

TRIBUNALE DI AREZZO
(Sezione Procedure Concorsuali)
Liquidazione Giudiziale n. 26/2023 R.G.
Giudice Delegato Dott. Andrea Turturro
Curatore Avv. Chiara Fabbroni -pec: lg26.2023arezzo@pecliquidazionigiudiziali.it

AVVISO DI VENDITA

senza incanto con eventuale gara con modalità di vendita sincrona telematica

Primo Esperimento di Vendita

Per i Lotti rubricati dal numero 17 al numero 29 compreso e per il Lotto rubricato al numero 31

La sottoscritta **Avv. Chiara Fabbroni** iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con studio in Arezzo Via Madonna Del Prato 131 (AR) [Telefono 0575/401554- 328/5737616], nella propria qualità di **Curatore della Liquidazione Giudiziale rubricata al n. 26/2023 del Ruolo della Liquidazione Giudiziale del Tribunale di Arezzo;**

- visti il Programma di Liquidazione depositato dal Curatore in data 13.09.2023 ai sensi dell'articolo 213 C.C.I.I. e approvato dal Giudice Delegato, in data 18.09.2023, in base al combinato disposto degli artt. 140, comma 4, e 213 CCII; con cui è stato previsto di dare corso, in conformità al comma secondo dell'articolo 216 C.C.I.I. alla vendita tramite procedura competitiva con asta senza incanto con modalità sincrona mista dei beni immobili compresi nell'attivo e dei residui beni mobili ivi allocati, la quale verrà svolta dallo scrivente Curatore con stipulazione dell'atto di trasferimento, all'indomani del versamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali, nella forma dell'atto notarile per il tramite del Notaio nominato dalla Procedura, Francesco Cirianni di Arezzo; nonchè la Prima Integrazione al Programma di Liquidazione depositata dal Curatore in data 05.01.2024 e approvata dal Giudice Delegato, in data 09.01.2024, in base al combinato disposto degli artt. 140, comma 4, e 213 CCII; nonchè vista la Seconda Integrazione al Programma di Liquidazione e approvata dal Giudice Delegato, in data 22.04.2024, in base al combinato disposto degli artt. 140, comma 4, e 213 CCII;

-vista l'ordinanza autorizzativa del 21.07.2024 la quale conformemente al secondo capoverso del comma settimo dell'articolo 213 C.C.I.I. assume significato e contenuto dell'ordinanza di vendita, con la quale il Giudice Delegato, tra gli altri aspetti, ha autorizzato la nomina della **Società ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.r.l.** come gestore della vendita telematica, nonchè quale società di servizi deputata all'effettuazione della pubblicità commerciale e legale degli avvisi di vendita nei siti di seguito indicati;

-vista conclusivamente la Terza Integrazione al Programma di Liquidazione a valere anche come Quarta istanza autorizzativa all'esecuzione degli atti conformi, nonchè visto il provvedimento autorizzativo del 30.08.2024 il quale conformemente al secondo capoverso del comma settimo dell'articolo 213 C.C.I.I. assume contenuto dell'ordinanza di vendita a significato integrativo /modificativo rispetto a quella del 21.07.2024; nonchè vista la Quarta Integrazione al programma di Liquidazione approvata in data 16.09.2024, e la Quinta Integrazione al Programma di Liquidazione approvata in data 09.10.2024 e successiva istanza autorizzativa all'esecuzione degli atti conformi del 2 Novembre 2024;

-in relazione ai Lotti di seguito descritti

AVVISA

che presso il Tribunale di Arezzo, in Arezzo Piazza Falcone e Borsellino 1, nella apposita struttura dedicata alle vendite telematiche, nella aula 0.07, si procederà dalle ore 09:00 e seguenti all'apertura delle buste, ai sensi del secondo comma dell'articolo 216 CCII., con il gestore nominato della vendita telematica Società

ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.r.l. che vi provvederà a mezzo del suo portale ovvero a: www.falcoaste.it.

Il giorno 31 Gennaio 2025 dalle ore 09:00 e seguenti e in particolare

alle ore 09:15 e seguenti per il Lotto 17 al prezzo base di Euro 131.950,00= [di cui Euro 131.750,00= per i beni immobili ed Euro 200,00= per i beni mobili]

offerta minima valida ed efficace: Euro 98.963,00=

Oltre imposte nella misura di legge

rilancio: Euro 2.000,00=

alle ore 10:00 e seguenti per il Lotto 18 al prezzo base di Euro 174.400,00= [di cui Euro 174.250,00= per i beni immobili ed Euro 150,00= per i beni mobili]

offerta minima valida ed efficace: Euro 130.800,00=

Oltre imposte nella misura di legge

rilancio: Euro 2.000,00=

alle ore 10:45 e seguenti per il Lotto 19 al prezzo base di Euro 258.000,00=

offerta minima valida ed efficace: Euro 193.500,00=

Oltre imposte nella misura di legge

rilancio: Euro 5.000,00=

alle ore 11:30 e seguenti per il Lotto 20 al prezzo base di Euro 190.550,00= [di cui Euro 190.500,00= per i beni immobili ed Euro 50,00= per i beni mobili]

offerta minima valida ed efficace: Euro 142.913,00=

Oltre imposte nella misura di legge

rilancio: Euro 2.000,00=

alle ore 12:00 e seguenti per il Lotto 21 al prezzo base di Euro 241.450,00= [di cui Euro 241.250,00= per i beni immobili ed Euro 200,00= per i beni mobili]

offerta minima valida ed efficace: Euro 181.088,00=

Oltre imposte nella misura di legge

rilancio: Euro 5.000,00=

alle ore 12:30 e seguenti per il Lotto 22 al prezzo base di Euro 395.550,00= [di cui Euro 395.500,00= per i beni immobili ed Euro 50,00= per i beni mobili]

offerta minima valida ed efficace: Euro 296.663,00=

Oltre imposte nella misura di legge

rilancio: Euro 5.000,00=

alle ore 13:00 e seguenti per il Lotto 23 al prezzo base di Euro 14.000,00=

offerta minima valida ed efficace: Euro 10.500,00=

Oltre imposte nella misura di legge

rilancio: Euro 500,00=

alle ore 13:15 e seguenti per il Lotto 24 al prezzo base di Euro 13.000,00=

offerta minima valida ed efficace: Euro 9.750,00=

Oltre imposte nella misura di legge

rilancio: Euro 500,00=

alle ore 13:30 e seguenti per il Lotto 25 al prezzo base di Euro 22.000,00=

offerta minima valida ed efficace: Euro 16.500,00=

Oltre imposte nella misura di legge

rilancio: Euro 500,00=

alle ore 14:15 e seguenti per il Lotto 26 al prezzo base di Euro 3.000,00=

offerta minima valida ed efficace: Euro 2.250,00=

Oltre imposte nella misura di legge

rilancio: Euro 500,00=

alle ore 14:30 e seguenti per il Lotto 27 al prezzo base di Euro 3.500,00= [di cui Euro 2.500,00= per i beni immobili ed Euro 1.000,00= per i beni mobili]

offerta minima valida ed efficace: Euro 2.625,00=

Oltre imposte nella misura di legge

rilancio: Euro 500,00=

alle ore 14:45 e seguenti per il Lotto 28 al prezzo base di Euro 2.500,00=

offerta minima valida ed efficace: Euro 1.875,00=

Oltre imposte nella misura di legge

rilancio: Euro 500,00=

alle ore 15:00 e seguenti per il Lotto 29 al prezzo base di Euro 2.000,00=

offerta minima valida ed efficace: Euro 1.500,00=

Oltre imposte nella misura di legge

rilancio: Euro 500,00=

alle ore 15:15 e seguenti per il Lotto 31 al prezzo base di Euro 2.325,00=

offerta minima valida ed efficace: Euro 1.744,00=

Oltre imposte nella misura di legge

rilancio: Euro 500,00=

e si darà luogo al Primo tentativo di vendita senza incanto **degli immobili di cui ai distinti Lotti di seguito descritti e dei residui beni mobili allocati presso ciascuno di esso, come distinti nei seguenti Lotti** mediante la disamina delle offerte

per la vendita con modalità di vendita sincrona telematica

ex articolo 21 D.M. n. 32/2015 dei lotti di seguito descritti mediante la verifica delle buste telematiche recanti le offerte di acquisto, alle condizioni e modalità appresso specificate. La modalità di svolgimento della gara c.d. sincrona telematica prevede, in particolare, che le offerte debbano essere presentate **telematicamente (previo accesso sul sito: www.fallcoaste.it)**, e che gli offerenti partecipino alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito **www.fallcoaste.it**, ove si svolgerà l'eventuale gara mediante rilanci, che possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, in via telematica.

L'apertura delle buste contenenti le offerte per ciascun Lotto ed il loro esame, ed altresì lo svolgimento delle operazioni di vendita, compresa l'eventuale gara in presenza di più offerte, sono fissati **alle ore 09:00 e seguenti del giorno 31 Gennaio 2025, agli orari sopra indicati.**

Il termine per la proposizione delle offerte di acquisto è fino alle ore 13:00 del giorno precedente la vendita senza incanto; ciò equivale a dire che il bonifico a titolo di cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito della somma avvenga entro le ore 13:00 del giorno precedente alla data fissata per l'udienza di vendita. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente, anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

*

ESTREMI BANCARI PER VERSAMENTO CAUZIONI TELEMATICHE

IBAN: IT 63 M 08851 14101 000000231215

Banca "Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma Credito Cooperativo S.C." in forma breve Banca T.E.M.A. Filiale Arezzo Centro, c/c intestato a "SOCIETA' SRL IN LIQUIDAZIONE".

*

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DEI BENI MOBILI IVI ALLOCATI POSTI IN VENDITA
NEI SEGUENTI LOTTI**

*

LOTTO DICIASSETTE

[Appartamento di civile abitazione per una superficie commerciale complessiva di circa mq 69,00 sito al piano 3 e con un posto auto coperto al piano S2 e cantina al piano S2]

A) Appartamento sito a Montevarchi (AR) in Via Giovanni Pascoli SNC, della superficie commerciale di **69,00 mq per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà** sito nell'**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posto auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. **Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.** Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono: elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme; idrico sottotraccia; riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza; ogni scala ha due centrali termiche; nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo. Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A. Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate

delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate a singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati. L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano S2-3, ha un'altezza interna di 3,00.

Beni comuni non censibili: Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 127 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 115, 116, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 128 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116, 122; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR), Foglio 10 -Particella 590 sub. 115, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli SNC, piano: S2-3, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale.

Appartamento sito al piano 3° composto da angolo cottura, pranzo-soggiorno, disimpegno, camera, bagno, loggiato e cantina al piano S2) per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 60,00 -Stato di finitura: non completa, con posto auto al piano S2.

B) Posto auto sito a Montevarchi (AR) Via Giovanni Pascoli SNC, della superficie commerciale di **11,00 mq per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà** sito nell'**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR) -Foglio 10 - Particella 590 sub. 58, categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 44,31 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli N. 46/1, piano: S2, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale.

Occupazione del LOTTO

Alla data di redazione del presente Avviso di vendita il Lotto è libero da cose e da persone.

Vincoli Opponibili all'Acquirente

Il Perito riferisce l'esistenza dei seguenti vincoli.

Atto di asservimento dell'area sita nel comune Montevarchi.

SERVITÙ e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni dismaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio Pisapia in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n. 783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio Molinari di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio Pisapia in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio Pisapia in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente

Si rinvia alla Perizia per l'elencazione dei Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente.

Spese Condominiali

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ammontano ad Euro 2.707,05=. È costituito il CONDOMINIO LOTTO 1, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 - 52025 amministrato da uno Studio di Amministrazioni. Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022- 2023) per un importo pari ad € 43.668,68. A detto importo devono essere aggiunti € 6.140,30 per esercizio straordinario "Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire" periodo: 01/01/2023 - 28/02/2024; il tutto fatto salvo aggiornamento che verrà comunicato su richiesta dell'offerente e/o aggiudicatario.

Provenienza

La Società in Liquidazione Giudiziale risulta proprietaria delle porzioni immobiliari costituenti il Lotto Diciasette per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio Roberto PISAPIA di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio. Con atto di fusione per incorporazione notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le Società S.R.L. e la Società in Liquidazione Giudiziale si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della Società S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico Galeffi, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della Società S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina "Ex Suore" • palazzina "Uffici EDILMONTE" • villa "Ex Convento" • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla Società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora, la quale

intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “Società. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 aD/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla Società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla Società S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plessoprincipale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastalesi precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE EVARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004).

Precedenti Proprietari

- Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio.
- AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.
- AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.
- Società S.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firmadi notaio MARTINI Andrea di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio.
- Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi(AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio.

Edilizia ed Urbanistica

Dalla perizia redatta dall'esperto Geometra Luciano Ferrini iscritto al n. 1100 dell'Ordine dei Geometri della Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo dell'elaborato peritale, risultano i seguenti dati.

- Permesso di costruire **N. 55**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo.
- Permesso di costruire - Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 **N. 31**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo.
- Accertamento di conformità **N. 41137**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità, presentata il 09/11/2009 con il n. 41137 di protocollo.
- Accertamento di conformità **N. 44105**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di - Variantefinale e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il

02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo.

-Accertamento di conformità **N. 12152**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo.

-Accertamento di conformità **N. 26234**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo.

-Accertamento di conformità **N. 28728**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010 con il n. 28728 di protocollo.

-Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) **N. 44107**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo.

-Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 **N.16625**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo.

-Certificato di agibilità (parti condominiali) **N. 26349**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo.

-Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 -Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

-Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Conformità Edilizia

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Catastale

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme, fatto salvo quanto indicato con la successiva Nota tecnica Integrativa.

Conformità Urbanistica

Il Perito riferisce che non vi è nessuna difformità.

Ulteriori specifiche

Il Perito con ulteriore Nota Tecnica del 07.10.2024, precisa che l'immobile di cui al presente Lotto rappresenta un appartamento da ultimare collocato nell'EDIFICIO 1.

Attestato di prestazione energetica

Trattandosi di appartamenti da ultimare l'A.P.E. non è necessario.

Difformità urbanistiche e/o edilizie

Non ci sono difformità.

Devono essere eseguite le opere di completamento (pavimenti e rivestimenti, infissi interni, sanitari, rubinetterie, cavi ed apparecchi di comando e controllo impianto elettrico, imbiancatura).

Il valore unitario stimato (1.750 €/mq in luogo di 2.150 €/mq per gli appartamenti ultimati) tiene conto delle spese da sostenere per l'esecuzione dei lavori e di spese ed oneri tecnici per necessarie pratiche edilizie [COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (C.I.L.A.) PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA (art. 136 comma 4, l.r. 65/2014 e s.m.i.)]

Difformità catastali

Di seguito un estratto dei dati catastali relativi alle porzioni immobiliari con destinazione civile abitazione.

Lotto	Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Categoria	Classe	vani	Rendita catastale
13	10	590	102	S2-2	A/2	2	3,5	307,29
14	10	590	103	S2-2	A/2	2	4,0	351,19
16	10	590	110	S2-3	A/2	2	3,5	307,29
17	10	590	115	S2-3	A/2	2	3,5	307,29
19	10	590	118	S2-4-5	A/2	3	6,0	619,75
20	10	590	119	S2-4-5	A/2	3	5,0	516,46
21	10	590	121	S1-4-5	A/2	3	6,5	671,39
22	10	590	122	S2-4-5	A/2	3	10,0	1.032,91

Gli atti di cui all'art. 29 comma 1-bis Legge n. 52/1985 aventi a oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità:

- a. Identificazione catastale dell'immobile
- b. Riferimento alle planimetrie depositate in catasto
- c. Dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (o l'attestazione di conformità rilasciata da tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale).

Dette porzioni immobiliari sono iscritte in catasto con planimetria corrispondente alla pratica edilizia. I requisiti di cui ai precedenti punti a. e b. sono pienamente soddisfatti con l'allegazione della planimetria depositata in catasto.

Terzo requisito formale imposto dalla norma è che all'interno degli atti sia documentata – per dichiarazione di parte o per attestazione di un tecnico – la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Le unità immobiliari di che trattasi sono accampionate (A/2) come da progetto e sono dichiarate come ultimate.

Ritenendo sussistere difformità catastale e, quindi, doversi attribuire la corretta categoria catastale di *F3 fabbricati in corso di costruzione*, è stata rappresentata al Giudice la necessità di doversi procedere alla variazione catastale con spesa presunta di Euro 314,50 (prestazioni professionali, cassa previdenziale, oneri catastali e bollo), a cura della Curatela. Il Giudice ha autorizzato quanto richiesto e rappresentata la necessità di presentazione di **denuncia di variazione catastale da A/2 a F/3** alla Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Arezzo - Ufficio Provinciale – Territorio, questo Ufficio a mezzo PEC declinava preliminarmente tale iter procedurale.

Il Perito stimatore ritiene, pertanto, sussistere difformità catastale.

La difformità catastale si risolve con il previsto completamento dei lavori di finitura, atteso che, sempre sulla base di quanto contenuto nella nota Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Arezzo - Ufficio Provinciale – Territorio ... omissis ... *l'assenza durante i lavori edili di pavimentazione ed altre rifiniture, non rappresenta una difformità, da sanare in catasto con obbligo di dichiarazione per il proprietario, pena le previste sanzioni ... omissis ...*

Agibilità/abitabilità

Le porzioni immobiliari a uso posti auto sono tutte dotate di certificato di agibilità/abitabilità presentato rispettivamente:

-con prot. 16625 del 30/04/2010 **per i Lotti 17, 19, 20 e 21.**

Dovrà procedersi alla presentazione di certificato di agibilità/abitabilità, al termine dei lavori, per i **Lotti 16, 17, 19, 20, 21 e 22.**

I relativi oneri graveranno sul singolo aggiudicatario/acquirente il quale vi dovrà provvedere con tecnico di propria fiducia.

Trascrizioni

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti Notaio Pisapia Roberto di Montevarchi in data 06/12/2013 Rep. n. 59159 la Società in Liquidazione Giudiziale s.r.l. si è riservata **servitù di passo pedonale e carrabile** - per consentire l'accesso e l'eventuale manutenzione del locale antincendio - sul bene comune non censibile (corsia di manovra) distinto al foglio di mappa *10 dalla particella 603 subalterno 1 in favore degli immobili distinti ai LOTTI 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28 e 29.*

Beni Mobili Presenti nel Lotto

Si segnala la presenza dei seguenti beni, e come tali oggetto di vendita: **varie mattonelle, residui di finitura,**

termoarredo e cabina doccia da installare, per un valore stimato di Euro 200,00=.

Confini

Il Perito nella Perizia, non indica i confini delle particelle oggetto del presente avviso di vendita. Pertanto, in punto di confini, si rinvia all'elaborato tecnico integrativo.

*

LOTTO DICIOOTTO

[Appartamento di civile abitazione per una superficie commerciale complessiva di circa mq 75,00 sito al piano 3 e con un posto auto coperto al piano S2 e cantina al piano S2]

A) Appartamento sito a Montevarchi (AR) Via Giovanni Pascoli SNC, della superficie commerciale **di 75,00 mq per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà** sito nell'**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni. Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono: elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme; idrico sottotraccia; riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza; ogni scala ha due centrali termiche; nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo. Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A. Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate a singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati. L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano S2-3, ha un'altezza interna di 3,00.

Beni comuni non censibili: Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 127 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 115, 116, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 128 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116, 122; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i

subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 -subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR), Foglio 10 - Particella 590 sub. 116, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli SNC, piano: S2-3, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale.

Appartamento sito al piano 3° composto da angolo cottura, pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e cantina al piano S2 per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 65,00- stato di finitura: completa, con posto auto posto al piano S2.

B) Posto auto sito a Montevarchi (AR) in Via Giovanni Pascoli SNC, della superficie commerciale di 13,00 mq per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sito nell'EDIFICIO 1 costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti autopar per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR) -Foglio 10 Particella 590 sub. 60, categoria C/6, classe 4, consistenza 13mq, rendita 52,37 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli N. 46/1, piano: S2, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale.

Occupazione del LOTTO

Alla data di redazione del presente Avviso di vendita il Lotto è libero da cose e da persone.

Vincoli Opponibili all'Acquirente

Il Perito riferisce l'esistenza dei seguenti vincoli.

Atto di asservimento dell'area sita nel comune Montevarchi.

SERVITÙ e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni dismaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio Pisapia in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n.52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n.783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio Molinari di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio Pisapia in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio Pisapia in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente

Si rinvia alla Perizia per l'elencazione dei Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente.

Spese Condominiali

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ammontano ad Euro 2.860,79=. È costituito il

CONDOMINIO LOTTO 1, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 – 52025 amministrato da uno Studio di Amministrazioni. Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022- 2023) per un importo pari ad € 43.668,68. A detto importo devono essere aggiunti € 6.140,30 per esercizio straordinario "Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire" periodo:01/01/2023 - 28/02/2024; fatto salvo aggiornamenti che verranno forniti su richiesta dell'aggiudicatario e/o dell'offerente.

Provenienza

La Società in Liquidazione Giudiziale risulta proprietaria delle porzioni immobiliari costituenti il Lotto Diciotto per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio Roberto PISAPIA di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio. Con atto di fusione per incorporazione notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le Società S.R.L. e la Società in Liquidazione Giudiziale si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della Società S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico Galeffi, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente incorso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della Società S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina "Ex Suore" • palazzina "Uffici EDILMONTE" • villa "Ex Convento" • padiglioni indemolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società ERGA S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società S.r.l. per acquisto fattone dalla Signora, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della "Società. – S.P.A.". Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n.AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992). Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla Società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla Società S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004).

Precedenti Proprietari

-Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), conatto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio.

-AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

-AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

-Società S.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firmadi notaio MARTINI Andrea di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio.

-Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), conatto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi(AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio.

Edilizia ed Urbanistica

Dalla perizia redatta dall'esperto Geometra Luciano Ferrini iscritto al n. 1100 dell'Ordine dei Geometri della Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo dell'elaborato peritale, risultano i seguenti dati.

Permesso di costruire **N. 55**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo.

Permesso di costruire - Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 **N. 31**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 41137**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità, presentata il 09/11/2009 con il n. 41137 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 44105**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di - Variante finale e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 12152**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 26234**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 28728**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010 con il n. 28728 di protocollo.

Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) **N. 44107**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo.

Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 **N.16625**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo.

Certificato di agibilità (parti condominiali) **N. 26349**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo.

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 edall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione

del secondo dopoguerra (T3).

Conformità Edilizia

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Catastale

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Urbanistica

Il Perito riferisce che non vi è nessuna difformità.

Ulteriori specifiche

Il Perito con ulteriore Nota Tecnica del 07.10.2024, precisa che l'immobile non è dotato dell'attestato di prestazione energetica, e che pertanto sarà onere della Procedura prima del rogito con il proprio tecnico acquisire lo stesso a spese esclusive dell'aggiudicatario, fatta salva la richiesta dell'aggiudicatario di volere provvedere a tale adempimento con il tecnico di propria fiducia e sempre a proprie spese esclusive.

Difformità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali

Non ci sono difformità.

Agibilità/abitabilità

Non si sono reperiti certificati di agibilità/abitabilità relativi alle porzioni immobiliari destinate a civile abitazione. Pertanto, sarà onere e graverà sull'aggiudicatario/acquirente presentare il certificato di agibilità/abitabilità, dopo il rogito notarile di trasferimento a proprie esclusive spese, salvo che non vi provveda a tale adempimento esclusivamente con il tecnico di propria fiducia e sempre a proprie spese esclusive prima del rogito notarile.

Trascrizioni

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti Notaio Pisapia Roberto di Montevarchi in data 06/12/2013 Rep. n. 59159 la Società in Liquidazione Giudiziale s.r.l. si è riservata **servitù di passo pedonale e carrabile** - per consentire l'accesso e l'eventuale manutenzione del locale antincendio - sul bene comune non censibile (corsia di manovra) distinto al foglio di mappa *10 dalla particella 603 subalterno 1 in favore degli immobili distinti ai LOTTI 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28 e 29.*

Beni Mobili Presenti nel Lotto

Si segnala la presenza dei seguenti beni, e come tali oggetto di vendita: **n. 4 scatole di mattonelle, residui difinitura, cabina doccia, per un valore stimato di Euro 150,00=.**

Confini

Il Perito nella Perizia, non indica i confini delle particelle oggetto del presente avviso di vendita. Pertanto, in punto di confini, si rinvia all'elaborato tecnico integrativo.

*

LOTTO DICIANNOVE

[Appartamento di civile abitazione per una superficie commerciale complessiva di circa mq 140,00 sito al piano 4 e 5 con un posto auto coperto al piano S2 e cantina al piano S2]

A) Appartamento sito a Montevarchi (AR) Via Giovanni Pascoli SNC, della superficie commerciale di **140,00 mq per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà** sito nell'**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. **Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.** Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono: elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme; idrico sottotraccia; riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza; ogni scala ha due centrali termiche; nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo. Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A. Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono

quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati. L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano S2-4-5, ha un'altezza interna di 3,00.

Beni comuni non censibili: Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 127 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 115, 116, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR), Foglio 10 Particella 590 sub. 118, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,0 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli SNC, piano: S2- 4-5, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale.

Appartamento sito al piano 4° e 5° composto da angolo cottura, pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e terrazza al piano quarto; sottotetto e ripostiglio al piano quinto; cantina al piano S2 per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 129,00 - Stato di finitura: non completa, con posto auto al Piano S2.

B) Posto auto sito a Montevarchi (AR) Via Giovanni Pascoli SNC, della superficie commerciale di 13,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà sito nell'EDIFICIO 1 costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR), Foglio 10 Particella 590 sub. 63, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 52,37 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli n. 46/1, piano: S2, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale.

Occupazione del LOTTO

Alla data di redazione del presente Avviso di vendita il Lotto è libero da cose e da persone.

Vincoli Opponibili all'Acquirente

Il Perito riferisce l'esistenza dei seguenti vincoli.

Atto di asservimento dell'area sita nel comune Montevarchi.

SERVITÙ e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio Pisapia in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n.783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio Molinari di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio Pisapia in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio Pisapia in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente

Si rinvia alla Perizia per l'elencazione dei Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente.

Spese Condominiali

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia ammontano ad Euro 4.861,81=. È costituito il CONDOMINIO LOTTO 1, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 – 52025 amministrato da uno Studio di Amministrazioni. Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022 - 2023) per un importo pari ad € 43.668,68. A detto importo devono essere aggiunti € 6.140,30 per esercizio straordinario "Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire" periodo: 01/01/2023 - 28/02/2024; fatto salvo aggiornamenti che verranno forniti su richiesta dell'aggiudicatario e/o dell'offerente.

Provenienza

La Società in Liquidazione Giudiziale risulta proprietaria delle porzioni immobiliari costituenti il Lotto Diciannove per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio Roberto PISAPIA di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio. Con atto di fusione per incorporazione notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le Società S.R.L. e la Società in Liquidazione Giudiziale si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della Società S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico Galeffi, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della Società S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina "Ex Suore" • palazzina "Uffici EDILMONTE" • villa "Ex Convento" • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio TAITTI Massimo di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora, la quale intervenne – oltre che in

proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “Società. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla Società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla Società S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004).

Precedenti Proprietari

-Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio.
-AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.
-AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.
-Società S.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio MARTINI Andrea di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio.
-Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi(AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio.

Edilizia ed Urbanistica

Dalla perizia redatta dall'esperto Geometra Luciano Ferrini iscritto al n. 1100 dell'Ordine dei Geometri della Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo dell'elaborato peritale, risultano i seguenti dati.
Permesso di costruire **N. 55**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo.
Permesso di costruire - Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 **N. 31**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo.
Accertamento di conformità **N. 41137**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità, presentata il 09/11/2009 con il n. 41137 di protocollo.
Accertamento di conformità **N. 44105**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di - Variante finale

e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 12152**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 26234**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 28728**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010 con il n. 28728 di protocollo.

Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) **N. 44107**, intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale, s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo.

Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 **N. 16625**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo.

Certificato di agibilità (parti condominiali) **N. 26349**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo.

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Conformità Edilizia

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Catastale

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme, salvo quanto indicato con successiva Nota Tecnica Integrativa.

Conformità Urbanistica

Il Perito riferisce che non vi è nessuna difformità.

Ulteriori specifiche

Il Perito con ulteriore Nota Tecnica del 07.10.2024, precisa che l'immobile di cui al presente Lotto rappresenta un appartamento da ultimare collocato nell'EDIFICIO 1.

Attestato di prestazione energetica

Trattandosi di appartamento da ultimare l'A.P.E. non è necessario.

Difformità urbanistiche e/o edilizie

Non ci sono difformità.

Devono essere eseguite le opere di completamento (pavimenti e rivestimenti, infissi interni, sanitari, rubinetterie, cavi ed apparecchi di comando e controllo impianto elettrico, imbiancatura).

Il valore unitario stimato (1.750 €/mq in luogo di 2.150 €/mq per gli appartamenti ultimati) tiene conto delle spese da sostenere per l'esecuzione dei lavori e di spese ed oneri tecnici per necessarie pratiche edilizie [COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (C.I.L.A.) PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA (art. 136 comma 4, l.r. 65/2014 e s.m.i.)]

Difformità catastali

Di seguito un estratto dei dati catastali relativi alle porzioni immobiliari con destinazione civile abitazione.

Lotto	Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Categoria	Classe	Vani	Rendita catastale
13	10	590	102	S2-2	A/2	2	3,5	307,29
14	10	590	103	S2-2	A/2	2	4,0	351,19
16	10	590	110	S2-3	A/2	2	3,5	307,29
17	10	590	115	S2-3	A/2	2	3,5	307,29
19	10	590	118	S2-4-5	A/2	3	6,0	619,75
20	10	590	119	S2-4-5	A/2	3	5,0	516,46
21	10	590	121	S1-4-5	A/2	3	6,5	671,39
22	10	590	122	S2-4-5	A/2	3	10,0	1.032,91

Gli atti di cui all'art. 29 comma 1-bis Legge n. 52/1985 aventi a oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità:

- Identificazione catastale dell'immobile
- Riferimento alle planimetrie depositate in catasto
- Dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (o l'attestazione di conformità rilasciata da tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale).

Dette porzioni immobiliari sono iscritte in catasto con planimetria corrispondente alla pratica edilizia. I requisiti di cui ai precedenti punti a. e b. sono pienamente soddisfatti con l'allegazione della planimetria depositata in catasto. Terzo requisito formale imposto dalla norma è che all'interno degli atti sia documentata – per dichiarazione di parte o per attestazione di un tecnico – la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Le unità immobiliari di che trattasi sono accampionate (A/2) come da progetto e sono dichiarate come ultimate. Ritenendo sussistere difformità catastale e quindi doversi attribuire la corretta categoria catastale di *F3 fabbricati in corso di costruzione*, è stata rappresentata al Giudice la necessità di doversi procedere alla variazione catastale con spesa presunta di Euro 314,50 (prestazioni professionali, cassa previdenziale, oneri catastali e bollo), a cura della Curatela. Il Giudice ha autorizzato quanto richiesto e rappresentata la necessità di presentazione di **denuncia di variazione catastale da A/2 a F/3** alla Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Arezzo - Ufficio Provinciale – Territorio, questo Ufficio a mezzo PEC declinava preliminarmente tale iter procedurale.

Il Perito stimatore ritiene, pertanto, sussistere difformità catastale.

La difformità catastale si risolve con il previsto completamento dei lavori di finitura, atteso che, sempre sulla base di quanto contenuto nella nota Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Arezzo - Ufficio Provinciale – Territorio ... omissis ... *l'assenza durante i lavori edili di pavimentazione ed altre rifiniture, non rappresenta una difformità, da sanare in catasto con obbligo di dichiarazione per il proprietario, pena le previste sanzioni ... omissis ...*

Agibilità/abitabilità

Le porzioni immobiliari a uso posti auto sono tutte dotate di certificato di agibilità/abitabilità presentato rispettivamente:

-con prot. 16625 del 30/04/2010 per i **Lotti 17, 19, 20 e 21.**

Dovrà procedersi alla presentazione di certificato di agibilità/abitabilità, al termine dei lavori, per i **Lotti 16, 17, 19, 20, 21 e 22. I relativi oneri graveranno sul singolo aggiudicatario/acquirente il quale vi dovrà provvedere con tecnico di propria fiducia.**

Trascrizioni

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti Notaio Pisapia Roberto di Montevarchi in data 06/12/2013 Rep. n. 59159 la Società in Liquidazione Giudiziale s.r.l. si è riservata **servitù di passo pedonale e carrabile** - per consentire l'accesso e l'eventuale manutenzione del locale antincendio - sul bene comune non censibile (corsia di manovra) distinto al foglio di mappa *10 dalla particella 603 subalterno 1 in favore degli immobili distinti ai LOTTI 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28 e 29.*

Confini

Il Perito nella Perizia, non indica i confini delle particelle oggetto del presente avviso di vendita. Pertanto, in punto di confini, si rinvia all'elaborato tecnico integrativo.

*

LOTTO VENTI

[Appartamento di civile abitazione per una superficie commerciale complessiva di circa mq 102,00 sito al piano 4 e 5 con un posto auto coperto al piano S2 e cantina al piano S2]

A) Appartamento sito a Montevarchi (AR) Via Giovanni Pascoli SNC, della superficie commerciale di **102,00 mq per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà** sito nell'**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenti ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. **Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.** Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono: elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme; idrico sottotraccia; riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza; ogni scala ha due centrali termiche; nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo. Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A. Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati. L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano S2-4-5, ha un'altezza interna di 3,00.

Beni comuni non censibili: Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 127 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 115, 116, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR), Foglio 10 Particella 590 sub. 119, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,0 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli SNC, piano:

S2- 4-5, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale.

Appartamento posto al piano 4° e 5° composto da angolo cottura, pranzo-soggiorno, una camera, bagno e terrazza al piano quarto; sottotetto e ripostiglio al piano quinto; cantina al piano S2 per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 101,00 - Stato di finitura: non completa, con posto auto al Piano S2.

B) Posto auto sito a Montevarchi (AR) Via Giovanni Pascoli SNC, della superficie commerciale di 12,00 mq per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, sito nell'EDIFICIO 1 costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2. piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR), Foglio 10 Particella 590 sub. 67, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli n. 46/1, piano: S2, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale.

Occupazione del LOTTO

Alla data di redazione del presente Avviso di vendita il Lotto è libero da cose e da persone.

Vincoli Opponibili all'Acquirente

Il Perito riferisce l'esistenza dei seguenti vincoli.

Atto di asservimento dell'area sita nel comune Montevarchi.

SERVITÙ e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio Pisapia in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n.783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio Molinari di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio Pisapia in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio Pisapia in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente

Si rinvia alla Perizia per l'elencazione dei Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente.

Spese Condominiali

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia ammontano ad Euro 2.863,34=. È costituito il CONDOMINIO LOTTO 1, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 – 52025 amministrato da uno Studio di Amministrazioni. Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022-2023) per un importo pari ad € 43.668,68. A detto importo devono essere aggiunti € 6.140,30 per esercizio straordinario "Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire" periodo: 01/01/2023 - 28/02/2024; fatto salvo aggiornamenti che verranno forniti su richiesta dell'aggiudicatario e/o dell'offerente.

Provenienza

La Società in Liquidazione Giudiziale, risulta proprietaria delle porzioni immobiliari costituenti il Lotto Venti per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio Roberto PISAPIA di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio. Con atto di fusione per incorporazione notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le Società S.R.L. e la Società si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della Società S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico Galeffi, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della Società S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina “Ex Suore” • palazzina “Uffici EDILMONTE” • villa “Ex Convento” • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla Società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “Società. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla Società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla Società S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004).

Precedenti Proprietari

-Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio.

-AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

-AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal

06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

-Società S.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio MARTINI Andrea di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio.

-Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi(AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio.

Edilizia ed Urbanistica

Dalla perizia redatta dall'esperto Geometra Luciano Ferrini iscritto al n. 1100 dell'Ordine dei Geometri della Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo dell'elaborato peritale, risultano i seguenti dati.

Permesso di costruire **N. 55**, intestato a Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo.

Permesso di costruire - Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 **N. 31**, intestato a Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 41137**, intestato a Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità, presentata il 09/11/2009 con il n. 41137 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 44105**, intestato a Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di - Variante finale e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 12152**, intestato a Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 26234**, intestato a Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 28728**, intestato a Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010 con il n. 28728 di protocollo.

Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) **N. 44107**, intestato a Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo.

Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 **N. 16625**, intestata a Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo.

Certificato di agibilità (parti condominiali) **N. 26349**, intestato a Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo.

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Conformità Edilizia

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Catastale

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme, salvo quanto indicato con successiva nota tecnica.

Conformità Urbanistica

Il Perito riferisce che non vi è nessuna difformità.

Ulteriori specifiche

Il Perito con ulteriore Nota Tecnica del 07.10.2024, precisa che l'immobile di cui al presente Lotto rappresenta un appartamento da ultimare collocato nell'EDIFICIO 1.

Attestato di prestazione energetica

Trattandosi di appartamenti da ultimare l'A.P.E. non è necessario.

Difformità urbanistiche e/o edilizie

Non ci sono difformità.

Devono essere eseguite le opere di completamento (pavimenti e rivestimenti, infissi interni, sanitari, rubinetterie, cavi ed apparecchi di comando e controllo impianto elettrico, imbiancatura).

Il valore unitario stimato (1.750 €/mq in luogo di 2.150 €/mq per gli appartamenti ultimati) tiene conto delle spese da sostenere per l'esecuzione dei lavori e di spese ed oneri tecnici per necessarie pratiche edilizie [COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (C.I.L.A.) PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA (art. 136 comma 4, l.r. 65/2014 e s.m.i.)]

Difformità catastali

Di seguito un estratto dei dati catastali relativi alle porzioni immobiliari con destinazione civile abitazione.

Lotto	Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Categoria	Classe	Vani	Rendita catastale
13	10	590	102	S2-2	A/2	2	3,5	307,29
14	10	590	103	S2-2	A/2	2	4,0	351,19
16	10	590	110	S2-3	A/2	2	3,5	307,29
17	10	590	115	S2-3	A/2	2	3,5	307,29
19	10	590	118	S2-4-5	A/2	3	6,0	619,75
20	10	590	119	S2-4-5	A/2	3	5,0	516,46
21	10	590	121	S1-4-5	A/2	3	6,5	671,39
22	10	590	122	S2-4-5	A/2	3	10,0	1.032,91

Gli atti di cui all'art. 29 comma 1-bis Legge n. 52/1985 aventi a oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità:

- a. Identificazione catastale dell'immobile
- b. Riferimento alle planimetrie depositate in catasto
- c. Dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (o l'attestazione di conformità rilasciata da tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale).

Dette porzioni immobiliari sono iscritte in catasto con planimetria corrispondente alla pratica edilizia. I requisiti di cui ai precedenti punti a. e b. sono pienamente soddisfatti con l'allegazione della planimetria depositata in catasto. Terzo requisito formale imposto dalla norma è che all'interno degli atti sia documentata – per dichiarazione di parte o per attestazione di un tecnico – la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Le unità immobiliari di che trattasi sono accampionate (A/2) come da progetto e sono dichiarate come ultimate.

Ritenendo sussistere difformità catastale e quindi doversi attribuire la corretta categoria catastale di *F3 fabbricati in corso di costruzione*, è stata rappresentata al Giudice la necessità di doversi procedere alla variazione catastale con spesa presunta di Euro 314,50 (prestazioni professionali, cassa previdenziale, oneri catastali e bollo), a cura della Curatela. Il Giudice ha autorizzato quanto richiesto e rappresentata la necessità di presentazione di **denuncia di variazione catastale da A/2 a F/3** alla Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Arezzo - Ufficio Provinciale – Territorio, questo Ufficio a mezzo PEC declinava preliminarmente tale iter procedurale.

Il Perito stimatore ritiene, pertanto, sussistere difformità catastale.

La difformità catastale si risolve con il previsto completamento dei lavori di finitura, atteso che, sempre sulla base di quanto contenuto nella nota Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Arezzo - Ufficio Provinciale – Territorio ... omissis ... *l'assenza durante i lavori edili di pavimentazione ed altre rifiniture, non rappresenta una difformità, da sanare in catasto con obbligo di dichiarazione per il proprietario, pena le previste sanzioni ... omissis ...*

Agibilità/abitabilità

Le porzioni immobiliari a uso posti auto sono tutte dotate di certificato di agibilità/abitabilità presentato rispettivamente:

-con prot. 16625 del 30/04/2010 per i Lotti 17, 19, **20** e 21.

Dovrà procedersi alla presentazione di certificato di agibilità/abitabilità, al termine dei lavori, per i **Lotti 16, 17, 19, 20, 21 e 22**. I relativi oneri graveranno sul singolo aggiudicatario/acquirente il quale vi dovrà provvedere con tecnico di propria fiducia.

Trascrizioni

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti Notaio Pisapia Roberto di Montevarchi in data 06/12/2013 Rep. n. 59159 la Società in Liquidazione Giudiziale s.r.l. si è riservata **servitù di passo pedonale e carrabile** - per consentire l'accesso e l'eventuale manutenzione del locale antincendio - sul bene comune non censibile (corsia di manovra) distinto al foglio di mappa *10 dalla particella 603 subalterno 1 in favore degli immobili distinti ai LOTTI 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28 e 29.*

Beni Mobili Presenti nel Lotto

Si segnala la presenza dei seguenti beni presente nel Lotto, e come tali oggetto di vendita: **cabina doccia, per un valore stimato di Euro 50,00=.**

Confini

Il Perito nella Perizia, non indica i confini delle particelle oggetto del presente avviso di vendita. Pertanto, in punto di confini, si rinvia all'elaborato tecnico integrativo.

*

LOTTO VENTUNO

[Appartamento di civile abitazione per una superficie commerciale complessiva di circa mq 131,00 sito al piano 4 e 5 con un posto auto coperto al piano S2 e cantina al piano S1]

A) Appartamento sito a Montevarchi (AR) Via Giovanni Pascoli SNC, della superficie commerciale di **131,00 mq per la quota di 1/1 del dritto di piena proprietà** sito nell'**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalentemente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. **Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.** Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono: elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme; idrico sottotraccia; riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza; ogni scala ha due centrali termiche; nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo. Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A. Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati. L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano S1-4-5, ha un'altezza interna di 3,00.

Beni comuni non censibili: Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia

di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 127 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 115, 116, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR), Foglio 10- Particella 590 sub. 121, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli SNC, piano: S1-4-5, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale.

Appartamento sito al piano 4° e 5° composto da cucina, pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e terrazza al piano quarto; sottotetto e ripostiglio al piano quinto; cantina al piano S1 per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 118,00 - Stato di finitura: non completa, con posto auto sito al Piano S2.

B) Posto auto sito a Montevarchi (AR) Via Giovanni Pascoli SNC, della superficie commerciale di **12,00 mq per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà**, sito nell'**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR), Foglio 10- Particella 590 sub. 72, categoria C/6, classe 4, consistenza 12mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli N. 46/1, piano: S2, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale.

Occupazione del LOTTO

Alla data di redazione del presente Avviso di vendita il Lotto è libero da cose e da persone.

Vincoli Opponibili all'Acquirente

Il Perito riferisce l'esistenza dei seguenti vincoli.

Atto di asservimento dell'area sita nel comune Montevarchi.

SERVITÙ e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio Pisapia in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad

Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n.783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio Molinari di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio Pisapia in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio Pisapia in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente

Si rinvia alla Perizia per l'elencazione dei Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente.

Spese Condominiali

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia ammontano ad Euro 4.715,16=. È costituito il CONDOMINIO LOTTO 1, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 – 52025 amministrato da uno Studio di Amministrazioni. Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022 - 2023) per un importo pari ad € 43.668,68. A detto importo devono essere aggiunti € 6.140,30 per esercizio straordinario "Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire" periodo: 01/01/2023 - 28/02/2024; fatto salvo aggiornamenti che verranno forniti su richiesta dell'aggiudicatario e/o dell'offerente.

Provenienza

La Società in Liquidazione Giudiziale, risulta proprietaria delle porzioni immobiliari costituenti il Lotto Ventuno per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio Roberto PISAPIA di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio. Con atto di fusione per incorporazione notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le Società S.R.L. e la Società in Liquidazione Giudiziale, si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della Società S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico Galeffi, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della Società S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina "Ex Suore" • palazzina "Uffici EDILMONTE" • villa "Ex Convento" • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della "Società. – S.P.A.". Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10

(n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992). Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla Società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla Società S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004).

Precedenti Proprietari

-Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio.

-AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

-AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

-Società S.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio MARTINI Andrea di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio.

-Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio.

Edilizia ed Urbanistica

Dalla perizia redatta dall'esperto Geometra Luciano Ferrini iscritto al n. 1100 dell'Ordine dei Geometri della Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo dell'elaborato peritale, risultano i seguenti dati.

Permesso di costruire **N. 55**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo.

Permesso di costruire - Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 **N. 31**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 41137**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità, presentata il 09/11/2009 con il n. 41137 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 44105**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 12152**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 26234**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 28728**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010

con il n. 28728 di protocollo.

Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) **N. 44107**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo.

Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 **N. 16625**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo.

Certificato di agibilità (parti condominiali) **N. 26349**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo.

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Conformità Edilizia

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Catastale

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme, fatto salvo quanto indicato con successiva Nota tecnica.

Conformità Urbanistica

Il Perito riferisce che non vi è nessuna difformità.

Ulteriori specifiche

Il Perito con ulteriore Nota Tecnica del 07.10.2024, precisa che l'immobile di cui al presente Lotto rappresenta un appartamento da ultimare collocato nell'EDIFICIO 1.

Attestato di prestazione energetica

Trattandosi di appartamenti da ultimare l'A.P.E. non è necessario.

Difformità urbanistiche e/o edilizie

Non ci sono difformità.

Devono essere eseguite le opere di completamento (pavimenti e rivestimenti, infissi interni, sanitari, rubinetterie, cavi ed apparecchi di comando e controllo impianto elettrico, imbiancatura). Il valore unitario stimato (1.750 €/mq in luogo di 2.150 €/mq per gli appartamenti ultimati) tiene conto delle spese da sostenere per l'esecuzione dei lavori e di spese ed oneri tecnici per necessarie pratiche edilizie [COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (C.I.L.A.) PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA (art. 136 comma 4, l.r. 65/2014 e s.m.i.)]

Difformità catastali

Di seguito un estratto dei dati catastali relativi alle porzioni immobiliari con destinazione civile abitazione.

Lotto	Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Categoria	Classe	Vani	Rendita catastale
13	10	590	102	S2-2	A/2	2	3,5	307,29
14	10	590	103	S2-2	A/2	2	4,0	351,19
16	10	590	110	S2-3	A/2	2	3,5	307,29
17	10	590	115	S2-3	A/2	2	3,5	307,29
19	10	590	118	S2-4-5	A/2	3	6,0	619,75
20	10	590	119	S2-4-5	A/2	3	5,0	516,46

21	10	590	121	S1-4-5	A/2	3	6,5	671,39
22	10	590	122	S2-4-5	A/2	3	10,0	1.032,91

Gli atti di cui all'art. 29 comma 1-bis Legge n. 52/1985 aventi a oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità:

- a. Identificazione catastale dell'immobile
- b. Riferimento alle planimetrie depositate in catasto
- c. Dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (o l'attestazione di conformità rilasciata da tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale).

Dette porzioni immobiliari sono iscritte in catasto con planimetria corrispondente alla pratica edilizia. I requisiti di cui ai precedenti punti a. e b. sono pienamente soddisfatti con l'allegazione della planimetria depositata in catasto. Terzo requisito formale imposto dalla norma è che all'interno degli atti sia documentata – per dichiarazione di parte o per attestazione di un tecnico – la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Le unità immobiliari di che trattasi sono accampionate (A/2) come da progetto e sono dichiarate come ultimate. Ritenendo sussistere difformità catastale e quindi doversi attribuire la corretta categoria catastale di *F3 fabbricati in corso di costruzione*, è stata rappresentata al Giudice la necessità di doversi procedere alla variazione catastale con spesa presunta di Euro 314,50 (prestazioni professionali, cassa previdenziale, oneri catastali e bollo), a cura della Curatela. Il Giudice ha autorizzato quanto richiesto e rappresentata la necessità di presentazione di **denuncia di variazione catastale da A/2 a F/3** alla Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Arezzo - Ufficio Provinciale – Territorio, questo Ufficio a mezzo PEC declinava preliminarmente tale iter procedurale.

Il Perito stimatore ritiene, pertanto, sussistere difformità catastale.

La difformità catastale si risolve con il previsto completamento dei lavori di finitura, atteso che, sempre sulla base di quanto contenuto nella nota Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Arezzo - Ufficio Provinciale – Territorio ... omissis ... *l'assenza durante i lavori edili di pavimentazione ed altre rifiniture, non rappresenta una difformità, da sanare in catasto con obbligo di dichiarazione per il proprietario, pena le previste sanzioni ... omissis ...*

Agibilità/abitabilità

Le porzioni immobiliari a uso posti auto sono tutte dotate di certificato di agibilità/abitabilità presentato rispettivamente:

-con prot. 16625 del 30/04/2010 per i Lotti 17, 19, 20 e **21**.

Dovrà procedersi alla presentazione di certificato di agibilità/abitabilità, al termine dei lavori, per i **Lotti 16, 17, 19, 20, 21 e 22**.

I relativi oneri graveranno sul singolo aggiudicatario/acquirente il quale vi dovrà provvedere con tecnico di propria fiducia.

Trascrizioni

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti Notaio Pisapia Roberto di Montevarchi in data 06/12/2013 Rep. n. 59159 la Società in Liquidazione Giudiziale s.r.l. si è riservata **servitù di passo pedonale e carrabile** - per consentire l'accesso e l'eventuale manutenzione del locale antincendio - sul bene comune non censibile (corsia di manovra) distinto al foglio di mappa *10 dalla particella 603 subalterno 1 in favore degli immobili distinti ai LOTTI 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28 e 29*.

Beni Mobili Presenti nel Lotto

Si segnala la presenza dei seguenti beni presente nel Lotto, e come tali oggetto di vendita: **scatole di mattonelle, beni mobili di varia natura in parte inscatolati (vettovaglieria e indumenti), ventilatore, poltrona, lettino da spiaggia, pedane in legno con materiale edile vario, per un valore stimato di Euro 200,00=.**

Confini

Il Perito nella Perizia, non indica i confini delle particelle oggetto del presente avviso di vendita. Pertanto, in punto di confini, si rinvia all'elaborato tecnico integrativo.

*

LOTTO VENTIDUE

[Appartamento di civile abitazione per una superficie commerciale complessiva di circa mq 218,00 sito al piano 4 e 5 con un posto auto coperto al piano S1 e cantina al piano S2]

A) Appartamento sito a Montevarchi (AR) Via Giovanni Pascoli SNC, della superficie commerciale di **218,00 mq per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà**, sito nell'**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenti ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. **Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.** Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica,intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono: elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme; idrico sottotraccia; riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza; ogni scala ha due centrali termiche; nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo. Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A. Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati. L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano S2-4-5, ha un'altezza interna di 3,00.

Beni comuni non censibili: Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 128 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116, 122; Particella 590 subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 -subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 -subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 -subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR), Foglio 10 Particella 590 sub. 122, categoria A/2, classe 3, consistenza 10,0 vani, rendita 1.032,91 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli SNC, Piano: S2-4-5, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale.

Appartamento sito al piano 4° e 5° composto da cucina, pranzo, soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni e due terrazze al piano quarto; sottotetto e ripostigli al piano quinto; cantina al piano S2) per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 213,00 - Stato di finitura: non completa, con posto auto sito al Piano S1.

B) Posto auto sito a Montevarchi (AR) Via Giovanni Pascoli SNC, della superficie commerciale di **14,00 mq per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà**, sito nell'**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR), Foglio 10 Particella 590 sub. 32, categoria C/6, classe 4, consistenza 14mq, rendita 56,40 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli SNC, Piano: S1, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale.

Occupazione del LOTTO

Alla data di redazione del presente Avviso di vendita **parte del Lotto** risulta occupato.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da soggetto terzo con contratto di affitto tipo 4+1, stipulato il 07/10/2015, con scadenza il 07/12/2019, registrato il 05/10/2015 a MONTEVARCHI (AR), con l'importo dichiarato di 960,00 €/anno. **Contratto di locazione di un posto auto** stipulato in data 07.10.2015 e registrato in data 15.10.2015 alla Sig.ra con durata dall'01.11.2015 fino al 31.10.2019. Si riporta l'estratto dei seguenti articoli:

“La locazione avrà durata di anni 4 (quattro) e decorrenza dal 01.11.2015 con scadenza 31.10.2019 e si intenderà tacitamente rinnovata di anno in anno se non verrà data disdetta da una delle parti, da comunicarsi all'altra parte a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza contrattuale. Il canone di locazione è consensualmente stabilito in €. 960,00 annui oltre IVA di legge, da pagarsi in 4 (quattro) rate trimestrali anticipate di € 240,00 oltre IVA di legge ciascuna, con valuta fissa il giorno 5 del primo mese di ogni trimestre locazione a mezzo di assegno, denaro contante o bonifico bancario su conto corrente intestato a S.R.L.”.

Nel contratto di locazione è indicata erroneamente la particella 603 sub 32 in luogo della particella 590 sub 32. La registrazione presso l'Agenzia delle Entrate riporta il dato corretto.

Il conduttore inviava tempestiva disdetta datata 04.04.2024 dal contratto di locazione di posto auto stipulato, con conseguente cessazione naturale del predetto dalla data del prossimo 31.10.2024.

Vincoli Opponibili all'Acquirente

Il Perito riferisce l'esistenza dei seguenti vincoli.

Atto di asservimento dell'area sita nel comune Montevarchi.

SERVITÙ e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio Pisapia in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n.783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio Molinari di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio Pisapia in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio Pisapia in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente

Si rinvia alla Perizia per l'elencazione dei Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente.

Spese Condominiali

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia ammontano ad Euro 6.140,23=. È costituito il

CONDOMINIO LOTTO 1, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 – 52025 amministrato da uno Studio di Amministrazioni. Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022 2023) per un importo pari ad € 43.668,68. A detto importo devono essere aggiunti € 6.140,30 per esercizio straordinario "Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire" periodo: 01/01/2023 - 28/02/2024; fatto salvo aggiornamento che verrà fornito su richiesta dell'offerente e/o dell'aggiudicatario.

Provenienza

La Società in Liquidazione Giudiziale risulta proprietaria delle porzioni immobiliari costituenti il Lotto Ventidue per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio Roberto PISAPIA di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio. Con atto di fusione per incorporazione notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le Società S.R.L. e la Società in Liquidazione Giudiziale si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della Società S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico Galeffi, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della Società S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina "Ex Suore" • palazzina "Uffici EDILMONTE" • villa "Ex Convento" • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della "Società. – S.P.A.". Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla Società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla Società S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004).

Precedenti Proprietari

-Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio.

-AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

-AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

-Società S.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio MARTINI Andrea di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio.

-Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi(AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio.

Edilizia ed Urbanistica

Dalla perizia redatta dall'esperto Geometra Luciano Ferrini iscritto al n. 1100 dell'Ordine dei Geometri della Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo dell'elaborato peritale, risultano i seguenti dati.

Permesso di costruire **N. 55**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo.

Permesso di costruire - Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 **N. 31**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 41137**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità, presentata il 09/11/2009 con il n. 41137 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 44105**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di - Variante finale e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 12152**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 26234**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 28728**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010 con il n. 28728 di protocollo.

Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) **N. 44107**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo.

Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 **N. 16625**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo.

Certificato di agibilità (parti condominiali) **N. 26349**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo.

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG

del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Conformità Edilizia

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Catastale

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme, fatto salvo quanto indicato con successiva nota tecnica.

Conformità Urbanistica

Il Perito riferisce che non vi è nessuna difformità.

Ulteriori specifiche

Il Perito con ulteriore Nota Tecnica del 07.10.2024, precisa che l'immobile di cui al presente Lotto rappresenta un appartamento da ultimare collocato nell'EDIFICIO 1.

Attestato di prestazione energetica

Trattandosi di appartamento da ultimare l'A.P.E. non è necessario.

Difformità urbanistiche e/o edilizie

Non ci sono difformità.

Devono essere eseguite le opere di completamento (pavimenti e rivestimenti, infissi interni, sanitari, rubinetterie, cavi ed apparecchi di comando e controllo impianto elettrico, imbiancatura).

Il valore unitario stimato (1.750 €/mq in luogo di 2.150 €/mq per gli appartamenti ultimati) tiene conto delle spese da sostenere per l'esecuzione dei lavori e di spese ed oneri tecnici per necessarie pratiche edilizie [COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (C.I.L.A.) PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA (art. 136 comma 4, l.r. 65/2014 e s.m.i.)]

Difformità catastali

Di seguito un estratto dei dati catastali relativi alle porzioni immobiliari con destinazione civile abitazione.

Lotto	Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Categoria	classe	vani	Rendita catastale
13	10	590	102	S2-2	A/2	2	3,5	307,29
14	10	590	103	S2-2	A/2	2	4,0	351,19
16	10	590	110	S2-3	A/2	2	3,5	307,29
17	10	590	115	S2-3	A/2	2	3,5	307,29
19	10	590	118	S2-4-5	A/2	3	6,0	619,75
20	10	590	119	S2-4-5	A/2	3	5,0	516,46
21	10	590	121	S1-4-5	A/2	3	6,5	671,39
22	10	590	122	S2-4-5	A/2	3	10,0	1.032,91

Gli atti di cui all'art. 29 comma 1-bis Legge n. 52/1985 aventi a oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità:

a. Identificazione catastale dell'immobile

b. Riferimento alle planimetrie depositate in catasto

c. Dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (o l'attestazione di conformità rilasciata da tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale).

Dette porzioni immobiliari sono iscritte in catasto con planimetria corrispondente alla pratica edilizia. I requisiti di cui ai precedenti punti a. e b. sono pienamente soddisfatti con l'allegazione della planimetria depositata in catasto. Terzo requisito formale imposto dalla norma è che all'interno degli atti sia documentata – per dichiarazione di parte o per attestazione di un tecnico – la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Le unità immobiliari di che trattasi sono accampionate (A/2) come da progetto e sono dichiarate come ultimate.

Ritenendo sussistere difformità catastale e quindi doversi attribuire la corretta categoria catastale di *F3 fabbricati in corso di costruzione*, è stata rappresentata al Giudice la necessità di doversi procedere alla variazione catastale con

spesa presunta di Euro 314,50 (prestazioni professionali, cassa previdenziale, oneri catastali e bollo), a cura della Curatela. Il Giudice ha autorizzato quanto richiesto e rappresentata la necessità di presentazione di **denuncia di variazione catastale da A/2 a F/3** alla Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Arezzo - Ufficio Provinciale – Territorio, questo Ufficio a mezzo PEC declinava preliminarmente tale iter procedurale.

Il Perito stimatore ritiene, pertanto, sussistere difformità catastale.

La difformità catastale si risolve con il previsto completamento dei lavori di finitura, atteso che, sempre sulla base di quanto contenuto nella nota Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Arezzo - Ufficio Provinciale – Territorio ... omissis ... *l'assenza durante i lavori edili di pavimentazione ed altre rifiniture, non rappresenta una difformità, da sanare in catasto con obbligo di dichiarazione per il proprietario, pena le previste sanzioni ... omissis ...*

Agibilità/abitabilità

Le porzioni immobiliari a uso posti auto sono tutte dotate di certificato di agibilità/abitabilità presentato rispettivamente:

-con prot. 41107 del 02/12/2009 per i Lotti 13, 14, 16 e **22**.

Dovrà procedersi alla presentazione di certificato di agibilità/abitabilità, al termine dei lavori, per i **Lotti 16, 17, 19, 20, 21 e 22**.

I relativi oneri graveranno sul singolo aggiudicatario/acquirente il quale vi dovrà provvedere con tecnico di propria fiducia.

Trascrizioni

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti Notaio Pisapia Roberto di Montevarchi in data 06/12/2013 Rep. n. 59159 la Società in Liquidazione Giudiziale s.r.l. si è riservata **servitù di passo pedonale e carrabile** - per consentire l'accesso e l'eventuale manutenzione del locale antincendio - sul bene comune non censibile (corsia di manovra) distinto al foglio di mappa *10 dalla particella 603 subalterno 1 in favore degli immobili distinti ai LOTTI 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28 e 29*.

Beni Mobili Presenti nel Lotto

Si segnala la presenza dei seguenti beni, e come tali oggetto di vendita: **Porta smontata, per un valore stimato di Euro 50,00=.**

Confini

Il Perito nella Perizia, non indica i confini delle particelle oggetto del presente avviso di vendita. Pertanto, in punto di confini, si rinvia all'elaborato tecnico integrativo.

*

LOTTO VENTITRE

[Posto auto coperto sito al piano S1 della superficie commerciale di 14,00 mq]

A) Posto auto sito a Montevarchi (AR) Via Giovanni Pascoli SNC, della superficie commerciale di **14,00 mq per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà**, sito nell'**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,4.

Beni comuni non censibili: Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23

fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR), Foglio 10 Particella 590 sub. 44, categoria C/6, classe 4, consistenza 14mq, rendita 56,40 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli SNC, piano: S1, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale.

Posto auto, ricavato all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati, pavimentato in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

Occupazione del LOTTO

Alla data di redazione del presente Avviso di vendita il Lotto risulta occupato.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Società con contratto di affitto tipo 1+1, stipulato il 29/09/2018, con scadenza il 30/09/2019, registrato il 04/10/2018 a MONTEVARCHI (AR) (il contratto è stato stipulato in data antecedente la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 960,00 €/anno.

Contratto di locazione di un posto auto stipulato in data 29.09.2018 e registrato in data 04.10.2018 con la **Società** con durata dall'01.10.2018 fino al 30.09.2019. Si riporta l'estratto dei seguenti articoli: *“La locazione avrà durata di anni 1 (uno) e decorrenza dal 01.10.2018 con scadenza 30.09.2019 e si intenderà tacitamente rinnovato di anno in anno se non verrà data disdetta da una delle parti, da comunicarsi all'altra parte a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza contrattuale. Il canone di locazione è consensualmente stabilito in €. 960,00 annui oltre IVA di legge, da pagarsi in 4 (quattro) rate trimestrali anticipate di € 240,00 oltre IVA di legge cadauna, con valuta fissa il giorno 5 del primo mese di ogni trimestre locazione a mezzo di assegno, denaro contante o bonifico bancario su conto corrente intestato a.”*

In definitiva tale contratto, attualmente vigente, si è rinnovato tacitamente fino alla data del 30.09.2025, salvo disdetta da comunicarsi tre mesi prima della scadenza.

Vincoli Opponibili all'Acquirente

Il Perito riferisce l'esistenza dei seguenti vincoli.

Atto di asservimento dell'area sita nel comune Montevarchi.

SERVITÙ e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio Pisapia in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n.783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio Molinari di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio Pisapia in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio Pisapia in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente

Si rinvia alla Perizia per l'elencazione dei Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente.

Spese Condominiali

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia ammontano ad Euro 849,13=. È costituito il CONDOMINIO LOTTO 1, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 – 52025 amministrato da uno Studio di Amministrazioni. Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022-

2023) per un importo pari ad € 43.668,68. A detto importo devono essere aggiunti € 6.140,30 per esercizio straordinario "Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire" periodo: 01/01/2023 - 28/02/2024; fatto salvo diverso aggiornamento che verrà fornito su richiesta dell'offerente e/o dell'aggiudicatario.

Provenienza

La Società in Liquidazione Giudiziale risulta proprietaria delle porzioni immobiliari costituenti il Lotto Ventitre per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio Roberto PISAPIA di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio. Con atto di fusione per incorporazione notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le Società S.R.L. e la Società in Liquidazione Giudiziale si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della Società S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico Galeffi, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della Società S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina "Ex Suore" • palazzina "Uffici EDILMONTE" • villa "Ex Convento" • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4. Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora, la quale intervenne - oltre che in proprio - anche nella sua qualità di Amministratore Unico della "Società. - S.P.A.". Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla Società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla Società S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004).

Precedenti Proprietari

-Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio.
-AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.
-AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.
-Società S.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio MARTINI Andrea di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio.
-Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi(AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio.

Edilizia ed Urbanistica

Dalla perizia redatta dall'esperto Geometra Luciano Ferrini iscritto al n. 1100 dell'Ordine dei Geometri della Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo dell'elaborato peritale, risultano i seguenti dati.

Permesso di costruire **N. 55**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo.
Permesso di costruire - Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 **N. 31**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 41137**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità, presentata il 09/11/2009 con il n. 41137 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 44105**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di - Variante finale e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 12152**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 26234**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 28728**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010 con il n. 28728 di protocollo.

Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) **N. 44107**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo.

Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 **N. 16625**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo.

Certificato di agibilità (parti condominiali) **N. 26349**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo.

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg

del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (I3).

Conformità Edilizia

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Catastale

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Urbanistica

Il Perito riferisce che non vi è nessuna difformità.

Confini

Il Perito nella Perizia, non indica i confini delle particelle oggetto del presente avviso di vendita. Pertanto, in punto di confini, si rinvia all'elaborato tecnico integrativo.

Ulteriori specifiche

Il Perito con ulteriore Nota Tecnica del 07.10.2024, precisa che l'Attestato di prestazione energetica non è richiesto data la natura delle porzioni immobiliari del Lotto in disamina.

Difformità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali

Non ci sono difformità.

Agibilità/abitabilità

Le porzioni immobiliari ad uso posti auto sono tutte dotate di certificato di agibilità/abitabilità presentato rispettivamente:

con prot. 41107 del 02/12/2009 per i Lotti 23 e 24.

Trascrizioni

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti Notaio Pisapia Roberto di Montevarchi in data 06/12/2013 Rep. n. 59159 la Società in Liquidazione Giudiziale s.r.l. si è riservata **servitù di passo pedonale e carrabile** - per consentire l'accesso e l'eventuale manutenzione del locale antincendio - sul bene comune non censibile (corsia di manovra) distinto al foglio di mappa *10 dalla particella 603 subalterno 1 in favore degli immobili distinti ai LOTTI 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28 e 29.*

*

LOTTO VENTIQUATTRO

[Posto auto coperto sito al piano S1 della superficie commerciale di 13,00 mq]

A) Posto auto sito a Montevarchi (AR) Via Giovanni Pascoli SNC, della superficie commerciale di **13,00 mq per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà**, sito nell'**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.

Beni comuni non censibili: Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118

- subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR), Foglio 10 Particella 590 sub. 45, categoria C/6, classe 4, consistenza 13mq, rendita 52,37 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli SNC, piano: S1, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale. Posto auto, ricavato all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentato in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

Occupazione del LOTTO

Alla data di redazione del presente Avviso di vendita il Lotto risulta occupato.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Società con contratto di affitto tipo 1+1, stipulato il 29/09/2018, con scadenza il 30/09/2019, registrato il 04/10/2018 a Montevarchi (AR), con l'importo dichiarato di 960,00 €/anno. **Contratto di locazione di un posto auto** stipulato in data 29.09.2018 e registrato in data 04.10.2018 con la **Società**, con durata dall'01.10.2018 fino al 30.09.2019.

Si riporta l'estratto dei seguenti articoli:

“La locazione avrà durata di anni 1 (uno) e decorrenza dal 01.10.2018 con scadenza 30.09.2019 e si intenderà *tacitamente rinnovato di anno in anno se non verrà data disdetta da una delle parti, da comunicarsi all'altra parte a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza contrattuale. Il canone di locazione è consensualmente stabilito in € 960,00 annui oltre IVA di legge, da pagarsi in 4 (quattro) rate trimestrali anticipate di € 240,00 oltre IVA di legge caduna, con valuta fissa il giorno 5 del primo mese di ogni trimestre locazione a mezzo di assegno, denaro contante o bonifico bancario su conto corrente intestato”.*

A seguito dell'invio di formale disdetta in data 25.09.2023, il contratto è cessato alla data del 30.09.2024 e, pertanto, il posto auto è libero.

Vincoli Opponibili all'Acquirente

Il Perito riferisce l'esistenza dei seguenti vincoli.

Atto di asservimento dell'area sita nel comune Montevarchi.

SERVITÙ e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio Pisapia in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n.783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio Molinari di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio Pisapia in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio Pisapia in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente

Si rinvia alla Perizia per l'elencazione dei Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente.

Spese Condominiali

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ammontano ad Euro 763,98=. È costituito il CONDOMINIO LOTTO 1, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 – 52025 amministrato da uno Studio di Amministrazioni. Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022-- 2023)

per un importo pari ad € 43.668,68. A detto importo devono essere aggiunti € 6.140,30 per esercizio straordinario "Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire" periodo: 01/01/2023 - 28/02/2024; fatto salvo diverso aggiornamento che verrà fornito su richiesta dell'offerente e/o dell'aggiudicatario.

Provenienza

La Società in Liquidazione Giudiziale risulta proprietaria delle porzioni immobiliari costituenti il Lotto Ventiquattro per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio Roberto PISAPIA di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio. Con atto di fusione per incorporazione notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le Società S.R.L. e la Società in Liquidazione Giudiziale si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della Società S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico Galeffi, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della Società S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina "Ex Suore" • palazzina "Uffici EDILMONTE" • villa "Ex Convento" • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della "Società. – S.P.A.". Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla Società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla Società S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004).

Precedenti Proprietari

-Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto

stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio.
-AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.
-AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.
-Società S.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio MARTINI Andrea di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio.
-Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio.

Edilizia ed Urbanistica

Dalla perizia redatta dall'esperto Geometra Luciano Ferrini iscritto al n. 1100 dell'Ordine dei Geometri della Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo dell'elaborato peritale, risultano i seguenti dati.

Permesso di costruire **N. 55**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo.
Permesso di costruire - Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 **N. 31**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 41137**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità, presentata il 09/11/2009 con il n. 41137 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 44105**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di - Variante finale e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 12152**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 26234**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 28728**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010 con il n. 28728 di protocollo.

Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) **N. 44107**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo.

Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 **N. 16625**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo.

Certificato di agibilità (parti condominiali) **N. 26349**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo.

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg

del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (I3).

Conformità Edilizia

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Catastale

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Urbanistica

Il Perito riferisce che non vi è nessuna difformità.

Confini

Il Perito nella Perizia, non indica i confini delle particelle oggetto del presente avviso di vendita. Pertanto, in punto di confini, si rinvia all'elaborato tecnico integrativo.

Ulteriori specifiche

Il Perito con ulteriore Nota Tecnica del 07.10.2024, precisa che l'Attestato di prestazione energetica non è richiesto data la natura delle porzioni immobiliari del Lotto in disamina.

Difformità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali

Non ci sono difformità.

Agibilità/abitabilità

Le porzioni immobiliari ad uso posti auto sono tutte dotate di certificato di agibilità/abitabilità presentato rispettivamente:

con prot. 41107 del 02/12/2009 per i Lotti 23 e 24.

Trascrizioni

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi in data 06/12/2013 Rep. n. 59159 la Società in Liquidazione Giudiziale s.r.l. si è riservata servitù di passo pedonale e carrabile - per consentire l'accesso e l'eventuale manutenzione del locale antincendio - sul bene comune non censibile (corsia di manovra) distinto al foglio di mappa *10 dalla particella 603 subalterno 1* in favore degli immobili distinti ai LOTTI 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, **24**, 27, 28 e 29.

*

LOTTO VENTICINQUE

[Posto auto coperto sito al piano S1 della superficie commerciale di 22,00 mq]

A) Posto auto sito a Montevarchi (AR) Via Francesco Cataliotti SNC, della superficie commerciale di **22,00 mq per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà**, sito nell'**edificio 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.

Beni comuni non censibili: Particella 603 - subalterno 1 corsia di manovra e vano areazione al piano S1, griglia di areazione al piano T - subalterni 16, 45, 46 e 47; Particella 603 -subalterno 2 locale tecnico antincendio - subalterni 16, 45, 46 e 47; Particella 603 - subalterno10 vano scala, scala, ascensore, corridoio e locale tecnico, impianto solare termico – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede subalterni 16, 45, 46 e 47.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR), Foglio 10 Particella 603 sub. 47, categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 88,62 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Cataliotti SNC, piano: S1, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale. Posto auto, ricavato all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentato in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

Occupazione del LOTTO

Alla data di redazione del presente Avviso di vendita il Lotto è libero da cose e da persone.

Vincoli Opponibili all'Acquirente

Il Perito riferisce l'esistenza dei seguenti vincoli.

Atto di asservimento dell'area sita nel comune Montevarchi.

SERVITÙ e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio Pisapia in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n.783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio Molinari di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio Pisapia in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio Pisapia in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente

Si rinvia alla Perizia per l'elencazione dei Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente.

Spese Condominiali

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ammontano ad Euro 98,57=. È costituito il CONDOMINIO LOTTO 2, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 – 52025 amministrato da uno Studio di Amministrazioni. Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022 - 2023) per un importo pari ad € 5.940,62=; fatto salvo aggiornamento che verrà fornito su richiesta dell'aggiudicatario e/o dell'offerente.

Provenienza

La Società in Liquidazione Giudiziale risulta proprietaria delle porzioni immobiliari costituenti il Lotto Venticinque per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio Roberto Pisapia di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio. Con atto di fusione per incorporazione notaio Pisapia Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le Società S.R.L. e la Società in Liquidazione Giudiziale si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della Società S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico Galeffi, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della Società S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina "Ex Suore" • palazzina "Uffici EDILMONTE" • villa "Ex Convento" • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della "Società. – S.P.A.". Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144

Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla Società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla Società S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004).

Precedenti Proprietari

Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio.

-AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

-AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

-Società S.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio MARTINI Andrea di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio.

-Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio.

Edilizia ed Urbanistica

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. 5**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e direzionale posto nel Lotto n. 2 all'interno dell'Area di Trasformazione ed Ospedale (AR3) nell'ambito del Piano di Recupero denominato FORO VARCHI, rilasciata il 25/01/2007. VARIANTE al permesso di costruire n. 5/2007 **N. 62**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale s.r.l., rilasciata il 14/10/2008.

Variante finale e chiusura lavori **N. 11420**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, presentata il 19/03/2009, rilasciata il 19/03/2009, agibilità del 02/02/2010 con il n. prot. 3948 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Autorimessa.

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Conformità Edilizia

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Catastale

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Urbanistica

Il Perito riferisce che non vi è nessuna difformità.

Confini

Il Perito nella Perizia, non indica i confini delle particelle oggetto del presente avviso di vendita. Pertanto, in punto di confini, si rinvia all'elaborato tecnico integrativo.

Ulteriori specifiche

Il Perito con ulteriore Nota Tecnica integrativa del 07.10.2024, precisa che l'Attestato di prestazione energetica non è richiesto data la natura delle porzioni immobiliari del Lotto in disamina.

Difformità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali

Non ci sono difformità.

Agibilità/abitabilità

Le porzioni immobiliari ad uso posti auto sono tutte dotate di certificato di agibilità/abitabilità presentato rispettivamente: con prot. 3948 del 02/02/2010 per il Lotto 25.

Trascrizioni

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi in data 06/12/2013 Rep. n. 59159 la Società in Liquidazione Giudiziale s.r.l. si è riservata servitù di passo pedonale e carrabile - per consentire l'accesso e l'eventuale manutenzione del locale antincendio - sul bene comune non censibile (corsia di manovra) distinto al foglio di mappa *10 dalla particella 603 subalterno 1* in favore degli immobili distinti ai LOTTI 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28 e 29.

*

LOTTO VENTISEI

[Cantina sita al piano seminterrato S1 della superficie commerciale di 6,00 mq].

A) Cantina sita a Montevarchi (AR) Via Ammiraglio Burzagli 35, della superficie commerciale di **6,00 mq per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà**, sita nell'**EDIFICIO C** costruito in fregio alla Via Ammiraglio Burzagli, costituente l'ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi. Trattasi di fabbricato edificato alla fine dell'800, composto da corpo centrale articolato su tre piani fuori terra e da due padiglioni laterali sviluppati su due piani fuori terra. I piani fuori terra sono destinati ad abitazioni (21) e ad uffici (1); il piano interrato è formato da ventidue cantine, una abbinata ad ogni unità immobiliare e da un magazzino di piccola dimensione. L'immobile di cui trattasi, fa parte del Piano di Recupero denominato "Foro Varchi", Area AR3 - Ex Ospedale. Le cantine sono poste al piano seminterrato; la pavimentazione è in ceramica, sono dotate di impianto elettrico con tramezzatura in muratura intonacata e tinteggiata. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.

Beni comuni non censibili: Particella 596 - subalterno 24 corridoio, rampa, vani contatore sottoscala, androne di ingresso e scala comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23; Particella 596 - subalterno 25 resede frontale, tergal e camminamento laterale comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR), Foglio 10 Particella 596 sub. 23, categoria C/2, classe 6, consistenza 6 mq, rendita 29,13 Euro, indirizzo catastale: Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piano: S1, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale. Cantina, consistenza mq 6, localizzata al piano seminterrato; pavimentazione in ceramica, con tramezzatura in muratura intonacata e tinteggiata.

Occupazione del LOTTO

Alla data di redazione del presente Avviso di vendita il Lotto è libero da cose e da persone.

Vincoli Opponibili all'Acquirente

Il Perito riferisce l'inesistenza di alcun vincolo.

Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente

Si rinvia alla Perizia per l'elencazione dei Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente.

Spese Condominiali

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ammontano ad Euro 59,69=. È costituito il CONDOMINIO LOTTO, "Ex Convento" Via Ammiraglio Burzagli 35- 52025 Montevarchi amministrato da uno Studio di Amministrazioni. Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022 - 2023) per un importo pari ad € 12.059,97=; fatto salvo aggiornamento.

Provenienza

La Società in Liquidazione Giudiziale risulta proprietaria delle porzioni immobiliari costituenti il Lotto Ventisei per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio Roberto Pisapia di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio. Con atto di fusione per incorporazione Notaio Pisapia Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le Società S.R.L. e la Società in Liquidazione Giudiziale si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della Società S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico Galeffi, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della Società S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina "Ex Suore" • palazzina "Uffici EDILMONTE" • villa "Ex Convento" • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4. Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della "Società. – S.P.A.". Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla Società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla Società S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto

Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004).

Precedenti Proprietari

-Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio.

-AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

-AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

-Società S.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio MARTINI Andrea di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio.

-Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio.

Edilizia ed Urbanistica

Denuncia inizio attività con parere preventivo **N. 21679**, intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 11/07/2005 con il n. 21679 di protocollo.

Denuncia di inizio attività con parere preventivo **N. 30856**, intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 03/08/2006 con il n. 30856 di protocollo.

Conformità con Variante Finale e fine lavori **N. 13257**, intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 05/04/2007 con il n. 13257 di protocollo.

Certificato di abitabilità/agibilità **N. 41174**, intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, agibilità del 07/11/2007 con il n. 41174 di protocollo.

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Conformità Edilizia

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Catastale

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Urbanistica

Il Perito riferisce che non vi è nessuna difformità.

Confini

Il Perito nella Perizia, non indica i confini delle particelle oggetto del presente avviso di vendita. Pertanto, in punto di confini, si rinvia all'elaborato tecnico integrativo.

Ulteriori specifiche

Il Perito con ulteriore Nota Tecnica del 07.10.2024, precisa che l'Attestato di prestazione energetica non è richiesto data la natura delle porzioni immobiliari del Lotto in disamina.

Difformità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali

Non ci sono difformità.

Agibilità/abitabilità

Le porzioni immobiliari sono tutte dotate di certificato di agibilità/abitabilità presentato rispettivamente: con prot. 41174 del 07/11/2007 per il Lotto 26.

*

LOTTO VENTISETTE

[Cantina sita al piano seminterrato S2 della superficie commerciale di 5,00 mq].

A) Cantina sita a Montevarchi (AR) in Via Giovanni Pascoli 46/1, della superficie commerciale di **5,00 mq per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà** sita nell'**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. La cantina di seguito descritta è dotata delle stesse caratteristiche dei posti auto per quanto riguarda la pavimentazione, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40.

Beni comuni non censibili: Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR), Foglio 10 Particella 590 sub. 78, categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq, rendita 24,27 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli N. 46/1, piano: S2, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale.

Cantina, localizzata nei due piani interrati, pavimentata in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale; pareti, ad eccezione di quelle confinanti con l'autorimessa, in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

Occupazione del LOTTO

Alla data di redazione del presente Avviso di vendita il Lotto è libero da cose e da persone.

Vincoli Opponibili all'Acquirente

Il Perito riferisce l'esistenza dei seguenti vincoli.

Atto di asservimento dell'area sita nel comune Montevarchi.

SERVITÙ e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o

condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio Pisapia in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n.783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio Molinari di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio Pisapia in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio Pisapia in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente

Si rinvia alla Perizia per l'elencazione dei Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente.

Spese Condominiali

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ammontano ad Euro 143,10= . È costituito il CONDOMINIO LOTTO 1, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 – 52025 amministrato da uno Studio di Amministrazioni. Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022 - 2023) per un importo pari ad € 43.668,68. A detto importo devono essere aggiunti € 6.140,30 per esercizio straordinario "Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire" periodo: 01/01/2023 - 28/02/2024; l'importo è da verificare; fatto salvo aggiornamento che verrà fornito su richiesta dell'aggiudicatario e/o dell'offerente.

Provenienza

La Società in Liquidazione Giudiziale risulta proprietaria delle porzioni immobiliari costituenti il Lotto Ventisette per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio Roberto PISAPIA di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio. Con atto di fusione per incorporazione notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le Società S.R.L. e la Società in Liquidazione Giudiziale si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della Società S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico Galeffi, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della Società S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina "Ex Suore" • palazzina "Uffici EDILMONTE" • villa "Ex Convento" • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della "Società. – S.P.A.". Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144,

subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla Società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla Società S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004).

Precedenti Proprietari

-Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio.
-AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.
-AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.
-Società S.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio MARTINI Andrea di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio.
-Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio.

Edilizia ed Urbanistica

Dalla perizia redatta dall'esperto Geometra Luciano Ferrini iscritto al n. 1100 dell'Ordine dei Geometri della Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo dell'elaborato peritale, risultano i seguenti dati.
Permesso di costruire **N. 55**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo.
Permesso di costruire - Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 **N. 31**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo.
Accertamento di conformità **N. 41137**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità, presentata il 09/11/2009 con il n. 41137 di protocollo.
Accertamento di conformità **N. 44105**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di - Variante finale e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo.
Accertamento di conformità **N. 12152**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 26234**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 28728**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010 con il n. 28728 di protocollo.

Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) **N. 44107**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo.

Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 **N. 16625**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo.

Certificato di agibilità (parti condominiali) **N. 26349**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo.

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Conformità Edilizia

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Catastale

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Urbanistica

Il Perito riferisce che non vi è nessuna difformità.

Beni Mobili Presenti nel Lotto

Si segnala la presenza dei seguenti beni, e come tali oggetto di vendita: **alcune porte blindate senza telaio, alcune porte tagliafuoco senza telaio e tubi da impianto residui di finitura, per un valore stimato di Euro 1.000,00=.**

Confini

Il Perito nella Perizia, non indica i confini delle particelle oggetto del presente avviso di vendita. Pertanto, in punto di confini, si rinvia all'elaborato tecnico integrativo.

Ulteriori specifiche

Il Perito con ulteriore Nota Tecnica del 07.10.2024, precisa che l'Attestato di prestazione energetica non è richiesto data la natura delle porzioni immobiliari del Lotto in disamina.

Difformità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali

Non ci sono difformità.

Agibilità/abitabilità

Le porzioni immobiliari sono tutte dotate di certificato di agibilità/abitabilità presentato rispettivamente: con prot. 16625 del 30/04/2010 per il Lotto 27 e 29.

Trascrizioni

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi in data 06/12/2013 Rep. n. 59159 la Società in Liquidazione Giudiziale s.r.l. si è riservata **servitù di passo pedonale e carrabile** - per consentire l'accesso e l'eventuale manutenzione del locale antincendio - sul bene comune non

censibile (corsia di manovra) distinto al foglio di mappa 10 dalla particella 603 subalterno 1 in favore degli immobili distinti ai LOTTI 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28 e 29.

*

LOTTO VENTOTTO

[Cantina sita al piano seminterrato S2 della superficie commerciale di 5,00 mq].

A) Cantina sita a Montevarchi (AR) Via Giovanni Pascoli SNC, della superficie commerciale di **5,00 mq per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà** sita nell'EDIFICIO 1 costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. La cantina di seguito descritta è dotata delle stesse caratteristiche dei posti auto per quanto riguarda la pavimentazione, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

Beni comuni non censibili: Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR), Foglio 10 Particella 590 sub. 154, categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq, rendita 24,27 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli SNC, piano: S2, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale.

Cantina, localizzata nei due piani interrati, pavimentata in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale; pareti, ad eccezione di quelle confinanti con l'autorimessa, in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

Occupazione del LOTTO

Alla data di redazione del presente Avviso di vendita il Lotto è libero da cose e da persone.

Vincoli Opponibili all'Acquirente

Il Perito riferisce l'esistenza dei seguenti vincoli.

Atto di asservimento dell'area sita nel comune Montevarchi.

SERVITÙ e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio Pisapia in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data

5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n.783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio Molinari di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio Pisapia in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio Pisapia in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente

Si rinvia alla Perizia per l'elencazione dei Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente.

Spese Condominiali

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ammontano ad Euro 143,10=.

È costituito il CONDOMINIO LOTTO 1, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 – 52025 amministrato da uno Studio di Amministrazioni. Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022-2023) per un importo pari ad € 43.668,68. A detto importo devono essere aggiunti € 6.140,30 per esercizio straordinario "Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire" periodo: 01/01/2023 - 28/02/2024; fatto salvo diverso aggiornamento che verrà fornito su richiesta dell'aggiudicatario e/o dell'offerente.

Provenienza

La Società in Liquidazione Giudiziale risulta proprietaria delle porzioni immobiliari costituenti il Lotto Ventotto per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio Roberto Pisapia di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio. Con atto di fusione per incorporazione Notaio Pisapia Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le Società S.R.L. e la Società in Liquidazione Giudiziale si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della Società S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico Galeffi, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della Società S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina "Ex Suore" • palazzina "Uffici EDILMONTE" • villa "Ex Convento" • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4. Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della "Società. – S.P.A.". Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10

particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla Società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla Società S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004).

Precedenti Proprietari

- Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di Notaio Taiti Massimo di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio.
- AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.
- AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.
- Società S.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio MARTINI Andrea di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio.
- Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio Pisapia Roberto di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio.

Edilizia ed Urbanistica

- Dalla perizia redatta dall'esperto Geometra Luciano Ferrini iscritto al n. 1100 dell'Ordine dei Geometri della Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo dell'elaborato peritale, risultano i seguenti dati.
- Permesso di costruire **N. 55**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo.
- Permesso di costruire - Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 **N. 31**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo.
- Accertamento di conformità **N. 41137**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità, presentata il 09/11/2009 con il n. 41137 di protocollo.
- Accertamento di conformità **N. 44105**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di - Variante finale e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo.
- Accertamento di conformità **N. 12152**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo.
- Accertamento di conformità **N. 26234**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo.
- Accertamento di conformità **N. 28728**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010 con il n. 28728 di protocollo.

Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) **N. 44107**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo.

Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 **N. 16625**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo.

Certificato di agibilità (parti condominiali) **N. 26349**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo.

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Conformità Edilizia

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Catastale

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Urbanistica

Il Perito riferisce che non vi è nessuna difformità.

Confini

Il Perito nella Perizia, non indica i confini delle particelle oggetto del presente avviso di vendita. Pertanto, in punto di confini, si rinvia all'elaborato tecnico integrativo.

Ulteriori specifiche

Il Perito con ulteriore Nota Tecnica del 07.10.2024, precisa che l'Attestato di prestazione energetica non è richiesto data la natura delle porzioni immobiliari del Lotto in disamina.

Difformità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali

Non ci sono difformità.

Agibilità/abitabilità

Le porzioni immobiliari sono prive del certificato di agibilità/abitabilità; pertanto, sarà onere e graverà sull'aggiudicatario/acquirente presentare il certificato di agibilità/abitabilità, dopo il rogito notarile di trasferimento a proprie esclusive spese, salvo che non vi provveda a tale adempimento esclusivamente con il tecnico di propria fiducia e sempre a proprie spese esclusive prima del rogito notarile.

Trascrizioni

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi in data 06/12/2013 Rep. n. 59159 la Società in Liquidazione Giudiziale s.r.l. si è riservata servitù di passo pedonale e carrabile - per consentire l'accesso e l'eventuale manutenzione del locale antincendio - sul bene comune non censibile (corsia di manovra) distinto al foglio di mappa *10 dalla particella 603 subalterno 1* in favore degli immobili distinti ai **LOTTI** 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, **28** e 29.

*

LOTTO VENTINOVE

[Cantina sita al piano seminterrato S2 della superficie commerciale di 4,00 mq].

A) Cantina sita a Montevarchi (AR) Via Giovanni Pascoli SNC, della superficie commerciale di 4,00 mq per la quota

di 1/1 del diritto di piena proprietà sita nell'EDIFICIO 1 costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. La cantina di seguito descritta è dotata delle stesse caratteristiche dei posti auto per quanto riguarda la pavimentazione, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40.

Beni comuni non censibili: Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (AR), Foglio 10 Particella 590 sub. 155, categoria C/2, classe 6, consistenza 4mq, rendita 19,42 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli SNC, piano: S2, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale.

Cantina, localizzata nei due piani interrati, pavimentata in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale; pareti, ad eccezione di quelle confinanti con l'autorimessa, in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

Occupazione del LOTTO

Alla data di redazione del presente Avviso di vendita il Lotto è libero da cose e da persone.

Vincoli Opponibili all'Acquirente

Il Perito riferisce l'esistenza dei seguenti vincoli.

Atto di asservimento dell'area sita nel comune Montevarchi.

SERVITÙ e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio Pisapia in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n.783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio Molinari di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio Pisapia in data 15 dicembre 2009,

rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio Pisapia in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente

Si rinvia alla Perizia per l'elencazione dei Vincoli che saranno cancellati dalla Procedura a cura e a spese dell'acquirente.

Spese Condominiali

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ammontano ad Euro 143,10=. È costituito il CONDOMINIO LOTTO 1, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 – 52025 amministrato da uno Studio di Amministrazioni. Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022 - 2023) per un importo pari ad € 43.668,68. A detto importo devono essere aggiunti € 6.140,30 per esercizio straordinario "Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire" periodo: 01/01/2023 - 28/02/2024; fatto salvo diverso aggiornamento che verrà fornito su richiesta dell'aggiudicatario e/o dell'offerente.

Provenienza

La Società in Liquidazione Giudiziale risulta proprietaria delle porzioni immobiliari costituenti il Lotto Ventinove per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio Roberto PISAPIA di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio. Con atto di fusione per incorporazione notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le Società S.R.L. e la Società in Liquidazione Giudiziale si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della Società S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico Galeffi, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della Società S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina "Ex Suore" • palazzina "Uffici EDILMONTE" • villa "Ex Convento" • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della "Società. – S.P.A.". Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla Società S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla Società S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117,

subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004).

Precedenti Proprietari

-Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio TAITI Massimo di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio.
-AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.
-AZIENDA per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.
-Società S.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio MARTINI Andrea di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio.
-Società S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi(AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio.

Edilizia ed Urbanistica

Dalla perizia redatta dall'esperto Geometra Luciano Ferrini iscritto al n. 1100 dell'Ordine dei Geometri della Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo dell'elaborato peritale, risultano i seguenti dati.

Permesso di costruire **N. 55**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo.

Permesso di costruire - Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 **N. 31**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 41137**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità, presentata il 09/11/2009 con il n. 41137 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 44105**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di - Variante finale e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 12152**, intestata alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 26234**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo.

Accertamento di conformità **N. 28728**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010 con il n. 28728 di protocollo.

Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) **N. 44107**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo.

Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 **N. 16625**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo.

Certificato di agibilità (parti condominiali) **N. 26349**, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale, per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo.

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3).

Conformità Edilizia

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Catastale

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Urbanistica

Il Perito riferisce che non vi è nessuna difformità.

Confini

Il Perito nella Perizia, non indica i confini delle particelle oggetto del presente avviso di vendita. Pertanto, in punto di confini, si rinvia all'elaborato tecnico integrativo.

Ulteriori specifiche

Il Perito con ulteriore Nota Tecnica del 07.10.2024, precisa che l'Attestato di prestazione energetica non è richiesto data la natura delle porzioni immobiliari del Lotto in disamina.

Difformità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali

Non ci sono difformità.

Agibilità/abitabilità

Le porzioni immobiliari sono tutte dotate di certificato di agibilità/abitabilità presentato rispettivamente: con prot. 16625 del 30/04/2010 per il Lotto 27, 28 e 29.

Trascrizioni

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti notaio PISAPIA Roberto di Montevarchi in data 06/12/2013 Rep. n. 59159 la Società in Liquidazione Giudiziale s.r.l. si è riservata servitù di passo pedonale e carrabile - per consentire l'accesso e l'eventuale manutenzione del locale antincendio - sul bene comune non censibile (corsia di manovra) distinto al foglio di mappa *10 dalla particella 603 subalterno 1* in favore degli immobili distinti ai **LOTTI 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28 e 29**.

*

LOTTO TRENTUNO

[Lastrico solare per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà della superficie commerciale di 6,00 mq]

A) LASTRICO SOLARE sito a Pontassieve (FI), Piazza Cairolì 4/C, della superficie commerciale di **6,00 mq per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà**. Lastrico solare posto al piano secondo, parte di corpo di fabbrica di collegamento tra due edifici limitrofi. Non dispone di accesso diretto ma è raggiungibile unicamente dal civico numero 4/C di Piazza Cairolì attraverso altra proprietà: appartamento di civile abitazione, posto sempre al piano secondo, e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pontassieve al foglio di mappa 100 particella 243 subalterno 858. L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano 2.

Il lastrico solare è perimetralmente delimitato in parte da muratura ed in parte da ringhiera metallica. E' pavimentato in materiale ceramico (tipo gres porcellanato o klinker), che presenta in alcuni punti rotture e/o discontinuità. Di fatto costituisce prolungamento, senza soluzione di continuità, di analoga superficie di proprietà esclusiva di terzi (appartamento di civile abitazione, posto sempre al piano secondo, distinto al Catasto

Fabbricati del Comune di Pontassieve al foglio di mappa 100 particella 243 subalterno 858). Detta proprietà confinante lamenta problemi di umidità all'interno dell'appartamento, verificati durante sopralluogo in data 2 dicembre 2023. È necessario precisare che il problema lamentato non esclusivamente è imputabile al lastrico solare; potrebbe essere originato da fenomeni di condensa legati alla presenza di ponti termici, dipendenti dalle caratteristiche costruttive dell'edificio; ed in subordine, se le cause fossero imputabili al lastrico solare, occorre ricordare che la proprietà confinante dispone di analoga contigua superficie per cui non è agevole definire quale sia la porzione causa dei fenomeni di umidità.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Pontassieve (FI), Foglio 100, Particella 243, Sub. 892, categoria F/5, consistenza 20 mq, indirizzo catastale: Piazza Cairoli 4/A, Piano: 2, intestato alla Società in Liquidazione Giudiziale.

Occupazione del LOTTO

Alla data di redazione del presente Avviso di vendita il Lotto è libero da cose e da persone.

Precedenti Proprietari

Società in Liquidazione Giudiziale per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 16/09/2005), con atto stipulato il 16/09/2005 a firma di notaio Pisapia Roberto di Montevarchi (AR) ai nn. 43243 di repertorio, registrato il 19/09/2005 a Montevarchi (AR) ai nn. 829.

Vincoli Opponibili all'Acquirente

Il Perito riferisce l'inesistenza dei vincoli.

Conformità Edilizia

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Catastale

Il Perito riferisce che l'immobile risulta conforme.

Conformità Urbanistica

Il Perito riferisce che non vi è nessuna difformità.

Confini

Il Perito nella Perizia, non indica i confini delle particelle oggetto del presente avviso di vendita. Pertanto, in punto di confini, si rinvia all'elaborato tecnico integrativo.

Ulteriori specifiche

Il Perito con ulteriore Nota Tecnica del 07.10.2024, precisa che l'Attestato di prestazione energetica non è richiesto data la natura delle porzioni immobiliari del Lotto in disamina.

Difformità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali

Non ci sono difformità.

Agibilità/abitabilità

Non richiesta data la natura della porzione immobiliare.

*

Il tutto in ogni caso come risulta dalla perizia e da quella integrativa a firma del Perito esperto Geometra Luciano Ferrini e ai documenti alla stessa allegati ed ivi richiamati, e alla Perizia dell'IVG per la componente mobiliare, alle quali si rinvia espressamente per servitù costituite, costituende e/o precostituite per legge, difformità anche non sanabili, oneri di urbanizzazione e/o ogni altro gravame, che dovrà essere consultata dall'offerente costituendo parte integrante del presente avviso e pubblicate sul sito ***pvp.giustizia.it***.

*

MODALITÀ DELLA VENDITA

-Tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte di acquisto degli immobili oggetto dell'odierno avviso, sia personalmente che a mezzo di procuratore legale per persona da nominare.

- Si dà atto che unico referente della presente vendita è il Curatore, Avv. Chiara Fabbroni, e che per poter partecipare alle vendite non è necessario avvalersi di mediatori o di agenzie immobiliari.

**Contenuto, requisiti di validità, modalità
e termine di presentazione delle offerte di acquisto in modalità telematica**

*

OFFERTA TELEMATICA-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 € 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 www.fallcoaste.it previo collegamento e registrazione gratuita sul sito), 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.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto telematica dovrà contenere:

- a) l'indicazione del numero e dell'anno identificativo della procedura di Liquidazione Giudiziale (Liquidazione Giudiziale n. 26/2023 R.G.), l'indicazione del Tribunale presso il quale è pendente la procedura (Tribunale di Arezzo), del Curatore (Avv. Chiara Fabbroni); della data e dell'ora fissata per l'udienza di vendita;**
- b) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, sede indirizzo pec in caso di persona giuridica, 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). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti), e se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è interdetto inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno 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. Per l'ipotesi in cui il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato nel paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2° del D.M. 26.02.2015 n. 32;**
- c) i dati identificativi e la descrizione del bene/dei beni che si intende acquistare nonché il numero del Lotto per il quale si intende partecipare e per il quale l'offerta è proposta;**
- d) 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 nel presente avviso di vendita (quindi è valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione, **quale termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale**; se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.;

f) 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;

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

h) 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);

i) 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;

k) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di quelle integrative, dell'IVG e del Geometa Luciano Ferrini con esplicita dispensa degli organi della Procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze, **la cui dotazione- anche preliminarmente alla stipula dell'atto di compravendita se necessario per il perfezionamento del trasferimento del bene immobile- permarrà a carico ed a spese esclusive dell'aggiudicatario. E ciò anche per le spese necessarie alla conformità dell'immobile, la cui dotazione- anche preliminarmente alla stipula dell'atto di compravendita se necessario per il perfezionamento del trasferimento del bene immobile- permarrà a carico ed a spese esclusive dell'aggiudicatario;**

l) l'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa di residenza ai sensi e per gli effetti del decreto legge 07.02.1985 n°12 convertito con modificazioni nella legge 05.04.1985 n. 118, o per potere usufruire di altre agevolazioni (ad esempio c.d. prezzo valore), salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (tramite moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Arezzo);

m) la dichiarazione da parte dell'offerente circa l'accettazione integrale ed incondizionata di tutti i termini e le condizioni di vendita presente nel bando;

n) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica o persona giuridica futura intestataria dell'immobile), all'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante detti poteri rappresentativi (certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina, statuto, delibera dell'assemblea dei soci ecc.). Le offerte di acquisto non formulate personalmente dall'offerente o dal legale rappresentate della società (o altro ente) dovranno essere presentate esclusivamente da un avvocato per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma Cod. Proc. Civ. 1.c.i) se l'offerente è soggetto extracomunitario all'offerta dovrà essere allegato copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

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

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

a) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni, entrambi in corso di validità;

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 minorenni o non ha la piena capacità di agire, 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 del Giudice tutelare, come negli altri casi previsti dalla legge;

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, effettuate in separato modulo, relative allo stato civile, e di aver preso visione della perizia di stima e di quelle integrative dell'IVG e del Geometra Luciano Ferrini con tutti i relativi allegati ivi quelle integrative, con dispensa degli organi della Procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza sia la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze. Le dichiarazioni, effettuate in separato modulo, attestanti che l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa di residenza ai sensi e per gli effetti del decreto legge 07.02.1985 n°12 convertito con modificazioni nella legge 05.04.1985 n. 118, o per potere usufruire di altre agevolazioni (ad esempio c.d prezzo valore), salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (tramite moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Arezzo);

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

IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

Si rammenta che nella vendita senza incanto l'offerta presentata è irrevocabile sino all'esaurimento dell'udienza di esame delle offerte da parte del Curatore, e in caso di aggiudicazione del bene, in via definitiva.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente, anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

Tuttavia, essa non dà necessariamente diritto all'aggiudicazione del bene/Lotto atteso che è in facoltà del Giudice Delegato sospendere l'aggiudicazione ovvero, in funzione sostitutiva del Comitato dei Creditori, interrompere o impedire il perfezionamento del trasferimento definitivo dei beni aggiudicati in presenza di giustificati motivi. In tal caso il Curatore provvederà a comunicare all'aggiudicatario il decreto di sospensione e/o di interruzione delle operazioni di vendita ed a restituirgli la somma trattenuta a titolo di cauzione. **Agli offerenti non aggiudicatari verrà restituito l'importo versato a titolo di cauzione immediatamente dopo la chiusura della procedura di gara, detratte le spese per eseguire il bonifico.**

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

L'offerente verserà a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento del prezzo offerto unitamente all'importo della marca da bollo (attualmente pari ad Euro 16,00= il cui pagamento si ricorda dovrà essere effettuato su pst.giustizia.it), esclusivamente con bonifico sul conto corrente bancario intestato alla Società S.r.l. in Liquidazione Giudiziale con la seguente causale **“Liquidazione Giudiziale- 26/2023 R.G.- numero Lotto (...)”**, nell'IBAN indicato nel presente avviso di vendita; **la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro le ore 13:00 del giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

Modalità di svolgimento dell'udienza di aggiudicazione

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, ovvero alla data **del giorno 31 Gennaio 2025 alle ore 09:00 e seguenti.**

Si precisa che **gli offerenti 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 n. 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 Curatore, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita per ciascun Lotto.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità di seguito descritte.

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; se il prezzo offerto sia inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base l'offerta sarà ritenuta inefficace.**

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Curatore disporrà 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 il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta risultasse inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

In caso di assenza dell'unico offerente e se l'offerta è l'unica ad essere stata presentata, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente virtualmente assente, fermo restando il rispetto dei requisiti di validità e di ammissibilità dell'offerta. In tali casi, il Curatore provvederà ad individuare la stessa offerta quale offerta vincitrice della procedura di aggiudicazione, informando degli esiti dell'udienza il Giudice Delegato.

L'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di acquisto dedotta la cauzione nonché tutte le spese necessarie al perfezionamento del trasferimento del bene (eventuale I.V.A. sul prezzo di aggiudicazione, imposta di registrazione dell'atto di trasferimento, bolli ed imposta di trascrizione, compensi del Notaio rogante), entro il termine eventualmente indicato nell'offerta ovvero, in difetto di tale indicazione e/o di indicazione superiore, entro il termine massimo perentorio di giorni 120 (centoventi) dalla data dell'udienza di aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene/Lotto siano state proposte più offerte valide, esaurito l'esame delle offerte ritenute valide il Curatore procederà ad indire una gara d'asta con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica 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 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 Curatore, 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 Curatore dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (secondo i seguenti criteri: ossia 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, ovvero in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente da scegliere 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, 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, purché non sia inferiore di oltre un quarto, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Parimenti in tali ipotesi, il Curatore provvederà ad individuare la stessa offerta quale offerta vincitrice della procedura di aggiudicazione, informando degli esiti dell'udienza il Giudice Delegato. **L'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di acquisto dedotta la cauzione nonché tutte le spese necessarie al perfezionamento del trasferimento del bene (eventuale I.V.A. sul prezzo di aggiudicazione, imposta di registrazione dell'atto di trasferimento, bolli ed imposta di trascrizione compensi del Notaio rogante), entro il termine eventualmente indicato nell'offerta ovvero, in difetto di tale indicazione, entro il termine massimo perentorio di giorni 120 (centoventi) dalla data dell'udienza di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale).** All'esito della gara, il Curatore provvederà in ogni caso alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non resisi aggiudicatari dando immediata disposizione all'Istituto di credito convenzionato per il riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta, **detratte le spese per eseguire il bonifico.**

TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione **il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese nei termini sopra indicati, non soggetto a sospensione nel periodo feriale, 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, 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 Curatore 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.

NON APPLICABILITA' DELL'ISTITUTO DELL'ASSEGNAZIONE

Si precisa che non viene ritenuto applicabile l'istituto dell'assegnazione ex articolo 588 c.p.c in quanto non

compatibile con la Procedura di Liquidazione Giudiziale.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese di trasferimento dovrà essere effettuato da parte dell'aggiudicatario mediante consegna a mani del Curatore di assegno(i) circolare(i) non trasferibile(i) intestato a "Liquidazione Giudiziale- 26/2023 R.G." oppure a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura sopra indicato e/o secondo le istruzioni che verranno comunicate all'aggiudicatario all'esito della vendita.

Delle operazioni di vendita verrà redatto processo verbale, ed il Curatore informerà il Giudice Delegato e il Comitato dei Creditori dell'esito della procedura di vendita di ciascun Lotto entro cinque giorni dalla sua conclusione, mediante deposito nel fascicolo informatico della documentazione relativa alla vendita.

Nessuna ulteriore offerta, anche per un prezzo superiore a quello di aggiudicazione, potrà essere presentata successivamente allo svolgimento dell'udienza di vendita senza incanto.

Per i partecipanti/offendenti telematici si precisa inoltre che:

- La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente mediante l'area riservata presente nel Portale www.fallcoaste.it;
- In caso di omessa connessione da parte dell'offerente telematico e se l'offerta è l'unica ad essere stata presentata, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non connesso;
- Le offerte dichiarate ammissibili abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, mediante effettuazione dei rilanci;
- nell'effettuazione dei rilanci non è consentito l'inserimento di importi con decimali;
- i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine il gestore provvederà alla loro sostituzione con pseudonimi o altri elementi distintivi idonei ad assicurarne l'anonimato;
- decorso il lasso di tempo stabilito per lo svolgimento della gara, l'offerta recante il prezzo maggiore sarà visibile a tutti i partecipanti mediante la piattaforma Fallcoaste.it;
- l'aggiudicazione verrà stabilita dal Curatore che si avvarrà della medesima piattaforma;
- tutte le comunicazioni afferenti la gara d'asta e l'udienza di vendita verranno effettuate agli offerenti/ partecipanti telematici all'indirizzo di posta elettronica certificata e/o all'indirizzo di posta elettronica indicato dagli offerenti e/o mediante sms, **fermo restando l'esclusivo utilizzo della piattaforma Fallcoaste.it per la partecipazione alle operazioni di vendita;**
- l'eventuale mancata ricezione, per qualsivoglia ragione, delle comunicazioni mediante posta elettronica e sms non determina alcuna invalidità dello svolgimento della vendita né può dar luogo ad eccezione o doglianze di qualsivoglia genere o natura;
- In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:
 - a) per l'ipotesi di interruzioni programmate l'interruzione del servizio sarà comunicata al gestore che provvederà a darne informativa agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti ovvero sui siti nei quali risulta pubblicata la vendita. Gli interessati dovranno provvedere a presentare le offerte in forma cartacea;
 - b) per l'ipotesi di interruzioni non programmate l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore della casella di posta elettronica certificata purché l'offerente

trasmetta detta ricevuta di accettazione;

c) eventuali interruzioni o problemi di connessione relative alla linea dell'offerente/partecipante non inficeranno in alcun caso lo svolgimento o la prosecuzione delle operazioni di vendita.

Conclusione del contratto di compravendita

In assenza di sospensione o di impedimento della vendita da parte degli Organi della Liquidazione Giudiziale, ricevuto nel termine sopra indicato il saldo del prezzo di aggiudicazione nonché di tutte le somme ed oneri fiscali occorrenti al perfezionamento del trasferimento immobiliare o ad esso conseguenti, il Curatore convocherà l'offerente vincitore della procedura di aggiudicazione dinanzi al Notaio designato per la conclusione del contratto di compravendita (**Notaio Francesco Cirianni con studio in Arezzo**).

Il contratto di compravendita avrà ad oggetto il trasferimento immediato da parte della Società in Liquidazione Giudiziale all'offerente/vincitore del diritto di piena proprietà sui beni costituenti i Lotti oggetto di avviso- **ivi compreso il segmento mobiliare-** e dovrà quantomeno prevedere: **i)** la dichiarazione circa la sussistenza della autorizzazione degli Organi della Procedura alla conclusione del contratto di compravendita; **ii)** la dichiarazione che il trasferimento della proprietà del bene immobiliare e mobiliare che sia- avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e/o passive se ed, in quanto apparenti o legalmente costituite; **iii)** la dichiarazione che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; **iv)** la dichiarazione che la vendita, in quanto vendita forzata, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

Facoltà ed oneri dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario potrà finanziare il versamento del prezzo e delle spese mediante stipulazione di contratto di mutuo garantito da iscrizione ipotecaria sullo stesso immobile aggiudicato, **ma con espressa esclusione che il versamento del prezzo possa avvenire ratealmente e con conseguente esclusione di immissione anticipata nel possesso da parte dell'aggiudicatario, in quanto in contrasto con gli interessi della Procedura e con l'esigenza di una più celere liquidazione dell'attivo.**

I costi occorrenti per la registrazione e la trascrizione dell'atto di trasferimento, il compenso professionale da corrisponderci al Notaio Rogante così come ogni altro onere - anche fiscale -necessario o prodromico al perfezionamento del trasferimento immobiliare (**ivi compresa l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni relative agli impianti tecnologici e-ove necessario- delle spese necessarie per il rilascio della conformità e l'acquisizione della documentazione/attività necessaria al rilascio della dichiarazione di conformità urbanistica / catastale**), saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Parimenti saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario i costi occorrenti [da intendersi come compenso che come spese vive] per la cancellazione di iscrizioni ipotecarie, di trascrizioni di pignoramenti e della trascrizione della sentenza di Liquidazione Giudiziale sussistenti sopra i Lotti posti in vendita.

Il trasferimento degli immobili- e dei beni mobili **ivi allocati ove esistano-** aggiudicati e, dunque, dei **Lotti aggiudicati** è subordinato al tempestivo ed integrale pagamento del prezzo e di tutti gli oneri anche fiscali prodromici e/o necessari per il perfezionamento del trasferimento. **In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario, verrà dichiarata la sua decadenza e la cauzione versata sarà incamerata a titolo di**

multa, fatta salva l'applicabilità del disposto degli articoli 176 e 177 delle disposizioni di attuazione al codice di procedura civile.

Tutte le informazioni afferenti la presente vendita dovranno essere assunte presso lo Studio del Curatore, Avvocato Chiara Fabbroni in Arezzo Via Madonna Del Prato n.131, previo appuntamento telefonico ai numeri 0575.401554 e 328.5737616.

Opere di urbanizzazione

Si precisa che:

- l'area di trasformazione denominata "EX OSPEDALE" (AR3), è disciplinata dal Piano di Recupero adottato con Delibera C.C. n. 06 del 19/01/2006 e approvato con Delibera C.C. n. 45 del 21/04/2006;
- in data 14/12/2006 è stata stipulata convenzione urbanistica dalla Società in Liquidazione Giudiziale a rogito Notaio Roberto Pisapia rep. n.47561 garantita da polizza fideiussoria stipulata a garanzia della perfetta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel progetto e riportate nella suddetta Convenzione per un valore di € 1.755.387,02, contratta con la ASSICURAZIONI GENERALI S.p.A. - agenzia S. Giovanni V.no in data 13/10/2006 - polizza n.268800690;
- la polizza sopra riportata è garantita dalla società in Liquidazione Giudiziale e da due coobbligati di pari grado identificati in due persone fisiche;
- con Provvedimento Dirigenziale n.1221 del 31/07/2009 si sono formalmente concluse le opere di urbanizzazione relative al primo stralcio funzionale e con successivo Provvedimento Dirigenziale n.1550 del 06/10/2009 è stata predisposta la riduzione della polizza fideiussoria n.268800690 sopra richiamata;
- con Provvedimento Dirigenziale n.1843 del 27/11/2009 si sono formalmente concluse le opere di urbanizzazione del secondo stralcio funzionale e con successivo Provvedimento Dirigenziale n.823 del 07/05/2010 è stata predisposta la riduzione della polizza fideiussoria n.268800690 sopra richiamata;
- con Provvedimento Dirigenziale n.2083 del 14/12/2010 si sono formalmente concluse le opere di urbanizzazione del terzo stralcio funzionale e con successivo Provvedimento Dirigenziale n.19 del 20/01/2011 è stata predisposta la riduzione della polizza fideiussoria n.268800690 sopra richiamata.

Gli atti che con cui la Società in Liquidazione Giudiziale ha ceduto le aree delle opere di urbanizzazione sono i seguenti:

- 1° stralcio funzionale del 30.07.2009, atto n.53019, Notaio Pisapia del 30.09.2009;
- 2° stralcio funzionale del 09.11.2009, atto n.53417, Notaio Pisapia del 15.12.2009;
- 3° stralcio funzionale del 19.07.2010, atto n.55179, Notaio Pisapia del 28.12.2010.

In data 27.12.2017, con atti Notaio Cirianni rep. n.26149 e n. di Racc. 17442 e Rep.n. 26150 e n. di Racc, 17443 due distinte Società, hanno acquistato dalla Società in Liquidazione Giudiziale rispettivamente il Lotto 4 ed il Lotto 3 assumendo l'onere del completamento delle opere relative al 4° e ultimo stralcio delle opere di urbanizzazione; In data 21/07/2018, con protocollo n. 35175, la Società, ha presentato presso il Comune di Montevarchi domanda per l'ottenimento di Permesso di costruire, per il lotto n.4 e contestuale completamento delle Opere di urbanizzazione ovvero lo stralcio n.4. In data 06/08/2019, il Comune di Montevarchi, ha rilasciato il Permesso di Costruire n.16, in data 15/10/2019 con prot. 48215, è stato depositato inizio lavori relativo alla costruzione del fabbricato e al completamento delle opere di urbanizzazione.

In data 17/11/2021 con protocollo 50556 è stata depositata SCIA alternativa per variante in corso d'opera al

Permesso di Costruire di cui sopra, inerente il solo fabbricato Lotto 4.

In data 29/12/2021 con protocollo 57057 è stata depositata chiusura dei lavori con variante finale, limitatamente al solo fabbricato Lotto 4.

L'Amministrazione Comunale competente ha richiesto in data 22.09.2023, prot.44209, la conclusione dei lavori nel più breve tempo possibile e con il minor disagio possibile per i residenti dell'area;

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione, di cui allo stralcio n.4, sono concluse per un importo pari ad € 112.569,50 ma non ancora collaudate e rimangono da completare opere per un importo di € 55.636,30.

L'Amministrazione Comunale con pec trasmessa alla Curatela così precisa: *“La società, titolare del Permesso di Costruire n.16 del 06/08/2019 ha presentato richiesta di emissione dell'ordinanza per la chiusura al traffico veicolare per il completamento delle opere di urbanizzazione che presumibilmente dovrebbero concludersi entro il mese di luglio. Pertanto la polizza non può essere svincolata fino al completamento delle opere di urbanizzazione e eventualmente può essere richiesta alla compagnia assicuratrice la voltura della polizza fideiussoria n.268800690 alla società in virtù degli atti atti Notaio Ciranni rep. n.26149 e n. di Racc. 17442 e Rep.n. 26150 e n. di Racc, 17443.”*

Fermo restando la polizza in essere [polizza fideiussoria n.268800690 appendice di variazione 003 dell'importo di € 235.488,12], l'obbligo di provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione non potrà gravare sulla procedura di Liquidazione Giudiziale, ma eventualmente sugli acquirenti nei limiti residui in cui risulteranno all'esito del completamento dei lavori previsto nel mese di luglio dell'anno 2024 e/successivo periodo, fatto salvo il totale completamento ed esaurimento, atteso che la Compagnia Assicuratrice non permette la voltura della predetta polizza fideiussoria.

*

Condizioni e disposizioni generali della Vendita

- 1) **Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente e specificamente descritto nell'elaborato peritale redatto dall'Esperto Geometra Luciano Ferrini e in quelli integrativi a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri offerenti, per quanto attiene la componente immobiliare. Per la componente mobiliare, si rinvia alla Perizia di stima redatta dall'IVG del Tribunale di Arezzo e Tribunale di Siena a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri offerenti, per quanto attiene la componente mobiliare.**
- 2) **Si precisa che sono, altresì, compresi nella presente vendita, i proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili del fabbricato di cui i beni immobili sopra descritti sono parte e, come tali ritenute per legge, uso, consuetudine, struttura, funzione e regolamento di condominio, ivi comprese le parti comuni identificate, quali beni comuni non censibili come sopra descritti.**
- 3) **La 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 presenti e futuri, vincoli e servitù attive e/o passive se ed in quanto apparenti o legalmente costituite.**
- 4) **La vendita (sia per la parte mobiliare che per quella immobiliare) avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla Legge 47/85 e sue successive modificazioni ed integrazioni e con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e/o passive se e in quanto apparenti o legalmente costituite. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita, in quanto**

vendita forzata (art. 2922 c.c.) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità (art. 1490 c.c.), né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsivoglia genere o natura - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alla legge vigente, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dalla Società in Liquidazione Giudiziale - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o 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.

5) Nel caso in cui si determini la nullità di cui all'art. 17 primo comma, o di cui all'art. 40 secondo comma della Legge n. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma e all'art. 40, sesto comma, della citata legge così come modificata dal D.P.R. 380/2001 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni.

6) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti ed ove possibile dalla trascrizione della sentenza di Liquidazione Giudiziale. Se sussistenti al momento della vendita, le predette formalità, ove il relativo ordine di cancellazione sia di competenza del Giudice Delegato, saranno cancellate a cura della Procedura di Liquidazione Giudiziale ma a spese esclusive dell'aggiudicatario (sia a titolo di spese esenti che di compensi).

7) Agli effetti del D.M. 22 gennaio 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, rilascia esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza, che dall'attestato della prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tale incombenze.

8) In difetto di rilascio spontaneo da parte dell'occupante sine titolo, alla liberazione dell'immobile, salvo espressa esenzione dell'acquirente, provvederà la Curatela previa richiesta dell'emissione di ordine di liberazione da parte del Giudice Delegato.

9) Tutte le spese e gli oneri necessari al perfezionamento del trasferimento del bene/Lotto, nessuno escluso, [quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo Iva se dovuta anche con riferimento alla componente mobiliare, imposta di registrazione dell'atto di trasferimento, bolli ed imposta di trascrizione, compensi del Notaio rogante, costi per acquisizione di documentazione in materia di impianti, per acquisizione dichiarazione di conformità urbanistica e/o catastale (ove necessario), per la redazione dell'Ape e/o conseguimento del certificato di abitabilità (ove necessario) e/o del certificato di destinazione urbanistica ivi quelli per i Tecnici incaricati] sono a totale carico dell'aggiudicatario.

10) Il trasferimento dell'immobile/Lotto è subordinato all'avvenuto integrale pagamento del prezzo nonché delle imposte e degli ulteriori costi necessari per il perfezionamento del trasferimento [ivi comprese le spese notarili, le spese di aggiornamento delle visure, le spese per la redazione dell'Ape e/o conseguimento del certificato di abitabilità (ove necessario) e/o del certificato di destinazione

urbanistica e/o per il conseguimento della conformità catastale e /o urbanistica (ove necessario)]. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate che saranno incamerate a titolo di multa. Il Curatore unitamente all'istanza di autorizzazione al trasferimento depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario degli oneri dovuti, con diversificazione del saldo prezzo e degli oneri dovuti di natura fiscale e per il trasferimento dell'immobile.

11) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento.

12) Gli eventuali beni mobili presenti nei Lotti oggetto di vendita, anche ulteriori rispetto a quelli indicati, che dovessero costituire rifiuti di qualsiasi genere e/o natura, diventeranno di proprietà esclusiva dell'acquirente restando a suo carico esclusivo l'onere di procedere allo smaltimento secondo le normative di legge, senza alcuna pretesa di indennità e/o di risarcimento e/o di riduzione del prezzo verso la Procedura di Liquidazione Giudiziale.

13) La descrizione e lo stato degli immobili e dei beni mobili è attualizzato alla data della perizia. L'acquirente dovrà dichiarare di rinunciare, con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, a sollevare qualsiasi futura eccezione in ordine all'identità, condizione giuridica, idoneità e qualità dei beni oggetto di cessione e la procedura dovrà intendersi liberata da ogni responsabilità al riguardo anche in deroga all'art. 1494 c.c..

14) L'offerente – con la semplice presentazione dell'offerta - rinuncia quindi a pretendere alcunché a titolo di rimborso e/o riduzione del prezzo o di risoluzione del contratto di vendita. La procedura non assume alcuna garanzia per quanto concerne tra l'altro (in via meramente esemplificativa) l'identità, la consistenza, la qualità dei beni e dei rapporti, l'assenza di contenziosi o contestazioni sulla proprietà degli stessi, il funzionamento dei beni, l'esistenza. L'offerente – con la semplice presentazione dell'offerta – rinuncia sin da ora a qualsiasi eccezione al riguardo, nonché a qualsiasi azione diretta alla riduzione del prezzo, ovvero al risarcimento di danni, anche in via di rivalsa e/o regresso, o al conseguimento di indennità o altro, quale che sia il titolo, o alla revoca o alla risoluzione del contratto di vendita, esonerando in ogni caso la Procedura da ogni pretesa di terzi che riguardi il periodo successivo alla sottoscrizione del contratto di vendita. Restano conseguentemente esclusi sia i rimedi risarcitori e/o risolutivi e/o cautelari previsti dalle disposizioni di legge in materia di vendita nonché i rimedi di cui agli artt. 1479, 1480, 1482 c.c., la garanzia per evizione totale o parziale di cui agli artt. 1483, 1484, 1486, 1488 c.c., la risoluzione di cui all'art. 1489 c.c.

15) Si precisa che le procedure competitive verranno svolte con riferimento alle unità immobiliari locate in relazione alle quali - pure nella vigenza del contratto di locazione - non troverà applicazione l'istituto della prelazione attesa la notoria incompatibilità oggettiva unitamente all'inesistenza - nel caso specifico - di clausole di prelazione convenzionali.

16) Ai sensi dell'art. 63, II comma, disp. att. c.c., l'acquirente è obbligato solidalmente con il precedente proprietario dell'immobile al pagamento delle spese condominiali e interventi straordinari in via di ordinaria amministrazione relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

17) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA, anche con riferimento alla componente mobiliare.

18) Sarà possibile visionare gli immobili e i beni mobili costituenti i Lotti oggetto della presente vendita effettuandone richiesta mediante accesso al Portale delle Vendite Pubbliche, collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, con avvertimento che si potrà assicurare lo svolgimento tempestivo della visita soltanto allorquando la richiesta sia stata formulata almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito dell'offerta.

19) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

20) Tutte le informazioni relative alla presente vendita dovranno essere assunte presso lo Studio del Curatore, previa richiesta di appuntamento telefonico ai numeri 0575.401554- 328/5737616 oppure all'indirizzo e.mail: avv.chiara.fabbroni@hotmail.it.

PUBBLICITÀ

Visto il decreto con cui il Giudice Delegato ha autorizzato il Curatore alla nomina della **Società ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.r.l.**, con sede legale in Via Enrico Fermi 134, 36199 Vicenza (VI) (C.F. P.IVA: 02667520247), come gestore della vendita telematica, intesa come messa a disposizione/fornitura della relativa piattaforma per la raccolta delle offerte e per lo svolgimento dell'asta telematica, ed altresì come soggetto abilitato ad effettuare pubblicità legale ex articolo 490 comma 2 c.p.c. sul seguente sito: www.fallcoaste.it ed ulteriore pubblicità commerciale sui seguenti siti: www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeka.it, ed al contempo ha autorizzato la pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente agli elaborati peritali e a quelli integrativi, nel Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) ex articolo 216, comma V, C.C.I.I., a cura del Curatore, nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" presente nel portale del Ministero della Giustizia, accessibile all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>.

L'inserimento e la pubblicazione del presente avviso di vendita unitamente agli elaborati peritali e a quelli integrativi nei siti internet sopra richiamati: www.fallcoaste.it ed www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeka.it, sarà effettuato a cura della Società **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.r.l.**

Allegati: sono parte integrante del presente avviso la Perizia di stima dei beni immobili a firma del Geometra Luciano Ferrini con studio in Montevarchi (AR) Via E. Rossi, 19 telefono: 055901828 email: lucianoferrini1959@gmail.com- PEC: luciano.ferrini@geopec.it, la Nota sui Confini, la Nota sulle opere di urbanizzazione e la Nota Tecnica Integrativa della Perizia del 07.10.2024 con allegata la relativa planimetria del Lotto 12), sempre a firma del Geometra Luciano Ferrini, e la Perizia di stima e quella integrativa sul segmento mobiliare a firma dell'IVG. Il presente avviso è notificato ai creditori iscritti.

Arezzo, li 04.11.2024

Firmato digitalmente

Il Curatore
Avv. Chiara Fabbroni