provvedimento pronunciato in data 03.07.2024 il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato alla società debitrice esecutata ed a qualunque terzo occupante in assenza di titolo la liberazione dei beni compresi nel presente Lotto, disponendo che il Custode Giudiziario provveda alla sua attuazione.

Si dà atto, in ogni caso, che la liberazione o il rilascio degli immobili avverranno in conformità alle vigenti disposizioni legislative. Se occupati da terzi senza titolo o senza titolo opponibile la liberazione degli stessi verrà effettuata dal Custode Giudiziario con spese a carico della procedura, previa richiesta espressa ed irrevocabile dell'aggiudicatario.

“LOTTO 17”

Valore d'asta Euro 269.700,00 (duecentosessantanovemilasettecento virgola zero zero)

Offerta minima Euro 202.275,00 (duecentoduemiladuecentosettantacinque virgola zero zero)

In caso di gara *ex art. 573 c.p.c.* eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero)

*

In Comune di Arezzo (AR), Località Rigutino, Vocabolo Rio Grosso civico 65, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su edificio unifamiliare ad uso di civile abitazione dislocato su tre piani fuori terra corredato - sempre per l'intera piena proprietà (1/1 - da autorimessa e da resede ad uso esclusivo.

Trattasi, in particolare, di edificio indipendente ad uso di civile abitazione di tipologia 'villetta', situato all'interno di ampia Lottizzazione ad uso residenziale caratterizzata da edifici ancora da realizzarsi e con opere di urbanizzazione in corso di completamento, resa oggetto di specifica disciplina in forza di Convenzione Edilizia n. 115007 di Repertorio del

16.02.2005 ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 23.02.2005 al n. 3519 di Registro Generale ed al n. 2356 di Registro Particolare.

L'unità immobiliare, cui si accede da cancello pedonale e da cancello carrabile collocati sul muretto delimitante il resede dell'edificio, è così costituita: ingresso, ampio vano soggiorno/pranzo, vano cucina, locale bagno corredato di antibagno, disimpegno, locale lavanderia, vano pluriuso e loggiato al piano terra, il tutto per una superficie utile calpestabile di circa 75 mq. quanto ai locali interni e di circa 12,50 mq. quanto al loggiato nonché per un'altezza interna di 2,70 ml.; tre camere di cui una corredata di locale bagno comunicante, disimpegno, altro locale bagno, due terrazze ed una loggia al piano primo, cui si accede da vano scala interno che si diparte dall'ingresso del piano terra: il tutto per una superficie utile calpestabile di circa 70 mq. quanto ai locali interni e di circa 13,30 mq. complessivi quanto al loggiato ed alle due terrazze nonché per un'altezza interna di 2,70 ml.; tre locali accessori ad uso soffitta (attualmente allestiti ad uso residenziale pur in assenza dei requisiti igienico sanitari) al piano secondo/sottotetto dello stabile, cui si accede dal medesimo vano scala di collegamento interno: il tutto per una superficie utile calpestabile di circa 49 mq. e per un'altezza interna variabile da un minimo di 1,50 ml. sino ad un massimo di 2,60 ml.

Completano la proprietà un resede pertinenziale esterno ad uso esclusivo della superficie complessiva di circa 470 mq. circostante l'intero edificio ed un locale ad uso autorimessa, anch'esso ad uso esclusivo, situato al piano terra dell'unità immobiliare, la cui superficie originaria è stata ridotta in conseguenza del vano pluriuso realizzato al medesimo piano dell'unità abitativa.

Le pareti interne ed i soffitti dell'unità sono intonacati e tinteggiati. La pavimentazione è realizzata prevalentemente in monocottura ad eccezione dei locali del piano primo dove è presente una pavimentazione in listoni di *parquet*. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, questi ultimi dotati di vetrocamera con sistema di oscuramento ad ante anch'esse realizzate in legno.

Sono altresì compresi nella presente vendita, i proporzionali diritti di comproprietà su enti, locali condominiali e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili del complesso di cui le unità immobiliari sopra descritte sono parte e come tali ritenute per legge, uso, consuetudine, struttura, funzione, regolamento di condominio e titolo di provenienza.

La presente vendita, inoltre, è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti gli accessori, pertinenze, dipendenze, usi, diritti, ragioni, oneri, pesi e vincoli presenti e/o futuri, servitù attive e/o passive se ed in quanto apparenti o legalmente costituite.

Gli immobili sono catastalmente censiti come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR), Sezione Urbana B, Foglio 85=====

= Particella 886 Subalterno 2, Zona Censuaria 2, Località Rigutino Nord snc, Piano T-1-2, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza Vani 8,5, Superficie Catastale Totale 205 mq., Rendita Catastale Euro 899,93 [unità immobiliare ad uso abitativo];

= Particella 886 Subalterno 3, Zona Censuaria 2, Località Rigutino Nord snc, Piano T, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 17 mq., Superficie Catastale Totale 22 mq., Rendita Catastale Euro 49,17 [autorimessa pertinenziale ad uso esclusivo];

= Particella 886 Subalterno 1, Località Rigutino Nord snc, Piano T, Bene Comune Non Censibile [resede pertinenziale ad uso esclusivo, bene comune non censibile ai Subalterni 2 e 3 della Particella 886].

PROVENIENZA:

La proprietà dei beni subastati è pervenuta alla società debitrice eseguita in forza di atto pubblico di compravendita n. 130187 di Repertorio, in data 07 Gennaio 2010, ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritto presso la Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 08 Gennaio 2010 al n. 220 di Registro Generale ed al n. 144 di Registro Particolare.

EDILIZIA E CATASTO:

Dalla perizia redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Geometra Aldo Boselli iscritto al n. 1077 del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo della stessa, risultano i seguenti dati.

Gli immobili oggetto della presente vendita sono stati resi oggetto di Convenzione Edilizia ai sensi dell'art. 28 della Legge 1150/1942 per il Piano di Lottizzazione Scheda 'C/47' stipulata in data 16 Febbraio 2005 con atto pubblico n. 115007 di Repertorio ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 23 Febbraio 2005 al n. 3519 di Registro Generale ed al n. 2356 di Registro Particolare, disciplinante gli specifici obblighi a carico dell'originario proprietario e dei suoi successori ed aventi causa nei confronti del Comune di Arezzo tra cui, tra gli altri: 1) il divieto di edificare o realizzare fabbricati diversi rispetto a quelli previsti nel Progetto di lottizzazione approvato con Deliberazione n. 63 del 22.03.2004; 2) l'obbligo di eseguire nel termine di cinque anni dalla Convenzione le opere di urbanizzazione previste negli elaborati di cui al Progetto; 3) l'obbligo di cedere gratuitamente all'amministrazione comunale le aree destinate a parcheggi pubbliche viabilità, marciapiedi e verde pubblico; 4) l'obbligo non mutare la destinazione d'uso del complesso edilizio per un tempo non inferiore ad anni venti.

Per il periodo successivo, presso il competente Ufficio del Comune di Arezzo sono state reperite le seguenti ulteriori autorizzazioni e/o abilitazioni amministrative e/o titoli edilizi:

- Permesso a costruire n. 27 del 01.02.2006 avente ad oggetto la realizzazione di edifici residenziali nei Lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 del Comparto A della Scheda C/47 – Rigutino ai sensi dell'art. 78 C.1. lettera A Legge Regionale 1/2005 [Pratica Edilizia n. 3468/2005];

- Permesso a costruire n. 120 del 22.07.2008, avente ad oggetto Variante in Corso d'Opera al Permesso A Costruire n. 27 del 01.02.2006, Scheda C/47 Lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 [Pratica Edilizia n. 21/2008].

Nella perizia succitata l'Esperto dà atto della sussistenza di difformità anche non sanabili, sotto il profilo catastale ed edilizio, tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare ad uso abitativo e dell'autorimessa rispetto a quanto rappresentato nell'ultima planimetria depositata in Catasto nonché negli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni amministrative succitate. Costituiscono, in particolare, difformità edilizie non sanabili che come tali che dovranno essere rese oggetto di riduzione in pristino, quelle consistenti nella operata variazione ad uso abitativo (non consentito) dei locali ad uso soffitta situati al piano secondo/sottotetto dell'edificio e nella realizzazione, all'interno degli stessi locali, di un vano bagno.

Dei costi necessari per provvedere alla regolarizzazione delle difformità sanabili si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima del bene.

Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell'elaborato peritale redatto dall'Esperto Geometra Aldo Boselli, a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri acquirenti.

IMPIANTI:

L'unità immobiliare ad uso abitativo è dotata di impianto elettrico di tipo sottotraccia sfilabile, di impianto di approvvigionamento idrico da acquedotto comunale e di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia collocata nel vano lavanderia.

Nelle pratiche edilizie depositate presso il competente Ufficio Comunale non sono state rinvenute le certificazioni di conformità dei suddetti impianti.

A tale riguardo, in ogni caso, si dà atto che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in materia di impianti e che, pertanto, in ossequio a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo, sarà onere dell'acquirente dotarsi della certificazione tecnico/amministrativa normativamente prevista, dispensando espressamente la procedura esecutiva dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni di conformità degli impianti alla normativa attualmente vigente.

VINCOLI E PESI:

Non risultano diritti demaniali e/o usi civici opponibili ai futuri acquirenti.

Dall'elaborato peritale redatto dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione e dalle relazioni informative redatte dal Custode Giudiziario agli atti del fascicolo esecutivo, risulta che immobili compresi nel presente Lotto sono stati resi oggetto:

1. di contratto preliminare di compravendita stipulato tra la società debitrice esecutata e soggetto terzo, a mezzo di scrittura semplice, in data 16.05.2011, mai registrato né trascritto e, come tale, non opponibile al futuro acquirente;

2. di contratto di sublocazione datato 09.01.2013, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 28.01.2013 al n. 972 Volume 10, stipulato, in assenza di titolo, tra il surriferito promissario acquirente e soggetto terzo e, come tale, anch'esso non opponibile al futuro acquirente.

In ragione dell'assenza di titoli opponibili alla procedura e, per essa, al futuro acquirente con provvedimento pronunciato in data 03.07.2024 il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato alla società debitrice esecutata nonché a qualunque terzo occupante in assenza di titolo la liberazione dei beni compresi nel presente Lotto, disponendo che il Custode Giudiziario provveda alla sua attuazione.

Gli immobili oggetto della presente vendita sono stati resi oggetto di Convenzione Edilizia ai sensi dell'art. 28 della Legge 1150/1942 per il Piano di Lottizzazione Scheda 'C/47' stipulata in data 16 Febbraio 2005 con atto pubblico n. 115007 di Repertorio ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 23 Febbraio 2005 al n. 3519 di Registro Generale ed al n. 2356 di Registro Particolare, disciplinante gli specifici obblighi a carico dell'originario proprietario e dei suoi successori ed aventi causa nei confronti del Comune di Arezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE:

I beni sono liberi da persone ma non da cose.

Con provvedimento pronunciato in data 03.07.2024 il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato alla società debitrice esecutata ed a qualunque terzo occupante in assenza di titolo la liberazione dei beni compresi nel presente Lotto, disponendo che il Custode Giudiziario provveda alla sua attuazione.

Si dà atto, in ogni caso, che la liberazione o il rilascio degli immobili avverranno in conformità alle vigenti disposizioni legislative. Se occupati da terzi senza titolo o senza titolo opponibile la liberazione degli stessi verrà effettuata dal Custode Giudiziario con spese a carico della procedura, previa richiesta espressa ed irrevocabile dell'aggiudicatario.

“LOTTO 18”

Valore d'asta Euro 156.000,00 (centocinquantaseimila virgola zero zero)

Offerta minima Euro 117.000,00 (centodiciassettemila virgola zero zero)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)

*

In Comune di Arezzo (AR), Località Rigutino, Vocabolo Rio Grosso civico 70, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su porzione di edificio bifamiliare ad uso di civile abitazione dislocata su tre piani fuori terra e corredata - sempre per l'intera piena proprietà (1/1 - da resede ad uso esclusivo).

Trattasi, in particolare, di unità immobiliare ad uso di civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato di tipologia 'villetta bifamiliare', situato all'interno di ampia Lottizzazione ad uso residenziale caratterizzata da edifici ancora da realizzarsi e con opere di urbanizzazione in corso di completamento, resa oggetto di specifica disciplina in forza di Convenzione Edilizia n. 115007 di Repertorio del 16.02.2005 ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 23.02.2005 al n. 3519 di Registro Generale ed al n. 2356 di Registro Particolare.

L'unità immobiliare, cui si accede da cancello pedonale e da cancello carrabile collocati sul muretto delimitante il resede dell'edificio, è così costituita: unico vano adibito ad ingresso della superficie utile calpestabile di circa 5 mq. al piano terra; vano soggiorno, vano cucina, locale bagno, vano ripostiglio, vano pluriuso (delimitato da pareti in cartongesso ed attualmente allestito come camera) e due terrazze al piano primo cui si accede dal corpo scala interno che si diparte dall'ingresso del piano terra: il tutto per una superficie utile calpestabile di circa 73 mq. quanto ai locali interni e di circa 11 mq. complessivi quanto alle terrazze nonché per un'altezza interna variabile da un minimo di 2,40 ml. (per effetto della controsoffittatura presente in alcuni ambienti) sino ad un massimo di 2,70 ml.; tre locali accessori ad uso soffitta (attualmente allestiti ad uso residenziale pur in assenza dei requisiti igienico sanitari) al piano secondo/sottotetto dello stabile, cui si accede dal medesimo vano scala di collegamento interno: il tutto per una superficie utile calpestabile di circa 47 mq. e per un'altezza interna variabile da un minimo di 1,40/1,65 ml. sino ad un massimo di 2,30/2,55 ml.

Completa la proprietà un resede pertinenziale esterno ad uso esclusivo della superficie complessiva di circa 160 mq., prevalentemente sistemato a giardino.

Le pareti interne ed i soffitti dell'unità sono intonacati e tinteggiati, ad eccezione di alcune pareti in carton gesso in fase di ultimazione. La pavimentazione è realizzata in monocottura nel vano ingresso del piano terra ed in listoni di *parquet* nei vani principali del piano primo e del piano secondo/sottotetto. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, questi ultimi dotati di vetrocamera con sistema di oscuramento ad ante anch'esse realizzate

in legno.

Sono altresì compresi nella presente vendita, i proporzionali diritti di comproprietà su enti, locali condominiali e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili del complesso di cui le unità immobiliari sopra descritte sono parte e come tali ritenute per legge, uso, consuetudine, struttura, funzione, regolamento di condominio e titolo di provenienza.

La presente vendita, inoltre, è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti gli accessori, pertinenze, dipendenze, usi, diritti, ragioni, oneri, pesi e vincoli presenti e/o futuri, servitù attive e/o passive se ed in quanto apparenti o legalmente costituite.

Gli immobili sono catastalmente censiti come segue:

= Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR), Sezione Urbana B, Foglio 85, Particella 889 Subalterno 3, Zona Censuaria 2, Località Rigutino Nord snc, Piano T-1-2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza Vani 6, Superficie Catastale Totale 144 mq., Rendita Catastale Euro 542,28 [unità immobiliare ad uso abitativo e resede pertinenziale esclusivo].

PROVENIENZA:

La proprietà dei beni subastati è pervenuta alla società debitrice esecutata in forza di atto pubblico di compravendita n. 128807 di Repertorio, in data 27 Marzo 2009, ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritto presso la Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 30 Marzo 2009 al n. 5366 di Registro Generale ed al n. 3686 di Registro Particolare.

EDILIZIA E CATASTO:

Dalla perizia redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Geometra Aldo Boselli iscritto al n. 1077 del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo della stessa, risultano i seguenti dati.

Gli immobili oggetto della presente vendita sono stati resi oggetto di Convenzione Edilizia ai sensi dell'art. 28 della Legge 1150/1942 per il Piano di Lottizzazione Scheda 'C/47' stipulata in data 16 Febbraio 2005 con atto pubblico n. 115007 di Repertorio ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 23 Febbraio 2005 al n. 3519 di Registro Generale ed al n. 2356 di Registro Particolare, disciplinante gli specifici obblighi a carico dell'originario proprietario e dei suoi successori ed aventi causa nei confronti del Comune di Arezzo tra cui, tra gli altri: 1) il divieto di edificare o realizzare fabbricati diversi rispetto a quelli previsti nel Progetto di lottizzazione approvato con Deliberazione n. 63 del 22.03.2004; 2) l'obbligo di eseguire nel termine di cinque anni dalla Convenzione le opere di urbanizzazione previste negli elaborati di cui al Progetto; 3) l'obbligo di cedere gratuitamente all'amministrazione comunale le aree destinate a parcheggi pubbliche

viabilità, marciapiedi e verde pubblico; 4) l'obbligo di non mutare la destinazione d'uso del complesso edilizio per un tempo non inferiore ad anni venti.

Per il periodo successivo, presso il competente Ufficio del Comune di Arezzo sono state reperite le seguenti ulteriori autorizzazioni e/o abilitazioni amministrative:

- Permesso a costruire n. 27 del 01.02.2006 avente ad oggetto la realizzazione di edifici residenziali nei Lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 del Comparto A della Scheda C/47 – Rigutino ai sensi dell'art. 78 C.1. lettera A Legge Regionale 1/2005 [Pratica Edilizia n. 3468/2005];

- Permesso a costruire n. 120 del 22.07.2008, avente ad oggetto Variante in Corso d'Opera al Permesso A Costruire n. 27 del 01.02.2006, Scheda C/47 Lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 [Pratica Edilizia n. 21/2008];

- Deposito di Variante Finale ai sensi e per gli effetti degli articoli 83 e 142 della Legge Regionale n. 01/2005 limitatamente all'edificio bifamiliare denominato Lotto 1 del Macro-Lotto 1 del comparto C47-Rigutino [Pratica Edilizia n. 2206/2009];

Nella perizia succitata l'Esperto dà atto della sussistenza di difformità anche non sanabili, sotto il profilo catastale ed edilizio, tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare rispetto a quanto rappresentato nell'ultima planimetria depositata in Catasto nonché negli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni amministrative succitate. Costituiscono, in particolare, difformità edilizie non sanabili, che come tali che dovranno essere rese oggetto di riduzione in pristino, quelle consistenti nella realizzazione di un vano camera al piano primo mediante delimitazione con pareti in cartongesso del vano soggiorno e nella operata variazione a parziale uso abitativo (non consentito) dei locali ad uso soffitta situati al piano secondo/sottotetto dell'edificio oltre che nella realizzazione, all'interno degli stessi locali, di un vano bagno.

Dei costi necessari per provvedere alla regolarizzazione delle difformità sanabili si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima del bene.

Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell'elaborato peritale redatto dall'Esperto Geometra Aldo Boselli, a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri acquirenti.

IMPIANTI:

L'unità immobiliare ad uso abitativo è dotata di impianto elettrico di tipo sottotraccia sfilabile, di impianto di approvvigionamento idrico da acquedotto comunale e di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia collocata in una nicchia realizzata in una delle due terrazze del piano primo.

Nelle pratiche edilizie depositate presso il competente Ufficio Comunale non sono state rinvenute le certificazioni di conformità dei suddetti impianti.

A tale riguardo, in ogni caso, si dà atto che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in materia di impianti e che, pertanto, in ossequio a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo, sarà onere dell'acquirente dotarsi della certificazione tecnico/amministrativa normativamente prevista, dispensando espressamente la procedura esecutiva dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni di conformità degli impianti alla normativa attualmente vigente.

VINCOLI E PESI:

Non risultano diritti demaniali e/o usi civici opponibili ai futuri acquirenti.

Dall'elaborato peritale redatto dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione e dalle relazioni informative redatte dal Custode Giudiziario agli atti del fascicolo esecutivo, risulta che immobili compresi nel presente Lotto sono stati resi oggetto di contratto preliminare di compravendita stipulato tra la società debitrice esecutata e soggetto terzo, a mezzo di scrittura semplice, in data 01.02.2010, mai registrato né trascritto e, come tale, non opponibile al futuro acquirente.

In ragione dell'assenza di titoli opponibili alla procedura e, per essa, al futuro acquirente con provvedimento pronunciato in data 03.07.2024 il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato alla società debitrice esecutata nonché a qualunque terzo occupante in assenza di titolo la liberazione dei beni compresi nel presente Lotto, disponendo che il Custode Giudiziario provveda alla sua attuazione.

Gli immobili oggetto della presente vendita sono stati resi oggetto di Convenzione Edilizia ai sensi dell'art. 28 della Legge 1150/1942 per il Piano di Lottizzazione Scheda 'C/47' stipulata in data 16 Febbraio 2005 con atto pubblico n. 115007 di Repertorio ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 23 Febbraio 2005 al n. 3519 di Registro Generale ed al n. 2356 di Registro Particolare, disciplinante gli specifici obblighi a carico dell'originario proprietario e dei suoi successori ed aventi causa nei confronti del Comune di Arezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Con provvedimento pronunciato in data 03.07.2024 il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato alla società debitrice esecutata ed a qualunque terzo occupante in assenza di titolo la liberazione dei beni compresi nel presente Lotto, disponendo che il Custode Giudiziario provveda alla sua attuazione.

Si dà atto, in ogni caso, che la liberazione o il rilascio degli immobili avverranno in conformità alle vigenti disposizioni legislative. Se occupati da terzi senza titolo o senza titolo opponibile la liberazione degli stessi verrà effettuata dal Custode Giudiziario con spese a carico della procedura, previa richiesta espressa ed irrevocabile dell'aggiudicatario

“LOTTO 19”

Valore d’asta Euro 234.700,00 (duecentotrentaquattromilasettecento virgola zero zero)

Offerta minima Euro 176.025,00 (centosettantaseimilazeroventicinque virgola zero zero)

In caso di gara *ex art. 573 c.p.c.* eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero)

*

In Comune di Arezzo (AR), Località Rigutino, Vocabolo Rio Grosso civico 72, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su edificio unifamiliare ad uso di civile abitazione dislocato su tre piani fuori terra corredato - sempre per l'intera piena proprietà (1/1 - da autorimessa e da resede ad uso esclusivo.

Trattasi, in particolare, di edificio indipendente ad uso di civile abitazione di tipologia ‘villetta’, situato all’interno di ampia Lottizzazione ad uso residenziale caratterizzata da edifici ancora da realizzarsi e con opere di urbanizzazione in corso di completamento, resa oggetto di specifica disciplina in forza di Convenzione Edilizia n. 115007 di Repertorio del 16.02.2005 ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritta presso l’Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 23.02.2005 al n. 3519 di Registro Generale ed al n. 2356 di Registro Particolare.

L’unità immobiliare, cui si accede da cancello pedonale e da cancello carrabile collocati sul muretto delimitante il resede dell’edificio, è così costituita: ampio ingresso/soggiorno, vano cucina, locale bagno corredato di antibagno, disimpegno, locale lavanderia e loggiato al piano terra, il tutto per una superficie utile calpestabile di circa 58 mq. quanto ai locali interni e di circa 13,50 mq. quanto al loggiato nonché per un’altezza interna di 2,70 ml.; tre camere di cui una corredata di locale bagno comunicante, disimpegno, altro locale bagno, due terrazze ed una loggia al piano primo, cui si accede da vano scala interno che si diparte dal vano soggiorno del piano terra: il tutto per una superficie utile calpestabile di circa 58 mq. quanto ai locali interni e di circa 14,40 mq. complessivi quanto al loggiato ed alle due terrazze nonché per un’altezza interna di 2,70 ml.; due locali accessori ad uso soffitta (parzialmente arredati per finalità abitative) al piano secondo/sottotetto dello stabile, cui si accede da scala prefabbricata in metallo di tipo autoportante che si diparte dal vano disimpegno del piano primo: il tutto per una superficie utile calpestabile di circa 18 mq. e per un’altezza interna variabile da un minimo di 1,43/1,73 ml. sino ad un massimo di 1,83/2,13 ml.

Completano la proprietà un resede pertinenziale esterno ad uso esclusivo della superficie

complessiva di circa 500 mq. circostante l'intero edificio ed un locale ad uso autorimessa della superficie netta di circa 17,40 mq., anch'esso ad uso esclusivo, situato al piano terra dell'unità immobiliare.

Le pareti interne ed i soffitti dell'unità sono intonacati e tinteggiati La pavimentazione è realizzata in monocottura ed in listoni di *parquet*. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, questi ultimi dotati di vetrocamera con sistema di oscuramento ad ante anch'esse realizzate in legno.

Sono altresì compresi nella presente vendita, i proporzionali diritti di comproprietà su enti, locali condominiali e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili del complesso di cui le unità immobiliari sopra descritte sono parte e come tali ritenute per legge, uso, consuetudine, struttura, funzione, regolamento di condominio e titolo di provenienza.

La presente vendita, inoltre, è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti gli accessori, pertinenze, dipendenze, usi, diritti, ragioni, oneri, pesi e vincoli presenti e/o futuri, servitù attive e/o passive se ed in quanto apparenti o legalmente costituite.

Gli immobili sono catastalmente censiti come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR), Sezione Urbana B, Foglio 85=====

= Particella 881 Subalterno 2, Zona Censuaria 2, Località Rigutino Nord snc, Piano T-1-2, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza Vani 8, Superficie Catastale Totale 170 mq., Rendita Catastale Euro 846,99 [unità immobiliare ad uso abitativo];

= Particella 881 Subalterno 3, Zona Censuaria 2, Località Rigutino Nord snc, Piano T, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 17 mq., Superficie Catastale Totale 22 mq., Rendita Catastale Euro 49,17 [autorimessa pertinenziale ad uso esclusivo];

= Particella 881 Subalterno 1, Località Rigutino Nord snc, Piano T, Bene Comune Non Censibile [resede pertinenziale ad uso esclusivo, bene comune non censibile ai Subalterni 2 e 3 della Particella 881].

PROVENIENZA:

La proprietà dei beni subastati è pervenuta alla società debitrice eseguita in forza di atto pubblico di compravendita n. 128807 di Repertorio, in data 27 Marzo 2009, ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritto presso la Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 30 Marzo 2009 al n. 5366 di Registro Generale ed al n. 3686 di Registro Particolare.

EDILIZIA E CATASTO:

Dalla perizia redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Geometra Aldo Boselli iscritto al n. 1077 del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo della stessa, risultano i seguenti dati.

Gli immobili oggetto della presente vendita sono stati resi oggetto di Convenzione Edilizia ai sensi dell'art. 28 della Legge 1150/1942 per il Piano di Lottizzazione Scheda 'C/47' stipulata in data 16 Febbraio 2005 con atto pubblico n. 115007 di Repertorio ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 23 Febbraio 2005 al n. 3519 di Registro Generale ed al n. 2356 di Registro Particolare, disciplinante gli specifici obblighi a carico dell'originario proprietario e dei suoi successori ed aventi causa nei confronti del Comune di Arezzo tra cui, tra gli altri: 1) il divieto di edificare o realizzare fabbricati diversi rispetto a quelli previsti nel Progetto di lottizzazione approvato con Deliberazione n. 63 del 22.03.2004; 2) l'obbligo di eseguire nel termine di cinque anni dalla Convenzione le opere di urbanizzazione previste negli elaborati di cui al Progetto; 3) l'obbligo di cedere gratuitamente all'amministrazione comunale le aree destinate a parcheggi pubbliche viabilità, marciapiedi e verde pubblico; 4) l'obbligo non mutare la destinazione d'uso del complesso edilizio per un tempo non inferiore ad anni venti.

Per il periodo successivo, presso il competente Ufficio del Comune di Arezzo sono state reperite le seguenti ulteriori autorizzazioni e/o abilitazioni amministrative:

- Permesso a costruire n. 27 del 01.02.2006 avente ad oggetto la realizzazione di edifici residenziali nei Lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 del Comparto A della Scheda C/47 – Rigutino ai sensi dell'art. 78 C.1. lettera A Legge Regionale 1/2005 [Pratica Edilizia n. 3468/2005];
- Permesso a costruire n. 120 del 22.07.2008, avente ad oggetto Variante in Corso d'Opera al Permesso A Costruire n. 27 del 01.02.2006, Scheda C/47 Lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 [Pratica Edilizia n. 21/2008].

Nella perizia succitata l'Esperto dà atto della sussistenza di difformità sanabili, sotto il profilo catastale ed edilizio, tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare ad uso abitativo e dell'autorimessa rispetto a quanto rappresentato nell'ultima planimetria depositata in Catasto nonché negli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni amministrative succitate. Dei costi necessari per provvedere alla regolarizzazione delle difformità sanabili si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima del bene.

Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell'elaborato peritale redatto dall'Esperto Geometra Aldo Boselli, a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri acquirenti.

IMPIANTI:

L'unità immobiliare ad uso abitativo è dotata di impianto elettrico di tipo sottotraccia sfilabile, di impianto di approvvigionamento idrico da acquedotto comunale e di impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia.

Nelle pratiche edilizie depositate presso il competente Ufficio Comunale non sono state rinvenute le certificazioni di conformità dei suddetti impianti.

A tale riguardo, in ogni caso, si dà atto che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in materia di impianti e che, pertanto, in ossequio a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo, sarà onere dell'acquirente dotarsi della certificazione tecnico/amministrativa normativamente prevista, dispensando espressamente la procedura esecutiva dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni di conformità degli impianti alla normativa attualmente vigente.

VINCOLI E PESI:

Non risultano diritti demaniali e/o usi civici opponibili ai futuri acquirenti.

Dall'elaborato peritale redatto dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione e dalle relazioni informative redatte dal Custode Giudiziario agli atti del fascicolo esecutivo, risulta che immobili compresi nel presente Lotto sono stati resi oggetto di contratto di locazione datato 30.04.2015, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 19.05.2015 al n. 3078 Volume 31, stipulato tra la società debitrice esecutata e soggetto terzo per la durata di anni tre prorogabili di ulteriori anni due, salvo disdetta. Il citato rapporto di locazione alla data odierna risulta scaduto e comunque non più opponibile alla procedura esecutiva e, per essa, al futuro aggiudicatario.

In ragione dell'assenza di titoli opponibili alla procedura e, per essa, al futuro acquirente con provvedimento pronunciato in data 03.07.2024 il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato, alla società debitrice esecutata ed a qualunque terzo occupante in assenza di titolo, la liberazione dei beni compresi nel presente Lotto, disponendo che il Custode Giudiziario provveda alla sua attuazione.

Gli immobili oggetto della presente vendita sono stati resi oggetto di Convenzione Edilizia ai sensi dell'art. 28 della Legge 1150/1942 per il Piano di Lottizzazione Scheda 'C/47' stipulata in data 16 Febbraio 2005 con atto pubblico n. 115007 di Repertorio ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 23 Febbraio 2005 al n. 3519 di Registro Generale ed al n. 2356 di Registro Particolare, disciplinante gli specifici obblighi a carico dell'originario proprietario e dei suoi successori ed aventi causa nei confronti del Comune di Arezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Con provvedimento pronunciato in data 03.07.2024 il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato alla società debitrice esecutata ed a qualunque terzo occupante in assenza di titolo, la liberazione dei beni compresi nel presente Lotto, disponendo che il Custode Giudiziario provveda alla sua attuazione.

Si dà atto, in ogni caso, che la liberazione o il rilascio degli immobili avverranno in conformità alle vigenti disposizioni legislative. Se occupati da terzi senza titolo o senza titolo opponibile la liberazione degli stessi verrà effettuata dal Custode Giudiziario con spese a carico della procedura, previa richiesta espressa ed irrevocabile dell'aggiudicatario.

“LOTTO 25”

Valore d'asta Euro 93.000,00 (novantatremila virgola zero zero).

Offerta minima Euro 69.750,00 (sessantanovemilasettecentocinquanta virgola zero zero) .

In caso di gara *ex art. 573 c.p.c.* eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero)

*

In Comune di Marciano Della Chiana (AR), frazione Badicorte, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su appezzamenti di terreni agricoli, della superficie complessiva nominale di 36.500 metri quadrati.

Trattasi di terreni a vocazione agricola a morfologia prevalentemente pianeggiante, cui si accede da viabilità presente all'interno da edificato a destinazione produttiva denominato 'Lottizzazione del Comparto D1BADO2' oltre che da accessi laterali.

La presente vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti gli accessori, pertinenze, dipendenze, usi, diritti, ragioni, oneri, pesi e vincoli presenti e/o futuri, servitù attive e/o passive se ed in quanto apparenti o legalmente costituite.

Gli immobili sono catastalmente censiti come segue:

Catasto Terreni del Comune di Marciano Della Chiana (AR), Foglio 7=====

- = Particella 23, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 21.020 mq., Deduzione A23, Reddito Dominicale Euro 195,41, Reddito Agrario Euro 108,56;
- = Particella 110, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 1.030 mq., Deduzione A23, Reddito Dominicale Euro 9,58, Reddito Agrario Euro 5,32;
- = Particella 111, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 14.450 mq., Deduzione A23, Reddito Dominicale Euro 134,33, Reddito Agrario Euro 74,63;

PROVENIENZA:

La proprietà dei beni subastati è pervenuta alla società debitrice esecutata con atto pubblico di compravendita in data 06 Agosto 2010 n. 131337 di Repertorio, ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 09 Agosto 2010 al n. 15147 di Registro Generale ed al n. 9939 di Registro Particolare.

URBANISTICA ED EDILIZIA:

Dal certificato di destinazione Urbanistica n. 08/2021 rilasciato dal Comune di Marciano Della Chiana in data 31.03.2021 ed allegato dall'Esperto all'elaborato peritale in atti, risulta la seguente destinazione urbanistica degli immobili oggetto del presente Lotto:

- *'Territorio Rurale - E2 – Sistema della pianura'*

Nel Piano Strutturale Intercomunale detti terreni risultano classificati come segue:

- *'UTOE N8 BADICORTE – Territorio rurale – Sottosistema ambientale della pianura agricola EI.'*

Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell'elaborato peritale redatto dall'Esperto Geometra Aldo Boselli, a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri acquirenti.

VINCOLI E PESI:

Nell'elaborato peritale non vengono evidenziati diritti demaniali e/o usi civici e/o contratti di locazione opponibili al futuro acquirente.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Con provvedimento pronunciato in data 20.06.2024 il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato alla società debitrice eseguita nonché a qualunque terzo occupante in assenza di titolo, la liberazione dei beni compresi nel presente Lotto, disponendo che il Custode Giudiziario provveda alla sua attuazione.

Si dà atto, in ogni caso, che la liberazione o il rilascio degli immobili avverranno in conformità alle vigenti disposizioni legislative. Se occupati da terzi senza titolo o senza titolo opponibile la liberazione degli stessi verrà effettuata dal Custode Giudiziario con spese a carico della procedura, previa richiesta espressa ed irrevocabile dell'aggiudicatario.

“LOTTO 26”

Valore d'asta Euro 4.400,00 (quattromilaquattrocento virgola zero zero)

Offerta minima Euro 3.300,00 (tremilatrecento virgola zero zero)

In caso di gara *ex art. 573 c.p.c.* eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero)

*

In Comune di Arezzo (AR), Località Muciafora, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su appezzamenti di terreni agricoli.

Trattasi di terreni a vocazione agricola, tra di essi accorpati, della superficie nominale complessiva di 6.989 mq., situati in zona collinare posta in prossimità dell'abitato di Muciafora.

Ai terreni, parte adibiti a seminativo sovrastati da vegetazione spontanea e parte sovrastati da vegetazione boschiva, si accede percorrendo la Strada provinciale della Libbia dall'abitato di Chiassa Superiore in direzione dell'abitato di Ponte Alla Chiassa ed immettendosi quindi in successiva viabilità che conduce in Località Muciafora, da cui si diparte la strada campestre che conduce ai terreni.

Uno di terreni costituisce, di fatto, ulteriore sentiero per l'accesso ai restanti appezzamenti compresi nel presente Lotto nonché a proprietà di terzi.

La presente vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti gli accessori, pertinenze, dipendenze, usi, diritti, ragioni, oneri, pesi e vincoli presenti e/o futuri, servitù attive e/o passive se ed in quanto apparenti o legalmente costituite ivi comprese, tra di esse: (i) la servitù di passo pedonale e carrabile gravante a carico del terreno, compreso nella presente vendita, identificato dalla Particella 1098 del Foglio 12 del Catasto Terreni del Comune di Arezzo, Sezione A (fondo servente) costituita a favore del terreno identificato dalla Particella 1100 del Foglio 12 del Catasto Terreni del Comune di Arezzo, Sezione A (fondo dominante) e dei terreni identificati dalle Particelle 184 e 1097 del Foglio 12 del Catasto Terreni del Comune di Arezzo, Sezione A, aventi accesso diretto dalla medesima Particella 1098; (ii) nonché la servitù di scarico fognario di cui risultano gravati tutti i terreni compresi nel presente Lotto; servitù tutte espressamente convenute e reciprocamente riconosciute tra le parti contraenti, per sé e per i propri aventi causa, con atto pubblico di compravendita in data 23 Luglio 2010 n. 131233 di Repertorio, ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 28 Luglio 2010 al n. 14031 di Registro Generale ed al n. 9233 di Registro Particolare.

Gli immobili sono catastalmente censiti come segue:

Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR), Sezione Valdarno, Foglio 12=====

- = Particella 1088, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie 1.207 mq., Reddito Dominicale Euro 0,50, Reddito Agrario Euro 0,19;
- = Particella 1089, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie 596 mq., Reddito Dominicale Euro 0,25, Reddito Agrario Euro 0,09;
- = Particella 1090, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie 147 mq., Reddito Dominicale Euro 0,06, Reddito Agrario Euro 0,02;
- = Particella 1091, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 1.008 mq., Reddito Dominicale Euro 2,08, Reddito Agrario Euro 1,82;
- = Particella 1092, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 1.006 mq., Reddito Dominicale Euro 2,08, Reddito Agrario Euro 1,82;
- = Particella 1093, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 776 mq., Reddito Dominicale Euro 1,60, Reddito Agrario Euro 1,40;

= Particella 1094, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 826 mq., Reddito Dominicale Euro 1,71, Reddito Agrario Euro 1,49;

= Particella 1095, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 692 mq., Reddito Dominicale Euro 1,43, Reddito Agrario Euro 1,25;

= Particella 1096, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 242 mq., Reddito Dominicale Euro 0,50, Reddito Agrario Euro 0,44;

= Particella 1098, Qualità Seminativo Arborato, Classe 5, Superficie 489 mq., Reddito Dominicale Euro 0,51, Reddito Agrario Euro 0,51;

PROVENIENZA:

La proprietà dei beni subastati è pervenuta alla società debitrice esecutata in forza di atto pubblico di compravendita in data 23 Luglio 2010 n. 131233 di Repertorio, ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 28 Luglio 2010 al n. 14031 di Registro Generale ed al n. 9233 di Registro Particolare nonché, per accettazione tacita di eredità, in data 16.10.2019 al n. 15821 di Registro Generale ed al n. 11368 di Registro Particolare.

URBANISTICA:

Dal certificato di Destinazione Urbanistica n. 124/2021 rilasciato dal Comune di Arezzo in data 16.03.2021, allegato dall’Esperto all’elaborato peritale in atti, risulta la seguente destinazione urbanistica degli immobili oggetto del presente Lotto:

Quanto alle Particella 1088 del Foglio 12:

Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade totalmente in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari. -Zone territoriali omogenee – E zone destinate ad usi agricoli.
- Tipi e varianti di paesaggio – rilievi della struttura appenninica – e: oliveto terrazzato.
- Tutele – maglia fitta. Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la Particella ricade integralmente in: Aree Agricole e Forestali TR.A4 Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano).Zone territoriali Omogenee E – Agricolo.

Quanto alla Particella 1089 del Foglio 12:

Nel regolamento urbanistico vigente, la Particella in oggetto ricade totalmente in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari. - Zone territoriali omogenee – E zone destinate ad usi agricoli.
- Tipi e varianti di paesaggio – rilievi della struttura appenninica – e: oliveto terrazzato.
- Tutele – maglia fitta. Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la Particella ricade integralmente in: Aree Agricole e Forestali TR.A4 Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali Omogenee E – Agricolo.

Quanto alla Particella 1090 del Foglio 12:

Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade totalmente in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari. - Zone territoriali omogenee – E zone destinate ad usi agricoli.
- Tipi e varianti di paesaggio – rilievi della struttura appenninica – e: oliveto terrazzato-Tutele – maglia fitta. Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in: Aree Agricole e Forestali TR.A4 Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali Omogenee E – Agricolo

Quanto alla Particella 1091 del Foglio 12:

Nel regolamento urbanistico vigente, la Particella in oggetto ricade totalmente in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari. - Zone territoriali omogenee – E zone destinate ad usi agricoli.
- Tipi e varianti di paesaggio – rilievi della struttura appenninica – e: oliveto terrazzato.- Tutele – maglia fitta. Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la Particella ricade integralmente in: Aree Agricole e Forestali TR.A4 Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali Omogenee E – Agricolo.

Quanto alla Particella 1092 del Foglio 12:

Nel regolamento urbanistico vigente, la Particella in oggetto ricade totalmente in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari - Zone territoriali omogenee – E zone destinate ad usi agricoli.
- Tipi e varianti di paesaggio – rilievi della struttura appenninica – e: oliveto terrazzato.- Tutele – maglia fitta. Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la Particella ricade integralmente in: Aree Agricole e Forestali TR.A4 Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali Omogenee E – Agricolo.

Quanto alla Particella 1093 del Foglio 12:

Nel regolamento urbanistico vigente, la Particella in oggetto ricade totalmente in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari - Zone territoriali omogenee – E zone destinate ad usi agricoli.
- Tipi e varianti di paesaggio – rilievi della struttura appenninica – e: oliveto terrazzato. - Tutele – maglia fitta. Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la Particella ricade integralmente in: Aree Agricole e Forestali TR.A4 Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali Omogenee E – Agricolo.

Quanto alla Particella 1094 del Foglio 12:

Nel regolamento urbanistico vigente, la Particella in oggetto ricade totalmente in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari. - Zone territoriali omogenee – E zone destinate ad usi agricoli. - Tipi e varianti di paesaggio – rilievi della struttura appenninica – e: oliveto terrazzato. - Tutele – maglia fitta. Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la

particella ricade integralmente in: Aree Agricole e Forestali TR.A4 Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Quanto alla Particella 1095 del Foglio 12:

Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade totalmente in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari. - Zone territoriali omogenee – E zone destinate ad usi agricoli. - Tipi e varianti di paesaggio – rilievi della struttura appenninica – e: oliveto terrazzato.- Tutele – maglia fitta. Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in: Aree Agricole e Forestali TR.A4 Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Quanto alla Particella 1096 del Foglio 12:

Nel regolamento urbanistico vigente, la Particella in oggetto ricade totalmente in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari.- Zone territoriali omogenee – E zone destinate ad usi agricoli.- Tipi e varianti di paesaggio – rilievi della struttura appenninica – e: oliveto terrazzato.- Tutele – maglia fitta. Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la Particella ricade integralmente in: Aree Agricole e Forestali TR.A4 Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Quanto alla Particella 1098 del Foglio 12:

Nel regolamento urbanistico vigente, la Particella in oggetto ricade totalmente in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari. - Zone territoriali omogenee – E zone destinate ad usi agricoli. - Tipi e varianti di paesaggio – rilievi della struttura appenninica – e: oliveto terrazzato.- Tutele – maglia fitta. Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la Particella ricade integralmente in: Aree Agricole e Forestali TR.A4 Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano).Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell’elaborato peritale redatto dall’Esperto Geometra Aldo Boselli, a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri acquirenti.

VINCOLI E PESI:

Nell’elaborato peritale non vengono evidenziati diritti demaniali e/o usi civici e/o contratti di locazione opponibili al futuro acquirente.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Con provvedimento pronunciato in data 03.07.2024 il Giudice dell’Esecuzione ha ordinato alla società debitrice eseguita nonché a qualunque terzo occupante in assenza di titolo, la

liberazione dei beni compresi nel presente Lotto, disponendo che il Custode Giudiziario provveda alla sua attuazione.

Si dà atto, in ogni caso, che la liberazione o il rilascio degli immobili avverranno in conformità alle vigenti disposizioni legislative. Se occupati da terzi senza titolo o senza titolo opponibile la liberazione degli stessi verrà effettuata dal Custode Giudiziario con spese a carico della procedura, previa richiesta espressa ed irrevocabile dell'aggiudicatario.

D E T E R M I N A

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE.

Le offerte di acquisto (in marca da bollo da € 16,00) **dovranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa, presso lo Studio dell'Avv. Monica Bracci, in Arezzo, Via Ubaldo Pasqui n. 48 (Telefono 0575.1482263) entro e non oltre le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita**, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato solo ed esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o Partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del Lotto o dei Lotti che si intende acquistare; il referente della procedura (delegato alla vendita);

- c) **l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita** (sarà quindi ritenuta valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione; se non specificato dall'offerente, il termine si intenderà quello di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;
- e) l'importo versato a titolo di cauzione, che dovrà risultare pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o di intempestivo versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza sia dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA.

- a) Copia del documento di identità e del tesserino di attribuzione del Codice Fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) Copia del permesso di soggiorno in corso di validità nel caso in cui l'offerente sia cittadino extracomunitario;
- c) **Assegno circolare non trasferibile o Vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento**, intestato a ***“Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 113/2019.”*** per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;
- d) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) Copia semplice della visura camerale, risalente a non più di tre mesi, attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, copia della documentazione comprovante i poteri, in capo a chi sottoscrive l'offerta, di poter acquistare in nome e per conto della persona giuridica offerente (Statuto, delibera assembleare) o copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

- a) Copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto in favore di soggetto minore o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno;
 - f) Originale della eventuale dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE E/O VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a “*Tribunale di Arezzo R.G.E. n. 113/2019*”), di importo pari almeno al 10 % (dieci per cento) del prezzo offerto.

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che risulti esentato ai sensi del DPR 447/2000. **Il bollo virtuale, pari ad € 16,00, dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA Bollo su documento, 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.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c., entro e non oltre le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi - tramite il modulo web “Offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul seguente Portale del gestore della vendita telematica www.fallcoaste.it secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato *zip.p7m*, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertavp.dgsia@giustiziacert.it. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena d'inammissibilità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è

possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia.

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. cit.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o Partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico, l'indirizzo *mail* del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura ovvero sia del delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) **l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita** (sarà quindi ritenuta valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione; se non specificato dall'offerente, il termine si intenderà quello di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o di intempestivo versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione;
- l) **la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico con cui si è provveduto al versamento della cauzione, da effettuarsi mediante accredito nel conto corrente intestato alla procedura esecutiva, acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma - Credito Cooperativo – S.C., Codice Iban IT 72 E 08851 14101**

000000359681, Codice Bic ICRAITRRNN0, con la seguente causale: “Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 113/2019 cauzione Lotto ...”;

- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- o) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza sia dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze-

Si segnala che le dichiarazioni ed i dati richiesti, non previsti dal modulo ministeriale, dovranno essere necessariamente rese oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) copia del documento di identità e del tesserino di attribuzione del Codice Fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) copia del permesso di soggiorno in corso di validità nel caso in cui l'offerente sia cittadino extracomunitario;
- c) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- d) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- e) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- f) copia semplice della visura camerale della società, risalente a non più di tre mesi, attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, copia

della documentazione comprovante i poteri, in capo a chi sottoscrive l'offerta, di poter acquistare in nome e per conto della persona giuridica offerente (Statuto, delibera assembleare) o copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

g) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

h) copia - anche per immagine- della eventuale dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Il versamento della cauzione, per l'importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, dovrà essere effettuato dall'offerente telematico **esclusivamente a mezzo di bonifico sul seguente conto corrente intestato a “Tribunale di Arezzo” acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma - Credito Cooperativo – S.C., Codice Iban IT 72 E 08851 14101 000000359681, Codice Bic ICRAITRRNN0, mediante utilizzo della seguente causale: “Tribunale di Arezz, R.G.E. n. 113/2019, cauzione Lotto ...”;**

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Tuttavia essa non dà necessariamente diritto all'aggiudicazione del bene, essendo prerogativa del Professionista Delegato valutare la sussistenza dei presupposti di validità dell'offerta e di idoneità del prezzo previsti dalla legge. Ciò anche nell'ipotesi di unico offerente.

Se l'offerta è l'unica ad essere stata presentata, il bene potrà pertanto essere aggiudicato anche all'offerente assente o che non si colleghi telematicamente nel giorno fissato per la vendita, fermo restando il rispetto dei requisiti di validità e di ammissibilità dell'offerta. In caso di presentazione di altre offerte, l'offerta presentata dall'offerente assente potrà comunque essere assunta a base della gara d'asta tra gli offerenti presenti se il prezzo in essa indicato è quello più alto e, in caso di mancata adesione alla gara da parte degli offerenti presenti o collegati telematicamente, si potrà procedere all'aggiudicazione in favore del maggior offerente non comparso o non collegato.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato procederà alla apertura delle buste cartacee e delle buste telematiche, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti. Gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno pertanto alle operazioni di vendita comparando dinanzi al Professionista Delegato; gli offerenti che hanno depositato l'offerta in via telematica parteciperanno invece alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del Gestore della vendita telematica www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non potrà costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il Professionista Delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica:

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa sarà 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 procederà come segue:

- qualora sussistano specifiche circostanze tali da far ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Professionista Delegato disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- 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 sarà assegnato al creditore istante;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà 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 procederà come segue:

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

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà 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 con simultanea partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nel presente avviso per ciascuno dei Lotti ivi indicati.

I rilanci effettuati in via telematica verranno registrati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi verranno parimenti registrati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Professionista Delegato, previa verifica della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

Nella vendita non verranno considerate le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Se la gara non potesse avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà la aggiudicazione a favore di colui che avrà proposto l'offerta più vantaggiosa [applicandosi, nell'ordine, quali criteri di determinazione nella scelta della migliore offerta: (i) l'offerta formulata per il prezzo più alto; (ii) a parità del prezzo offerto, il maggiore importo della cauzione prestata, (iii) a parità della cauzione prestata, il minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo], o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che avrà depositato per primo l'offerta.

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

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

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

TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

In caso di aggiudicazione, **il termine per il deposito del saldo del prezzo** (comprensivo dell'I.V.A. eventualmente dovuta) **e delle spese di trasferimento sarà quello che l'aggiudicatario avrà indicato nell'offerta.** Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario non avesse indicato nell'offerta alcun termine oppure avesse indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento dovrà essere effettuato entro il termine perentorio di 120 giorni dall'udienza di aggiudicazione (**termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale**).

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, **dovrà dichiarare al Professionista Delegato, nel termine di tre giorni successivi alla udienza di 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 udienza di vendita stessa.**

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Professionista Delegato, **nel termine di cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale dovrà 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 sarà effettuato in favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto *sub* punto 2), **il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione, **comprensivo dell'I.V.A. eventualmente dovuta**, dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora non fosse stato indicato alcun termine o fosse stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (**termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale**);

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto di credito mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come sarà stata individuata e gli sarà stata comunicata dal Professionista Delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito beneficiario del pagamento;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente, dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante dell'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, con le modalità che gli saranno indicate dal Professionista Delegato. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Il Professionista Delegato, contestualmente alla presentazione del decreto di trasferimento per la trascrizione, presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

In tal caso il Decreto di Trasferimento conterrà la menzione di quanto prescritto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c.

Per l'ipotesi di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al Professionista Delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al Professionista Delegato (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, il Professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi).

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, della vendita sarà data pubblica notizia a cura del **Professionista Delegato** mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie afferenti i beni, sul Portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**".

Visto l'art. 490 comma 2 c.p.c., su richiesta del Professionista Delegato, saranno effettuate le seguenti pubblicità:

a cura della Società Astalegale.net S.p.A., **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, mediante pubblicazione dell'ordinanza unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo www.tribunale.arezzo.it e sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012;

a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, mediante pubblicazione dell'ordinanza unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative sul sito internet www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 21 luglio 2009;

a cura della Società Zucchetti Software Giuridico s.r.l. **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, mediante pubblicazione dell'ordinanza unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, sul sito internet www.fallcoaste.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 11 luglio 2017.

Il Professionista Delegato, il giorno precedente a quello fissato per la vendita, provvederà ad acquisire dall'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti della pubblicità legale in base all'art. 490, comma 2 c.p.c. alla loro durata e agli eventi significativi, in base all'art. 7 del DM 31.10.2006.

Visto l'art. 490 comma 3 c.p.c. su richiesta del Professionista Delegato, saranno effettuate, a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, la pubblicazione dell'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati) sui seguenti siti Internet: <https://www.astegiustizia.it> (portale della società specializzata Gestifrem);-<https://www.idealista.it> (portale del mercato libero);- <https://www.casa.it> (portale del mercato libero).

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, pesi e vincoli presenti o futuri, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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

c) 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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del gestore nominato e sul www.tribunale.arezzo.it;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dall'estrarre le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal Custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

A V V E R T E

a. che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b. che, in base a quanto disposto dall'art.161 *bis* disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al Custode Giudiziario, al Professionista Delegato alla vendita ed al Gestore della vendita.

*

Si richiama, per ogni maggiore informazione attinente le prescrizioni prettamente operative di adempimento dell'incarico demandate al Professionista Delegato, al contenuto dell'ordinanza ex artt. 569 e 581 c.p.c., pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Rodinò Di Miglione.

Arezzo, 23 Ottobre 2024

Firmato digitalmente

Il Professionista Delegato
Avv. Monica Bracci