

**TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione**  
**Procedura esecutiva n. 250/2018 R.G.E.**  
**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**TERZO ESPERIMENTO**

L'Avv. Maria Cristina Salvini, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con studio in Arezzo, Via Roma n. 7 (Telefono 0575.353291 - Fax 0575.409802 PEC: [avvmariacristinasalvini@cnfpec.it](mailto:avvmariacristinasalvini@cnfpec.it); e. mail: [avvmariacristinasalvini@gmail.com](mailto:avvmariacristinasalvini@gmail.com)), quale Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo con ordinanza pronunciata fuori udienza in data 15/11/2023 dal Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

**AVVISA CHE**

che presso la Sala d'Aste (stanza n. 7) del Tribunale di Arezzo sita in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1 e tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) del gestore della vendita astalegale.net **il giorno 18/12/2024 alle ore 14.00** avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA**

Dei seguenti beni:

**LOTTO 1**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE e DESCRIZIONE IMMOBILE  
RESIDENZIALE**

Il lotto 1 è costituito da due appartamenti facenti parte di un unico fabbricato residenziale con due annessi (ex fienile e rimessa/ legnaia), corredato da resede

pertinenziale esclusivo, posto nel Comune di Foiano della Chiana (AR), Via di Arezzo n.c. 59, all'altezza del bivio con la secondaria "Via di Pratali", identificato catastalmente come segue:

- Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana (AR) , Sezione Urbana, foglio 19, particella 110, subalterno 1 con graffata particella 261, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale m2 212, superficie catastale totale escluse aree scoperte m2 212, rendita euro 301,15(classamento definito), Via Di Arezzo n.59, Piano 1; nelle annotazioni è indicato "dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. ar 0194929 del 14/10/2011".

- Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana (AR), Sezione Urbana, foglio 19, particella 110, subalterno 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale m2 130, superficie catastale totale escluse aree scoperte m2 130, rendita euro 215,10 (classamento definito), Via Di Arezzo n.59, Piano 2; nelle annotazioni è indicato "dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. ar 0195346 del 14/10/2011".

Il resede pertinenziale gode di un primo accesso carrabile (principale) rivolto direttamente sulla strada principale e di un secondo su quella minore, che lo delimita sul lato Nord.

Il fabbricato all'interno del quale sono inseriti entrambi gli appartamenti, originariamente nato come rurale, è di vecchia edificazione risalente all'anno 1910, avente sagoma plano-altimetrica a parallelepipedo regolare, sviluppato su tre livelli fuori terra di eguale impronta orizzontale ospitanti al piano terreno dei vani accessori non abitabili, al piano primo e secondo la parte destinata a residenza, suddivisa in due unità abitative; il collegamento verticale è garantito da scala a unica rampa sovrapposta in elevazione, non troppo agevole per

rapporto tra alzata e pedata, accessibile dal portone di ingresso dislocato nella facciata Sud; il sottotetto non è praticabile, solo ispezionabile da botola con scaletta a pantografo a discesa, ubicata nel disimpegno del piano secondo.

La consistenza originaria della costruzione vedeva il piano secondo con altezze utili interne inferiori e coperto direttamente a tetto; in seguito alla sopraelevazione svolta nell'anno 1982 è stato creato un sottotetto non praticabile e un rialzamento del piano secondo uniformandone l'altezza.

La distribuzione interna vede al piano terra, la cui quota coincide con quella del marciapiede, sul lato Ovest della costruzione, la presenza di autorimessa/sgombero accessibile direttamente dall'esterno la quale disimpegna l'attigua dispensa e un piccolo sottoscala; sul lato Est è presente, oltre a una cantina collegata come l'autorimessa alla scala interna e nel contempo accessibile dal lato Sud mediante porta esterna, un ulteriore vano sgombero sul retro (Nord), fruibile unicamente da porta esterna.

Il magazzino addossato sul lato Ovest, di struttura più andante in muratura di blocchi vibrocompressi, ha infissi esterni in legno e lamiera, di povera esecuzione e la copertura leggera si basa unicamente sulle diffuse lastre ondulate di cemento-amianto.

I davanzali, di buono spessore, sono in pietra arenaria, come le soglie miste, a laterizio, e il rivestimento dei quattro gradini esterni posti in corrispondenza dell'ingresso.

I locali abitabili dell'immobile principale sono tutti finestrati ed hanno dimensione e conformazione sufficiente. Sono assenti muffe e/o condense interstiziali. Vi sono invece evidenti fenomeni legati a umidità di risalita riscontrabili al piede delle pareti esterne e interne del piano terreno, un vizio cronico difficile da debellare su queste realtà costruttive.

La finitura delle facciate è mantenuta, salvo che allo stacco del marciapiede dove per la ragione sopra menzionata subisce un distacco progressivo.

Il piano terra è ancora legato al suo nativo utilizzo di locali agricoli, con finiture costruttive risalenti a quel periodo.

Pur essendo un immobile bifamiliare permangono condizioni di intima comunanza come in corrispondenza del disimpegno a livello del piano primo posto nel punto di arrivo della rampa di scale (a comune) che parte dal piano terra, dove lo stesso rappresenta un percorso obbligato per arrivare alla seconda rampa (esclusiva) che prosegue al livello superiore e nello stesso tempo costituisce un punto di passaggio tra i locali dell'unità a tale piano; anche i vani al piano terra non sono attualmente organizzati per essere utilizzati in modo separato, benché ciò risulti possibile.

#### STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE dell'IMMOBILE RESIDENZIALE

Le condizioni manutentive generali dell'immobile sono sufficienti.

Alcune pareti di separazione tra i locali sono divisorie in muratura di forati da cm.8, altre sono portanti; le loro superfici verticali sono intonacate con malta tradizionale e finite in grassello di calce lisciata a frattazzo sul quale è stata poi applicata la tinteggiatura a tempera tradizionale. Il piano primo in generale conserva delle finiture più "datate" rispetto a quello superiore ristrutturato e sopraelevato nel 1982, presentando pavimentazione in marmette di graniglia levigate, tranne che nel servizio igienico formata da piastrelle in monocottura come il rivestimento sia di quest'ultimo che della cucina; il battiscopa è assente. Il bagno è corredato da sanitari in vitreous china di colore champagne costituiti da lavabo a colonna, vaso con cassetta di cacciata esterna a "zaino", bidet (entrambi a pavimento) e vasca in metallo smaltato, tutti allestiti con

rubinetteria di qualità commerciale e in condizioni manutentive sufficienti.

Le porte interne sono in legno trattato, bugnate, dotate di telaio fissato direttamente alla parete.

Il piano secondo gode di pavimenti di diversa tonalità e disegno per quanto attiene la piastrellatura ceramica dei vani e del servizio igienico, mentre le camere hanno parquet in legno; i zoccolini battiscopa sono uniformi sempre in legno.

I due servizi igienici, pavimentati e rivestiti per un'altezza adeguata con monocottura e gres di vario formato e tonalità, sono corredati da sanitari in vitreous china di colore champagne costituiti da lavabo a colonna e con mobile integrato, vaso con cassetta di cacciata incassata e bidet (entrambi a pavimento) e alternati piatto doccia cabinato e vasca; tutti allestiti con rubinetteria di qualità commerciale.

Le porte sono in legno tamburate impiallacciate, a doppia bugnatura, dotate di controtelaio morto e coprifili perimetrali.

L'unità residenziale al piano primo vede la presenza di due disimpegni, cucina, soggiorno, studio, camera, sgombero e servizio igienico, il piano soprastante quale seconda unità abitativa di ampio disimpegno dove attesta la scala, il quale consente di accedere al salotto con relativo ripostiglio, alla camera doppia dotata di bagno esclusivo, a un secondo servizio igienico, a due camerette e infine all'ex cucinotto, attualmente adibito a ripostiglio/dispensa.

La distribuzione planivolumetrica è riconducibile ad una casa colonica, tipica della zona Valdichiana che ha subito delle modifiche successive, nella quale si ritrovano i classici paramenti portanti, sia perimetrali che interni, in muratura di travertino a pezzatura irregolare fino al primo piano e superiormente in mattoni di laterizio, aperture prospettiche di dimensioni contenute ma allineate

verticalmente; orizzontamenti del tipo deformabile costituiti da volticine in laterizio e profilati metallici unidirezionali per il piano terra, doppia orditura lignea e mezzane di laterizio per il piano primo, mentre l'impalcato più recente (soffitto piano secondo) eseguito nel corso della sopraelevazione è in latero/cemento con soletta in calcestruzzo, la copertura di tipologia ricorrente a padiglione, in travi prefabbricati di cemento armato intervallati da tavellonato in laterizio. Strutturalmente non emergono criticità e evidenti segni di cedimenti differenziati.

Il manto di copertura è in tegole di laterizio del tipo "marsigliese", i canali di gronda a sezione rettangolare e i pluviali circolari sono in lamiera di acciaio zincata.

La superficie esterna delle pareti perimetrali è intonacata a malta tradizionale e finita a "terranova" un effetto ruvido con impasto di inerti, leganti aerei e idraulici piuttosto durevole; le forature prospettiche hanno esternamente un oscuramento con persiane alla fiorentina in legno smaltate e sono tamponate con finestre sempre in essenza lignea protetta a smalto color marrone, tutte con apertura ad anta, telaio a profili standard di fattura artigianale, accompagnate da vetro trasparente.

Il portoncino di ingresso è in legno a doppia anta, con rostra metallica inserita nella centinatura a tutto sesto.

La scala interna riporta i gradini rivestiti, sia nella pedata che nell'alzata, con elementi monolitici di granito chiaro, abbinati a elementi rampanti laterali e mancorrenti in legno.

Il piano terreno ha pavimentazione, tranne che per la dispensa realizzata con massetto cementizio, formata da mattoni in laterizio piuttosto usurati poggianti su strato di malta adagiato nel terreno costipato.

## CARATTERISTICHE E DESCRIZIONE dell'ANNESSO PERTINENZIALE ADIBITO A RIMESSA/LEGNAIA

Trattasi di tradizionale costruzione ex rurale non di recente edificazione ma paragonabile a quella del fabbricato principale, a unico piano utilizzata in passato come ricovero per animali e rimessa attrezzi; di elementare concezione strutturale, ha impronta a terra rettangolare. E' composta da un unico vano principale con copertura a due falde simmetriche accessibile da ampia apertura rivolta a Nord, adibito attualmente a rimessa e da corpo secondario in aderenza sul lato Ovest, con unica falda in pendenza, ospitante una legnaia e due piccoli vani in passato utilizzati come stabbi per suini e ricovero pollame, entrambi accessibili dall'esterno.

Le pareti in elevazione, di diverso spessore, sono state eseguite in muratura di mattoni di laterizio e per alcuni tratti della porzione a Ovest, in pietra a opera incerta con elementi non squadrate.

Le pareti non sono dotate di finitura, ma si presentano a vista; la pavimentazione è costituita da mattonato di laterizio poggiato direttamente sul terreno. Gli infissi sono in legno di fattura andante. Il manto di copertura è in tegole di laterizio del tipo "marsigliese" e in parte a tegola e coppo, privo di discendenti e canali di gronda.

## CARATTERISTICHE E DESCRIZIONE DELL'ANNESSO PERTINENZIALE ADIBITO AD EX FIENILE

Tipica costruzione presente in zone rurali e in prossimità di aziende agricole, formata da tettoia con la sola copertura a due spioventi e struttura verticale puntiforme a pilastri prefabbricati in cemento armato, utilizzata in passato come riparo per gli attrezzi e per i foraggi; priva di pavimentazione, impianti e finiture

di sorta; si presenta con struttura orizzontale in travi lignei altamente deformati, a sostegno del manto di copertura composto da lastre ondulate di cemento-amianto.

L'ingombro planimetrico a terra è di metri 3,20 in larghezza e metri 7,50 circa in lunghezza, per una elevazione in gronda di metri 2,90, che sviluppato si traduce in un'area coperta di m<sup>2</sup> 24 per una volumetria virtuale di m<sup>3</sup> 70.

Rappresenta una costruzione priva di valore intrinseco, peraltro nemmeno arricchita da una consistenza propria, vantaggiosa per una possibile ristrutturazione, in quanto secondo la vigente normativa edilizia non rappresenta, per come conformata, una concreta volumetria.

#### CARATTERISTICHE E DESCRIZIONE RESEDE

Delimitato perimetralmente a tratti con rete metallica a magli sciolta, a tratti da muro in laterizio di vecchia fattura e a tratti da siepe viva, il resede esclusivo rappresenta una estensione sufficiente a garantire buona fruibilità sia al fabbricato che ai corpi accessori sopra descritti; accessibile sia da Via di Arezzo che dalla Vicinale di Pratali, confinante per il lato Nord, il terreno ha andamento pianeggiante e non presenta zone impraticabili; al suo interno ospita anche un pozzo non idoneo all'uso potabile ma solamente a quello irriguo, profondo 8 metri, regolarmente denunciato alla Provincia di Arezzo come da comunicazione del 25.07.1994.

Il suolo praticato con i veicoli per la manovra e la sosta è in terra battuta con riporto di pietrisco. Catastalmente la superficie complessiva particellare del resede, comprensiva dei sedimi coperti delle costruzioni sopra descritte, corrisponde a m<sup>2</sup> 1.280.

#### CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Nel fabbricato principale l'impianto elettrico interno (BT 220 Volt) nei vani



abitabili è sottotraccia, mentre nei locali al piano terra è fuori traccia con cavi a vista in parete e a soffitto (senza canalina); in alcuni locali del piano primo, invece, l'impianto è entro tubo in pvc a vista .

L'impianto è funzionante, ma non sono stati individuati centralini generali con interruttore differenziale, né è stata verificata la presenza della linea di terra; inoltre lo stesso è di sviluppo e dotazione standard per l'epoca esecutiva, con punti luce e prese sufficienti.

Il fabbricato gode delle comuni linee di segnale (impianto telefonico e TV), derivate nella zona giorno e notte; la linea di partenza dall'apparecchiatura di ricezione installata in copertura (antenna), discende entro traccia nei piani inferiori. Quindi si ritiene doveroso ai fini della sicurezza effettuare modifiche generali e migliorie all'impianto elettrico del piano terra.

Risultano assenti gli impianti anti intrusione e condizionamento.

L'impianto citofonico ha postazione in corrispondenza dell'ingresso, con suoneria fuori porta.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a gasolio collocata nel locale a piano terra a unico piano, ove è installata anche la cisterna metallica di deposito del combustibile. Lo sbocco dei fumi di combustione avviene in copertura, mediante cavidotto esterno che sale lungo la parete del fabbricato, oltre la gronda. Lo schema d'impianto è quello standard, privo di altri sistemi, ove il circuito primario, costituito dalle tubazioni di mandata e ritorno del fluido termovettore, derivano fino ai singoli corpi scaldanti, sempre con doppia tubazione, formati dai tradizionali radiatori componibili a colonna in alluminio.

La gestione è separata tra il piano primo e secondo.

L'acqua calda sanitaria per usi igienici è prodotta da un primo scaldabagno elettrico di capacità 13 litri per quanto riguarda la cucina al piano primo, un

secondo di pari dimensione per i due servizi del piano secondo, ferma restando la produzione di acqua calda anche da parte della caldaia a gasolio con scambiatore interno collegato al circuito del generatore (funzionante in inverno). Non è stato reperito il libretto di impianto, istituito dal comma 9, art. 11, DPR 26.08.1993, n.412 e successive modifiche.

L'impianto per il trasporto e l'utilizzazione del gas combustibile è assente, il piano cottura della cucina al piano primo è alimentato da bombola metallica di GPL tradizionale sotto cucina; lo scarico dei prodotti di combustione non avviene in apposita cappa ma liberamente dentro il locale, per cui occorre predisporre l'apertura permanente di aerazione in alto.

I materiali utilizzati nell'impianto idraulico per la distribuzione dell'acqua potabile in cucina e nei bagni, si ritengono idonei alla distribuzione delle acque destinate al consumo umano, anche se quelli della rete al piano primo si suppone siano di materiale diverso rispetto a quello del piano secondo, più recenti. L'alimentazione avviene attualmente da pozzo privato, la cui potabilità è dubbia. Lo smaltimento delle acque reflue prodotte (cucina e servizi igienici) avviene per immissione nella pubblica fognatura tramite condotta interrata a tenuta, previo passaggio su obsoleta fossa biologica cilindrica in calcestruzzo, la cui tenuta è sicuramente compromessa. Assente il pozzetto degrassatore, necessario a trattenere le sostanze grasse e saponose in sospensione.

Per quanto riguarda gli impianti nella pertinenza adibita a rimessa/legnaia , è solamente presente un blando impianto elettrico con unico punto luce nel locale magazzino, con sviluppo a vista in cavo con tipo di isolamento non più ammesso e quindi grado di protezione insufficiente.

Nel ex- fienile, invece, nessun tipo di impianto è installato

DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA' EDILIZIA del Lotto1

L'attuale strumento urbanistico comunale identifica l'area del lotto 1 sul quale ricadono il fabbricato residenziale A3 e gli annessi, quale tessuto edilizio con presenza di edifici classificati di valore architettonico; sono assenti vincoli cui al D.L.vo 42/2004. Il lotto 1 insiste in zona a pericolosità idraulica bassa (I.1) e pericolosità geomorfologica media (G.2).

I beni di cui al lotto 1 sono stati realizzati sulla base dei seguenti titoli autorizzativi, rilasciati dal Comune di Foiano della Chiana :

- Concessione Edilizia n. 69 del 28.06.1982 rilasciata a Rampi Aldo e Tommasuoli Clementina per "l'ampliamento in sopraelevazione del fabbricato di civile abitazione";
- Autorizzazione n. 256 del 15.01.1982 rilasciata per la costruzione del pozzo sulla particella 110;
- Denuncia di Inizio Attività ai sensi della ex L.R. n. 1/2005 depositata in data 20 dicembre 2007 al prot. n. 17395 a nome di Rampi Pietro, assunta a pratica edilizia n. 235/2007, per il rifacimento della copertura della porzione a unico piano addossata al fabbricato.

#### **Difformità rilevate nel Fabbricato principale**

Rispetto al titolo edilizio rilasciato, si possono riscontrare delle difformità, sorte nel periodo temporale in cui furono svolti i lavori di sopraelevazione e ristrutturazione, che consistono:

- a) Diversa articolazione della scala interna, progettualmente articolata su due rampe parallele con pianerottolo caposcala, mentre invece sul posto è rimasta sviluppata a unica rampa come la preesistente, con la sola aggiunta di alcuni gradini avanzati sul corridoio del piano primo, parallelo alla stessa e adiacente alla cucina; ciò ha portato a un allargamento del pianerottolo.
- b) A piano terra: mancanza della porta interna di collegamento tra la scala

e il vano alla sua destra entrando;

c) A piano terra: presenza di una porta interna che consente di usufruire del sotto scala dal locale rimessa;

d) Al piano secondo: modifica del disimpegno/ingresso, ove le porte interne del bagno e dell'attigua camera a Nord-Ovest sono ora allineate; il tramezzo che separa la cameretta di fronte alla scala è ad andamento spezzato, aumentando la superficie di quest'ultima e riducendo quella del disimpegno;

e) Al piano secondo: ridotte variazioni nella misura netta dei vani per spostamento in fase esecutiva dei divisori interni; la camera a Nord-Ovest ha una larghezza maggiore a discapito dell'adiacente bagno; il ripostiglio accessibile dal soggiorno è più stretto e quindi risulta più larga l'attigua dispensa (cucinotto).

f) Contenute variazioni alla misura di alcune forature esterne.

### **Difformità rilevate negli annessi**

Le due costruzioni accessorie presenti sul lotto, risalendo a epoca remota (ante 01.09.1967) e mancando interventi successivi, risultano sprovviste di titolo autorizzativo, pur essendo legittime.

### **Sanatoria**

La disciplina vigente impone di seguire per la regolarizzazione delle suddette difformità dal titolo edilizio, mediante presentazione della richiesta di attestazione di conformità in sanatoria oppure SCIA in sanatoria ai sensi della lettera b), comma 2, art. 209, L.R. n. 65/2014, corredata dagli elaborati grafici di rito, a firma di un tecnico abilitato e la corresponsione di una somma ipotizzabile in euro 2.000,00 (importo definitivo a discrezione del Comune variabile da euro 1.000,00 a euro 5.164,00) a titolo di sanzione amministrativa ed euro 52,00 per diritti di segreteria.

## PROVENIENZA

Il bene è pervenuto al debitore esecutato, in parte dalla morte della madre, deceduta il 22.03.2016, la cui dichiarazione di successione è stata presentata ad Arezzo il 03.06.2016 al numero 1059, Vol. 9990, ed in parte dalla morte del padre, deceduto il 19.01.2000, con denuncia di successione presentata ad Arezzo il 17.07.2001 al numero 33, Vol. 770, entrambe regolarmente trascritte.

La madre del debitore esecutato, a sua volta, ha ricevuto la propria quota di proprietà, in parte per la successione del marito, e in parte da terzi con atto di compravendita notaio Bandini del 16.07.1958, rep. numero 7072, trascritto ad Arezzo in data 08.08.1958 al numero 3563 di Registro Generale e numero 894 di Registro Particolare.

Il padre del debitore esecutato, invece, era divenuto pieno proprietario del bene, sia per consolidazione dell'usufrutto della madre, avvenuta in data 23.05.1990, sia per averne fatto acquisto da terzi, e con atto notaio Giorgi del 19.12.1973, rep. numero 3983, trascritto ad Arezzo in data 04.01.1974 al numero 83 di Registro Particolare e con atto notaio Bandini del 16.07.1958 rep. numero 7072, trascritto ad Arezzo in data 08.08.1958 al numero 3563 di Registro Generale e numero 894 di Registro Particolare, nonché infine per dichiarazione di successione del padre, apertasi in data 02.09.1955 e presentata ad Arezzo il 03.01.1956, numero 66, volume 293, regolarmente trascritta.

Si riscontra, pertanto, la continuità nelle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, a seguito dell'avvenuta accettazione tacita di eredità trascritta in data 04.12.2019 con Nota Registro particolare n. 13587 contro il padre del debitore esecutato e nota registro Particolare n. 13588 contro la madre del debitore esecutato.

CUSTODIA E STATO DI OCCUPAZIONE:

La custodia giudiziaria dell'immobile di cui al lotto 1, è stata affidata, con ordinanza del 03/05/2019 del G.E. del Tribunale di Arezzo, Dott. ssa Ilaria Benincasa, all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo.

Gli immobili, siti in Foiano della Chiana, Via di Arezzo n. 59 e rappresentati rispettivamente al Foglio 19, particella 110 sub 1, graffata con la particella 261, e foglio 19 particella 110 sub 2, sono interamente occupati dal nucleo familiare del debitore quale abitazione in cui ha la residenza.

Tutto quanto riferito nel lotto sopra indicato è comunque meglio descritto nella relazione, ed eventuali integrazioni in atti depositate, dell'esperto Geom. Luca Contemori la quale dovrà essere consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

**Valore d'asta Lotto 1: € 144.000,00 (euro centoquarantaquattromila/00)**

**Offerta minima: € 108.000,00 (euro centoottomila/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: € 2000,00 (duemila/00)

\*\*\*\*\*

### **LOTTO 3**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e DESCRIZIONE IMMOBILE  
RESIDENZIALE

Il Lotto 3 è costituito da porzione di fabbricato plurifamiliare, sito in Foiano della Chiana (AR), Via Duca n. 139/A, Piano T-1-2, corredato da resede pertinenziale a comune, collocato in adiacenza della porzione in esame ed esteso a Sud, accessibile dalla pubblica viabilità attraversando una proprietà di terzi posta a Ovest, sulla quale l'unità trattata gode di una servitù di passaggio costituita con atto di divisione Notaio Franco del 1976, a sua volta esercitata

anche dai proprietari a Est per accedere alla loro porzione di immobile; quindi il resede pertinenziale, per la parte in adiacenza al fabbricato, è sia fondo servente nei confronti della particella 13, opposta alla viabilità, che dominante rispetto alla particella 12, confinante con quest'ultima.

Detto compendio immobiliare è identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana, Sezione Urbana, foglio 37, particella 85, subalterno 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 125, superficie catastale totale, escluse aree scoperte, m<sup>2</sup> 124, rendita euro 258,13 (classamento e rendita validati).

Il bene di cui al lotto 3 è costituito da una porzione immobiliare inserita in fabbricato plurifamiliare a maggiore consistenza, la cui epoca costruttiva non è certa, ma comunque ante anno 1967, formata da unità residenziale articolata su due livelli sovrapposti in proiezione orizzontale, senza compenetrazioni delle unità confinanti, accessibile da scala esterna sviluppata su due rampe ortogonali tra loro, che parte dal resede a comune e atterra a piccola loggia al piano primo.

Da detta loggia si accede direttamente a un bagno di servizio igienico e alla cucina, la quale disimpegna direttamente una camera e un ripostiglio, ricavato sotto la scala interna a unica rampa da cui si sale al livello superiore (piano secondo), ove sono presenti a destra e sinistra della stessa due camere coperte a tetto.

Le altezze interne di queste ultime sono di metri 2,64 nella parte bassa, in corrispondenza della gronda, e di metri 4,38 in prossimità del colmo del tetto, mentre, al piano sottostante sopra descritto, si attestano a metri 2,96/2,99, tranne che la loggia, variabile da metri 3,42 a metri 3,87 (minima e massima), sempre in dipendenza del fatto che è coperta a tetto con unico spiovente verso

l'esterno; per il piccolo bagno, invece, essendo controsoffittato, l'altezza utile è di metri 2,83.

L'unità immobiliare, libera solamente sul Lato Sud nel quale sono posizionate le aperture, per gli altri lati in aderenza all'edificato contiguo, ha una superficie esterna lorda (commerciale) di m<sup>2</sup> 135,54, oltre a m<sup>2</sup> 6,00 per la piccola loggia di ingresso al piano primo.

L'intero fabbricato plurifamiliare, nel quale è inserito il bene di cui al lotto 3, è riconducibile ad una casa colonica che ha subito delle modifiche successive, nella quale si ritrovano i classici paramenti portanti sia perimetrali che interni in muratura di laterizio, aperture prospettiche non uniformi; orizzontamenti del tipo deformabile costituiti da volticine in laterizio e profilati metallici unidirezionali per il piano terra, doppia orditura lignea e mezzane di laterizio per il piano primo e la coperture, a doppia falda. Strutturalmente non emergono criticità e evidenti segni di cedimenti differenziati.

Il manto di copertura è in tegole di laterizio, del tipo "marsigliese", i canali di gronda e i pluviali circolari sono in parte lamiera di rame e in parte in lamiera zincata.

La superficie esterna delle pareti perimetrali è intonacata a malta tradizionale e finita a "terranova", un effetto ruvido con impasto di inerti, leganti aerei e idraulici piuttosto durevole; le forature prospettiche hanno esternamente un oscuramento con veneziane e sono tamponate con finestre in legno, tutte con apertura ad anta, telaio a profili standard di fattura artigianale, accompagnate da vetro singolo. La vetrata di ingresso nella loggia è in alluminio anodizzato, come la sua apertura sul lato Sud, con contro infisso esterno in legno, come il portoncino di ingresso, a due ante simmetriche con sopra luce fisso.

I davanzali, di basso spessore, sono in pietra, le soglie in travertino.



## STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE dell'IMMOBILE

Le condizioni manutentive generali del bene di cui al lotto 3 sono sufficienti

Alcune pareti di separazione tra i locali sono divisorie in muratura di forati da cm.8, altre sono portanti; le loro superfici verticali, quindi, di quelle aventi funzione statica e non, sono intonacate con malta tradizionale e finite in grassello di calce lisciata a frattazzo, sul quale è stata poi applicata la tinteggiatura a tempera tradizionale. Come pavimentazione sono state impiegate delle piastrelle in grès ceramico e monocottura di varia tonalità e formato, abbinata a mattonelle levigate in graniglia di scaglie di marmo per il soggiorno; il battiscopa è assente. La zona operativa della cucina e il servizio igienico hanno il rivestimento della superficie verticale delle pareti con monocottura di vario formato e tonalità, per un'altezza da terra contenuta.

Il bagno, che utilizza lo stesso materiale ceramico anche per il calpestio, è corredato da sanitari in vitreous china di colore bianco, costituiti da lavabo a colonna, vaso con cassetta di cacciata esterna a "zaino" e bidet (entrambi a pavimento), nonché vasca in metallo smaltato per il servizio principale al piano primo; tutti allestiti con rubinetteria di qualità commerciale e in condizioni manutentive scadenti.

Le porte interne sono in legno trattato, bugnate, dotate di telaio fissato direttamente alla parete. La scala interna riporta i classici gradini rivestiti, sia nella pedata che nell'alzata, in legno trattato, senza elementi rampanti laterali e mancorrenti sempre in legno.

La finitura delle facciate è diffusamente logorata dalle intemperie. Gli infissi, per fattura e dotazione, non offrono un livello di comfort acustico e termico adeguato.

Le due camere, poste al piano secondo, sono coperte direttamente a tetto,

costituito da struttura lignea e sovrastante tavella in laterizio a sostegno del manto di copertura, stratigrafia insufficiente a garantire il comfort richiesto, tra l'altro in più punti oggetto di infiltrazioni, come anche riscontrabili nel soffitto della loggia/servizio igienico.

Nell'insieme, la consistenza rappresenta un'unità abitativa di classe popolare, con dotazioni e finiture scadenti, penalizzata dalla mancanza sia di locali accessori pertinenziali, da utilizzare come magazzini e dispensa, sia di un'area esterna esclusiva per la sosta dei veicoli e spazio ludico; peraltro il resede, a comune con il subalterno 4, risulta già gravato da servitù di passaggio a favore della proprietà adiacente (p.lla 13).

#### CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

L'immobile presenta un impianto elettrico interno (BT 220 Volt) fuori traccia con cavi a vista in parete e a soffitto (senza canalina), ancorato con fissaggi chiodati direttamente nel supporto murario, che è funzionante, ma senza centralini generali. L'impianto è di sviluppo e dotazione minima, con punti luce e presa insufficienti; ne viene riscontrato un precario grado di protezione. Il contatore generale di consegna è interno, nel locale del piano terra.

Non è stata verificata la presenza della linea di terra e quindi la sua efficacia.

Si sottolinea come l'utenza dell'energia elettrica sia comune, quindi vi sia un unico contatore, con gli annessi agricoli estranei non facenti parte del presente lotto; pertanto dovrà essere prevista una nuova fornitura per questi ultimi con richiesta al Gestore e la corresponsione dei relativi oneri allaccio.

Il fabbricato gode delle comuni linee di segnale (impianto telefonico e TV), derivate nella zona giorno; la linea di partenza dall'apparecchiatura di ricezione installata in copertura (antenna), discende fuori traccia nei piani inferiori.

Quindi si ritiene doveroso, ai fini della sicurezza, effettuare modifiche generali

e migliorie all'impianto elettrico, quanto meno per garantire il livello di sicurezza atteso.

Assenti impianti anti intrusione e condizionamento.

L'impianto citofonico ha postazione in corrispondenza dell'ingresso, con suoneria fuori porta.

L'impianto di riscaldamento è assente; vi è una cucina economica a legna che è installata nella cucina. L'acqua calda sanitaria per usi igienici è prodotta da uno scaldabagno elettrico, di capacità 13 litri, installato nel bagno, a servizio solo dello stesso.

L'impianto per il trasporto e l'utilizzazione del gas combustibile è assente; il piano cottura della cucina al piano primo è alimentato da bombola metallica di GPL interna; lo scarico dei prodotti di combustione non avviene in apposita cappa ma liberamente dentro il locale, per cui occorre predisporre l'apertura permanente di aerazione in alto.

I materiali utilizzati nell'impianto idraulico per la distribuzione dell'acqua potabile, in cucina e nei bagni, si ritengono idonei alla distribuzione delle acque destinate al consumo umano; comunque la rete idrica è di minima estensione perché concentrata nel bagno e nel lavello cucina installato nella parete adiacente.

L'alimentazione avviene attualmente dall'acquedotto con contatore proprio.

Lo smaltimento delle acque reflue prodotte (cucina e servizi igienici) avviene per immissione sul suolo, tramite condotta interrata a tenuta, previo passaggio su vecchia fossa biologica in calcestruzzo, non più idonea. Assente il pozzetto degrassatore, necessario a trattenere le sostanze grasse e saponose in sospensione.

## DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA' EDILIZIA

L'abitazione di cui al Lotto 3 è classificata di scarso valore, come da scheda UP1122 allegata al Regolamento Urbanistico.

La costruzione insiste in zona a pericolosità idraulica media (I.2) e pericolosità geomorfologica bassa (G.1).

Trattandosi di costruzione edificata in epoca remota, e comunque prima del 01.09.1967, il che la rende legittima, e non avendo subito interventi successivi al di fuori dell'ordinaria manutenzione, non rilevano nessun titolo edilizio se non unicamente uno stato di consistenza evidenziato nelle tavole grafiche della Concessione Edilizia n. 6 del 18.01.2002 relativa alla costruzione dell'annesso rurale facente parte di altro lotto.

La rappresentazione planimetrica della consistenza del fabbricato è riportata nella scheda depositata all'Agenzia delle Entrate in data 23/01/1998, prot. n. 64873.

Le divergenze riscontrabili sono limitate alle altezze interne del servizio igienico, riportate come 3,37 e 3,82 (minima e massima), invece di metri 2,83 costanti per la presenza di un controsoffitto come nello stato di fatto.

Concludendo, per quanto attiene la planimetria, non necessita di un aggiornamento catastale.

Preme evidenziare che il pignoramento non va a interessare il resede scoperto a comune tra i subalterni 1 e 4, rappresentato al subalterno 5, come da elaborato planimetrico e relativo elenco depositati in data 18/03/2013 a prot. n. 64873.

Questo resede risulta accatastato a Partita speciale A, quale appunto bene comune non censibile.

### **Difformità rilevate**

Rispetto alla rappresentazione planimetrica contenuta nel titolo edilizio sopra

richiamato si rilevano le seguenti difformità:

- a) Controsoffittatura del servizio igienico con riduzione dell'altezza interna;
- b) Divergenza tra le misure interne indicate da quelle rilevate al di fuori delle tolleranze esecutive, come qualificate dai limiti cui all'art. 198 della L.R. n. 1/2005, sicuramente imputabili a imprecisioni progettuali;
- c) La chiusura con infissi vetrati della loggia non è sicuramente riconducibile all'origine ma eseguita in tempi successivi, legata anche alla necessità di evitare di uscire all'esterno per l'utilizzo del servizio igienico.

### **Meccanismo di sanatoria**

Si ritiene possibile sanare le sopra descritte difformità attraverso deposito di SCIA in sanatoria ai sensi della lettera b), comma 2, art. 209, L.R. n. 65/2014, corredata dagli elaborati grafici di rito, a firma di un tecnico abilitato, e la corresponsione di una somma ipotizzabile in euro 1.500,00 (importo definitivo a discrezione del Comune variabile da euro 1.000,00 a euro 5.164,00) a titolo di sanzione amministrativa, ed euro 52,00 per diritti di segreteria.

### **PROVENIENZA**

Il bene è pervenuto al debitore esecutato, in parte dalla morte della madre, deceduta il 22.03.2016, la cui dichiarazione di successione è stata presentata ad Arezzo il 03.06.2016 al numero 1059, Vol. 9990, ed in parte dalla morte del padre, deceduto il 19.01.2000, con denuncia di successione presentata ad Arezzo il 17.07.2001 al numero 33, Vol. 770, entrambe regolarmente trascritte.

La madre del debitore esecutato, a sua volta, ha ricevuto la propria quota di proprietà, in parte per la successione del marito, e in parte da terzi con atto di compravendita notaio Bandini del 16.07.1958, rep. numero 7072, trascritto ad Arezzo in data 08.08.1958 al numero 3563 di Registro Generale e numero 894 di

Registro Particolare.

Il padre del debitore esecutato, invece, era divenuto pieno proprietario del bene, sia per consolidazione dell'usufrutto della madre, avvenuta in data 23.05.1990, sia per averne fatto acquisto da terzi, e con atto notaio Giorgi del 19.12.1973, rep. numero 3983, trascritto ad Arezzo in data 04.01.1974 al numero 83 di Registro Particolare e con atto notaio Bandini del 16.07.1958 rep. numero 7072, trascritto ad Arezzo in data 08.08.1958 al numero 3563 di Registro Generale e numero 894 di Registro Particolare, nonché infine per dichiarazione di successione del padre, apertasi in data 02.09.1955 e presentata ad Arezzo il 03.01.1956, numero 66, volume 293, regolarmente trascritta.

Si riscontra, pertanto, la continuità nelle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, a seguito dell'avvenuta accettazione tacita di eredità trascritta in data 04.12.2019 con Nota Registro particolare n. 13587 contro il padre del debitore esecutato e nota registro Particolare n. 13588 contro la madre del debitore esecutato.

#### CUSTODIA E STATO DI OCCUPAZIONE:

La custodia giudiziaria dell'immobile di cui al lotto 3, è stata affidata, con ordinanza del 03/05/2019 del G.E. del Tribunale di Arezzo, Dott. ssa Ilaria Benincasa all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo.

L'unità immobiliare sita in Foiano della Chiana, Via del Duca 139/A e rappresentata al Foglio 37, particella 85 sub.1, è attualmente occupata da terzi in forza di contratto di comodato d'uso gratuito verbale, pertanto in forza di titolo non opponibile alla procedura esecutiva

Tutto quanto riferito nel lotto sopra indicato è comunque meglio descritto nella relazione, ed eventuali integrazioni in atti depositate, dell'esperto Geom. Luca Contemori la quale dovrà essere consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o

pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

**Valore d'asta Lotto 3: € 28.800,00 (euro ventottomilaottocento/00)**

**Offerta minima: € 21600,00 (euro ventunomilaseicento/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: € 500,00 (cinquecento/00)

\*\*\*\*\*

#### DETERMINA

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 bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo studio del delegato Avv. Maria Cristina Salvini , posto in Arezzo, Via Roma 7, entro 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 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 il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata; 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; 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 nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (quindi 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 centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.;



- e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima
- g) l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che 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 dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, dell'importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, intestato a: "Tribunale di Arezzo, R.G.E.250/2018 lotto 1"; ovvero a "Tribunale di Arezzo, R.G.E. 250/2018 lotto 3" ;
- c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero 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;

- e) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto del minore;
- f) Originale della 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/0 VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) **di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto**, intestato a: "Tribunale di Arezzo, R.G.E.250/2018 lotto 1"; ovvero a "Tribunale di Arezzo, R.G.E. 250/2018 lotto 3"

\*\*\*\*\*

## **OFFERTA TELEMATICA**

### 1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale pari ad E 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., sino alle 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 portale del gestore della vendita telematica), 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 offertapvp.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, ed il recapito telefonico 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; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata;

- 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/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il 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;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data

dell'aggiudicazione;

l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

n) 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° e il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

o) 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;

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

q) l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

### 3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) 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;
- c) 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;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero 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;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- g) copia - anche per immagine della 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;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze etc....., effettuate in separato modulo;

i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

#### 4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni acceso presso Banca TEMA Filiale Arezzo, Via Petrarca, intestato a Tribunale di Arezzo - Esecuzioni Immobiliari- IBAN IT 72 E 08851 14101 000000359681 causale: *""Tribunale di Arezzo, R.G.E.250/2018 lotto 1, versamento cauzione""*, ovvero *"Tribunale di Arezzo, R.G.E.250/2018 lotto 3, versamento cauzione"*, la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

#### 5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia dinanzi al delegato o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza

eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparando dinanzi al delegato; mentre gli offerenti che hanno depositato l'offerta in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, 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 può 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 è senz'altro accolta.

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

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

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

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

#### *In caso di pluralità di offerte*

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con 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 nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati 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 dovranno essere riportati 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, previo accertamento 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.

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

prezzo di vendita inferiore a € 50.000,00: € 500,00;

prezzo di vendita inferiore a € 100.000,00: € 1.000,00;

prezzo di vendita inferiore a € 200.000,00: € 2.000,00;

prezzo di vendita pari o superiore a € 200.000,00: € 5.000,00;

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (secondo i criteri di cui al punto n. 11) dell'ordinanza di vendita (il quale prevede testualmente che "il professionista provvederà ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità sincrona mista di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo

prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione"), o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta.

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

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

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

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

#### 8. 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 delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla

vendita stessa.

#### 9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

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

\*\*\*\*\*

[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 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 sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;
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 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 individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

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 dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. 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. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* rep.\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto

divieto al Conservatore dei RRII. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso 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 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 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). Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario degli oneri dovuti, verificando eventualmente presso la banca l'effettivo accredito dell'importo;

5. Che agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e successive modificazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva nel produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

#### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita dovrà essere 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 sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Visto l'art. 490 comma 2 c.p.c., su richiesta del professionista, dovranno essere effettuate le pubblicità:

- a cura della Società Astalegale.net S.p.A., almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo [www.tribunale.arezzo.it](http://www.tribunale.arezzo.it) e sul sito internet [www.astalegale.net](http://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:

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati) ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://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:

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), certificato dal Ministero con P.D.G 11 luglio 2017.

Il professionista delegato provvederà ad acquisire, il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'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, dovranno essere effettuate le pubblicità a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), dovrà essere pubblicata 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).

Dispone che l'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo provveda alla pubblicazione e depositi in pct certificazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari sopra indicati.

Il giudice autorizza l'istituto di vendite giudiziarie per il Tribunale di Arezzo ad esperire pubblicità commerciale ulteriore, sia in cartaceo, sia online, a discrezione dello stesso e, parimenti, in gratuità.

È da intendersi autorizzata ogni ulteriore forma di pubblicità a cura e spese del creditore procedente e/o degli intervenuti; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

#### DISPONE

Sotto il profilo operativo il professionista delegato procederà come segue:

a) caricherà la documentazione sui PVP, preventivamente epurata



dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;

b) durante l'attività di inserzione sul PVP, avrà cura di selezionare come portale del gestore della vendita dall'elenco dei "siti dei gestori autorizzati" quello relativo alla Società nominata nell'ordinanza ed a selezionare SEMPRE per tutte le vendite (indipendentemente dal gestore nominato) come portali di pubblicità [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) dall'elenco dei "siti di pubblicità autorizzati", garantendo così l'avvio dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, ed il conseguente monitoraggio da parte del Ministero sulla corretta pubblicità effettuata sui portali sopra indicati. Le società che gestiscono i siti di pubblicità sono fin d'ora autorizzate a prelevare i documenti pubblicati sul PVP ai fini della pubblicità sui loro portali, senza necessità di ricevere ulteriore documentazione da pubblicare a cura del delegato;

c) provvederà, almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, a richiedere alla Società [Astalegale.net S.p.A.](http://www.astalegale.net), alla Società [Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.](http://www.astegiudiziarie.it), alla Società [Zucchetti Software Giuridico s.r.l.](http://www.zucchetti.com) lo svolgimento dei servizi previsti in ordinanza a cura di ogni singola Società ed a fornire alle stesse i dati per la corretta fatturazione delle spettanze dovute e ad effettuare il pagamento del preventivo di spesa nel medesimo termine.

Tali servizi potranno essere richiesti:

- ad Astalegale.net, tramite l'apposito modulo da inviare all'indirizzo [procedure.arezzo@astalegale.net](mailto:procedure.arezzo@astalegale.net) oppure accedendo all'area riservata del sito [www.astalegalenet](http://www.astalegalenet);
  - ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. mediante la funzionalità di "invio telematico" disponibile nell'area riservata del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) oppure inviando il modulo compilato in ogni sua parte all' indirizzo [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it);
  - a Zucchetti Software Giuridico s.r.l. inviando il modulo compilato in ogni sua parte all'indirizzo [pubblicazioni@fallco.it](mailto:pubblicazioni@fallco.it) oppure accedendo all'area riservata del sito [www.fallcoweb.it](http://www.fallcoweb.it), alla sezione "Richieste pubblicità e fatturazione";
- d) provvederà, almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, a richiedere all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, tramite posta elettronica all'indirizzo [pubblicazioni@giustiziaivg.it](mailto:pubblicazioni@giustiziaivg.it). Lo svolgimento dei servizi previsti in ordinanza ed a fornire allo stesso i dati per la corretta fatturazione delle spettanze dovute e ad effettuare il pagamento del preventivo di spesa nel medesimo termine. In particolare, il delegato trasmetterà al custode, quale soggetto incaricato della pubblicità commerciale ex art. 490, comma 3 e.p.c., e ciò anche ai fini degli adempimenti pubblicitari obbligatori di cui al decreto Ministero Giustizia, Il febbraio 1997, n. 109, l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita e la perizia di stima (compresi i suoi allegati) ivi incluse perizie integrative oltre alla richiesta di pubblicazione;
- e) verificherà la correttezza della pubblicità su internet richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare;
- f) provvederà a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta

pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 c.2  
www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it;

g) inserirà sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.

Si precisa che le richieste di cui al punto c) per le quali non sarà effettuato in tempo utile il pagamento non saranno lavorate dalle Società di servizi. La mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e se ciò accadrà per due volte l'esecuzione verrà dichiarata improcedibile.

#### 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, 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;

e) 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](http://www.tribunale.arezzo.it);

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

g) 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;

h) che l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, rilascia esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza che dell'attestato della prestazione energetica, con manifestazione di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

#### AVVERTE

- 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.;

#### INFORMA

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 delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

Arezzo lì, 27/09/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Maria Cristina Salvini