

Avv. Leonardo Giannini

Via Roma n° 9 - Stia (Arezzo)

Tel. e Fax: 0575583112

Email: leonardogiannini@hotmail.it

TRIBUNALE DI AREZZO

Procedimento esecutivo immobiliare n° 201/2020 R.G.E. con riunito il n° 217/2022

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista

1° esperimento

Il sottoscritto Avv. Leonardo Giannini (Cod. Fisc.: GNNLRD86R29A851U - Email Pec: avvleonardogiannini@pec.it - Fax: 0575583112), iscritto all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con studio in Stia (AR), Via Roma n° 9, relativamente all'esecuzione immobiliare in epigrafe, su delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo;

AVVISA

che il giorno **27 febbraio 2025** alle ore **10:00**, presso il Tribunale di Arezzo, in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n° 1, nella Sala Aste (Aula n° 0.07, Piano Terra) e tramite il portale del Gestore della vendita www.astetelematiche.it, si svolgerà la

vendita senza incanto

degli immobili appresso descritti;

FA PRESENTE

che la vendita si svolgerà, ai sensi dell'articolo 161 *ter* delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, in modalità di "**vendita sincrona mista**", come definita dall'articolo 2, primo comma, lettera g) del Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, e, dunque, con possibilità di presentare offerte sia in via telematica, partecipando all'esperimento mediante collegamento telematico "da remoto", sia in via cartacea, con presenza fisica presso la citata Sala Aste del Tribunale di Arezzo, il tutto nei termini e con le modalità di cui alle condizioni generali di seguito riportate.

SI DA' ATTO CHE

le operazioni di vendita sincrona mista, per i Lotti 1, 2, 3 e 4 sotto descritti, prenderanno avvio per tutti alle ore 10:00;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

LOTTO 1

Prezzo base d'asta €. **97.700,00 (novantasettemilasettecento virgola zero zero)**.

Offerta minima €. **73.275,00 (settantatremiladuecentosettantacinque virgola zero zero)**.

In caso di gara tra gli offerenti eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

€. 1.000,00 (mille virgola zero zero)

Nel Comune di Lucignano, Loc. santa Maria, Via del Calcione n° 22, diritto di piena proprietà per l'intero di appartamento per civile abitazione con resede esclusivo e due posti auto scoperti esclusivi. L'unità immobiliare è una porzione di un fabbricato plurifamiliare composto da n. 13 unità abitative, distribuite su tre fabbricati. L'appartamento è collocato al Piano Terra ed è composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, ripostiglio comunicante con il sottoscala, un disimpegno, un bagno e due camere da letto. Il resede esclusivo dell'appartamento circonda su tre lati il suddetto appartamento ed è delimitato sul fronte di ingresso dell'appartamento da un muretto con soprastante recinzione metallica, oltre al cancello di ingresso pedonale. I due posti auto scoperti, ad uso esclusivo, sono collocati su resede condominiale, ma senza alcuna delimitazione fisica del loro ingombro, il cui limite è definito da una differente colorazione della pavimentazione.

Il tutto è così rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Lucignano:**

Foglio 23, particella 257, subalterno 18 con graffato il subalterno 36, categoria A/3, cl. 4, vani 4,5, rendita €. 348,61 (appartamento e resede);

Foglio 23, particella 257, subalterno 43, categoria C/6, cl. 1, mq. 16, rendita €. 39,66 (posto auto);

Foglio 23, particella 257, subalterno 45, categoria C/6, cl. 1, mq. 13, rendita €. 32,23 (posto auto).

Oltre i proporzionali diritti di proprietà sui beni comuni non censibili seguenti: **Foglio 23, particella 257, subalterni 38** (passaggio pedonale), **54** (fioriera), **56** (strada) e **57** (strada).

L'Esperto, nella propria relazione di stima del 19 dicembre 2023, ha evidenziato che il Lotto 1 si trova in buono stato conservativo ad eccezione di alcuni segni di umidità di risalita in

prossimità dell'angolo cucina e in corrispondenza della porta tra il soggiorno e il disimpegno, e di una lieve escoriazione della tinteggiatura interna della camera da letto di colorazione rosa.

L'Esperto ha, altresì, rilevato che l'appartamento è dotato:

di impianto elettrico allacciato alla rete elettrica pubblica;

di impianto di trattamento degli scarichi reflui allacciato alla pubblica fognatura. Più precisamente, è presente un impianto di primo trattamento, composto da vasche imhoff e pozzetti di decantazione acque saponose, tutte allacciate alla fognatura comunale;

di impianto idrico allacciato alla rete idrica pubblica (acquedotto). Si evidenzia che a servizio dell'impianto idrico dell'appartamento del Lotto 1 è presente un serbatoio autoclave collocato nel sottoscala;

di impianto di riscaldamento autonomo, provvisto di caldaia murale, collocata nel soggiorno, a lato della cucina. La caldaia a gas-metano è regolarmente funzionante. Tale caldaia è provvista di cronotermostato ambiente. La distribuzione del riscaldamento è composta da un collettore, dal quale si hanno le partenze dei tubi in rame fino a raggiungere i termosifoni, realizzati in alluminio. L'uscita dei fumi della caldaia è collocata al di sopra della copertura dell'edificio.

L'Esperto nella propria relazione ha rilevato che l'appartamento di cui al Lotto 1, identificato dalla sigla "G" nelle pratiche edilizie depositate al Comune di Lucignano, è stato classificato in classe energetica C (89.984 kWh/mq * anno), come risulta da Attestato di Prestazione Energetica allegato alla Dichiarazione di Abitabilità depositata al Comune di Lucignano in data 27.01.2010 Prot. 923. Tuttavia, l'Esperto segnala che tale attestato è scaduto.

L'Esperto, infine, ha rilevato che all'interno della Dichiarazione di Abitabilità depositata al Comune di Lucignano in data 27.01.2010 Prot. 923 sono presenti la Dichiarazione di conformità di detti impianti tecnologici e di quelli condominiali alla normativa di sicurezza vigente all'epoca della fine lavori (Dichiarazione di Conformità Impianto elettrico e quella per gas – metano).

TITOLO DI PROVENIENZA:

Il soggetto esecutato è titolare del diritto di piena proprietà del Lotto 1 in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Dott.ssa Maria Patrizia Bersotti, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Siena e Montepulciano, in data 7 dicembre 2024, repertorio n. 41614 – raccolta n. 8280, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 27 dicembre 2024 al n. 16159 di registro particolare ed al n. 25651 di registro generale.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla relazione di stima redatta il 19 dicembre 2023 dall'Esperto nominato *ex art.* 568 c.p.c. nell'ambito dell'esecuzione in questione, si rileva che:

- i fabbricati originari, già rappresentati al Catasto Fabbricati al Foglio 23 Particella 257 Subb. 1 - 2 - 4 - 5, sono stati costruiti in data anteriore al 1 settembre 1967, e sono stati oggetto di interventi edilizi eseguiti abusivamente per i quali il Comune di Lucignano ha rilasciato concessioni edilizie in sanatoria in data 6 maggio 2000 n. 557, n. 558 e n. 559. Il complesso edilizio attualmente esistente di cui fa parte il Lotto 1, costituito da tre fabbricati per n. 13 unità abitative, è stato realizzato per ristrutturazione e parziale demolizione con recupero e ampliamento dei volumi dei citati fabbricati preesistenti, in conformità ai seguenti titoli edilizi autorizzativi rilasciati dal Comune di Lucignano: • Pratica Edilizia n. 23/2005: Permesso di Costruire n. 27 del 12 settembre 2006, rilasciato a seguito della richiesta depositata in data 10 maggio 2005 Protocollo n. 4522 ; • Pratica Edilizia n. 48/2008: Permesso di Costruire n. 6 del 5 marzo 2009, rilasciato quale Variante in corso d'opera alla predetto Permesso di Costruire n. 27; • Pratica Edilizia n. 110/2009: Denuncia di Inizio Attività depositata in data 10.09.2009 Protocollo n. 10552; • Pratica Edilizia n. 15/2010: Variante finale depositata in data 27.01.2010 Protocollo n. 921; • Dichiarazione di Fine dei Lavori depositata in data 27.01.2010 Protocollo n. 922; • Dichiarazione Abitabilità depositata in data 27.01.2010 Protocollo n. 923;
- ricorre una non conformità catastale della porzione immobiliare ad uso abitativo dovuta all'esatta rappresentazione grafica dello stato. L'Esperto ha quindi stimato le spese tecniche per l'ottenimento della conformità catastale in €. 600,00, compresi contributi previdenziali, IVA e spese di registrazione presso il catasto. Somma da ritenersi meramente indicativa e non vincolante per la procedura.
- quanto alla verifica della conformità edilizia, all'interno dell'appartamento del Lotto 1 vi sono lievi modifiche alle superfici utili di alcuni vani rispetto a quelle indicate ovvero quelle

autorizzate. A tal proposito, l'Esperto segnala la necessità di ricorrere ad una pratica edilizia di sanatoria per legittimare le suddette variazioni dimensionali, precisando che solo alcune di esse sono riconducibili a tolleranze costruttive, ai sensi all'Art. 34-bis del D.P.R. 380/2001. Il costo della sanatoria in via preventiva e precauzionale è stimata in € 2.5000,00, compreso IVA, contributi previdenziali a favore del tecnico incaricato e spese a favore del Comune di Lucignano. Somma da ritenersi meramente indicativa e non vincolante per la procedura.

- il fabbricato dove è compreso il Lotto 1 è incluso in una zona a destinazione d'uso residenziale, identificata dalla sigla M3, definita all'Art. 51 delle N.T.A. del Piano Operativo vigente.

PESI E VINCOLI:

Dalla relazione di stima in atti e dalla relazione di primo accesso del Custode giudiziario del 23.09.2021, emerge che:

- il Lotto 1 risulta essere stato concesso in locazione dalla parte esecutata ad un soggetto terzo con contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio di Montepulciano il 7 dicembre 2018 al n. 2106, serie 3T, della durata di quattro anni (decorrenza dal 15.12.2018 al 14.12.2022). Ad oggi il predetto contratto di locazione risulta scaduto e non rinnovato a seguito della disdetta dello stesso per la scadenza del 14.12.2022, consegnata a mano dal Custode giudiziario al locatore in data 08.10.2021. Tale contratto di locazione, pertanto, costituisce un titolo non più opponibile alla procedura in forza della citata disdetta. Il G.E. dunque, in data 8 novembre 2023, emetteva ordine di liberazione ex art. 560 cpc del Lotto 1. Come risulta dal Verbale di attuazione dell'ordine di liberazione del 13 febbraio 2024 redatto dal Custode giudiziario, il Lotto 1 risulta attualmente libero.

- alla data di redazione della relazione di stima non risulta essere stato nominato un amministratore condominiale. Tuttavia, l'Esperto ha segnalato che vi sono spese condominiali di cura dall'ammontare di €. 200,00 con cadenza annuale, per la pulizia dell'impianto degli scarichi reflui, composto da fosse Imhoff e pozzetti degrassatori.

- a carico della porzione di resede a comune rappresentata dal Sub. 57 (BCNC), grava servitù di passo pedonale e carraio a favore del terreno confinante e dei fabbricati che vi insistono, oggi di proprietà di soggetti terzi estranei all'esecuzione e quindi non oggetto di pignoramento e della presente vendita, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Lucignano al Foglio 23 Particella 344, come risulta dall'Atto ai rogiti Matteoli, Notaio in Sinalunga, in data 18 agosto 1966 Repertorio n. 41329/4417 registrato a Montepulciano il 7 settembre 1966 n. 1040, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 14 settembre 1966 n. 2378 Registro Particolare.

- all'interno dei resede esclusivi e condominiali oggetto di vendita, è possibile che si trovi il passaggio interrato di canalizzazioni per fognatura di acque bianche e nere, Enel, Telecom acquedotto, gas-metano e per ogni altra utenza relativa all'intero complesso immobiliare ove è collocato il compendio immobiliare pignorato.

- in adiacenza al muro di confine del resede comune rappresentato dai subalterni nn. 56 e 54 si trova il passaggio interrato della tubazione dell'acqua a servizio e a favore del già citato fabbricato insistente sul terreno rappresentato al Catasto dei Terreni del Comune di Lucignano al Foglio 23 Particella 344 oggi di proprietà di soggetti terzi estranei all'esecuzione e quindi non oggetto di pignoramento e della presente vendita.

- nelle strutture del fabbricato sono presenti (sottotraccia) tutte le condutture elettriche, telefoniche, per scarichi e quant'altro, relative all'intero fabbricato;

- l'allacciamento alla fognatura pubblica avviene a mezzo di una canalizzazione comune all'intero complesso immobiliare tramite tre fosse di depurazione, ciascuna di pertinenza esclusiva di ogni singolo fabbricato in condominio.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione al disposto della Legge n.47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, vincoli, eventuali servitù attive e passive.

STATO DI POSSESSO:

Dalle relazioni del custode giudiziario e dalla relazione di stima redatta dall'Esperto risulta che il Lotto 1 si presenta libero da persone.

*

LOTTO 2

Prezzo base d'asta €. **60.700,00 (sessantamilasettecento virgola zero zero)**.
Offerta minima €. **45.525,00 (quarantacinquemilacinquecentoventicinque virgola zero zero)**.

In caso di gara tra gli offerenti eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
€. 1.000,00 (mille virgola zero zero)

Nel Comune di Lucignano, Loc. santa Maria, Via del Calcione n° 22, diritto di piena proprietà per l'intero di appartamento per civile abitazione con resedi esclusivi e due posti auto scoperti esclusivi. L'unità immobiliare è una porzione di un fabbricato plurifamiliare composto da n. 13 unità abitative, distribuite su tre fabbricati. L'appartamento è collocato al Piano Terra ed è composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, che risulta, al momento della redazione della perizia di stima, ricoperto da parete di cartongesso, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno e una camera da letto. All'interno del soggiorno vi è una nicchia, avente un'altezza di 2,10 metri lineari, misurata dal pavimento ed una larghezza di 90 centimetri. Il resede esclusivo dell'appartamento è collocato sui due affacci dell'appartamento, precisando che quello ove è collocato l'ingresso all'appartamento è delimitato da un muretto con soprastante recinzione metallica, oltre al cancello di ingresso pedonale. Il resede posto sulla facciata posteriore è privo di delimitazione fisica, ma caratterizzato da una pavimentazione di ceramica, a differenza della strada privata, contraddistinta da pavimentazione composta da blocchetti di calcestruzzo. I due posti auto scoperti, ad uso esclusivo, sono collocati su resede condominiale, ma senza alcuna delimitazione fisica del loro ingombro, il cui limite è definito da una differente colorazione della pavimentazione.

Il tutto è così rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Lucignano:**

Foglio 23, particella 257, subalterno 20 con graffiati i subalterni 34 e 37, categoria A/3, cl. 3, vani 3, rendita €. 201,42 (appartamento e resedi);

Foglio 23, particella 257, subalterno 47, categoria C/6, cl. 1, mq. 13, rendita €. 32,23 (posto auto);

Foglio 23, particella 257, subalterno 48, categoria C/6, cl. 1, mq. 13, rendita €. 32,23 (posto auto).

Oltre i proporzionali diritti di proprietà sui beni comuni non censibili seguenti: **Foglio 23, particella 257, subalterni 38** (passaggio pedonale), **54** (fioriera), **56** (strada) e **57** (strada).

L'Esperto, nella propria relazione di stima del 19 dicembre 2023, ha evidenziato che il Lotto 2 si trova in buono stato conservativo ad eccezione della nicchia del soggiorno, oggetto di un intervento di ricostruzione della parete confinante posta all'interno della nicchia, non completamente rifinita.

L'Esperto ha, altresì, rilevato che l'appartamento è dotato:

di impianto elettrico allacciato alla rete elettrica pubblica;

di impianto di trattamento degli scarichi reflui allacciato alla pubblica fognatura. Più precisamente, è presente un impianto di primo trattamento, composto da vasche imhoff e pozzetti di decantazione acque saponose, tutte allacciate alla fognatura comunale;

di impianto idrico allacciato alla rete idrica pubblica (acquedotto);

di impianto di riscaldamento autonomo, ma è installata la caldaia murale predisposta all'interno del ripostiglio. Tuttavia, all'interno del ripostiglio non è stata individuata la canna fumaria, seppur all'esterno è visibile in corrispondenza del sopracitato ripostiglio, il comignolo ove sarebbe previsto lo sbocco dei fumi al di sopra della copertura. A tal proposito, l'Esperto ha individuato all'interno del ripostiglio sia il collettore utile per il futuro collegamento alla caldaia murale, sia le due tubazioni dell'acqua fredda e calda, necessarie per il funzionamento dell'impianto idrico a servizio sia della cucina che del bagno. Al momento del sopralluogo non è stato possibile compiere la verifica della presenza della canna fumaria, necessaria per la futura installazione della caldaia.

L'Esperto nella propria relazione ha rilevato che l'appartamento di cui al Lotto 2, identificato dalla sigla "F" nelle pratiche edilizie depositate al Comune di Lucignano, è stato classificato in classe energetica B (54.237 kWh/mq * anno), come risulta da Attestato di Prestazione Energetica allegato alla Dichiarazione di Abitabilità depositata al Comune di Lucignano in data 27.01.2010 Prot. 923. Tuttavia, l'Esperto segnala che tale attestato è scaduto ed è mancante la caldaia.

L'Esperto, infine, ha rilevato che all'interno della Dichiarazione di Abitabilità depositata al Comune di Lucignano in data 27.01.2010 Prot. 923 sono presenti la Dichiarazione di conformità di detti impianti tecnologici e di quelli condominiali alla normativa di sicurezza vigente all'epoca della fine lavori (Dichiarazione di Conformità Impianto elettrico e quella per gas – metano).

TITOLO DI PROVENIENZA:

Il soggetto esecutato è titolare del diritto di piena proprietà del Lotto 2 in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Dott.ssa Maria Patrizia Bersotti, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Siena e Montepulciano, in data 7 dicembre 2024, repertorio n. 41614 – raccolta n. 8280, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 27 dicembre 2024 al n. 16159 di registro particolare ed al n. 25651 di registro generale.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla relazione di stima redatta il 19 dicembre 2023 dall'Esperto nominato *ex art.* 568 c.p.c. nell'ambito dell'esecuzione in questione, si rileva che:

- i fabbricati originari, già rappresentati al Catasto Fabbricati al Foglio 23 Particella 257 Subb. 1 - 2 - 4 - 5, sono stati costruiti in data anteriore al 1 settembre 1967, e sono stati oggetto di interventi edilizi eseguiti abusivamente per i quali il Comune di Lucignano ha rilasciato concessioni edilizie in sanatoria in data 6 maggio 2000 n. 557, n. 558 e n. 559. Il complesso edilizio attualmente esistente di cui fa parte il Lotto 2, costituito da tre fabbricati per n. 13 unità abitative, è stato realizzato per ristrutturazione e parziale demolizione con recupero e ampliamento dei volumi dei citati fabbricati preesistenti, in conformità ai seguenti titoli edilizi autorizzativi rilasciati dal Comune di Lucignano: • Pratica Edilizia n. 23/2005: Permesso di Costruire n. 27 del 12 settembre 2006, rilasciato a seguito della richiesta depositata in data 10 maggio 2005 Protocollo n. 4522 ; • Pratica Edilizia n. 48/2008: Permesso di Costruire n. 6 del 5 marzo 2009, rilasciato quale Variante in corso d'opera alla predetto Permesso di Costruire n. 27; • Pratica Edilizia n. 110/2009: Denuncia di Inizio Attività depositata in data 10.09.2009 Protocollo n. 10552; • Pratica Edilizia n. 15/2010: Variante finale depositata in data 27.01.2010 Protocollo n. 921; • Dichiarazione di Fine dei Lavori depositata in data 27.01.2010 Protocollo n. 922; • Dichiarazione Abitabilità depositata in data 27.01.2010 Protocollo n. 923;

- ricorre una non conformità catastale della porzione immobiliare ad uso abitativo dovuta all'esatta rappresentazione grafica dello stato. L'Esperto ha quindi stimato le spese tecniche per l'ottenimento della conformità catastale in €. 600,00, compresi contributi previdenziali, IVA e spese di registrazione presso il catasto. Somma da ritenersi meramente indicativa e non vincolante per la procedura.

- quanto alla verifica della conformità edilizia, all'interno dell'appartamento del Lotto 2 vi sono lievi differenze fra le misure autorizzate e quelle rilevate, le quali sono in parte riconducibili alle tolleranze costruttive di cui all'Art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, e in altra parte oggetto di una pratica edilizia di sanatoria sia edilizia che strutturale. Nel dettaglio, occorrerà una pratica edilizia e strutturale di sanatoria sia per regolarizzare la nicchia nella parete portante del soggiorno, posta a confine con l'appartamento confinante, sia per la riduzione della superficie utile del soggiorno, dovuta alla realizzazione di un maggiore spessore delle pareti confinanti con altra proprietà, rispetto a quanto autorizzato. Il costo per il conseguimento del suddetto titolo edilizio in sanatoria è stimato in via preventiva e precauzionale in €. 5.000,00, compresi IVA, contributi previdenziali a favore del tecnico incaricato e comprese le spese a favore degli Enti Pubblici (Comune di Lucignano, Genio Civile di Arezzo). Somma da ritenersi meramente indicativa e non vincolante per la procedura. Inoltre, l'Esperto segnala la necessità di ripristinare l'angolo cottura del soggiorno, perché ricoperto da una parete di cartongesso avente altezza di Mt 2,00 presupponendo che sia stata realizzata per nascondere gli impianti tecnologici a servizio della stessa cucina, così come autorizzata. I costi per tale intervento di demolizione e ripristino dell'angolo cottura, prevedendo il ritrovamento degli scarichi e degli impianti tecnologici (elettrico, idrico e gas-metano), salvo se altro, sono stimati in via prudenziale in €. 1.200,00, compreso IVA. Somma da ritenersi meramente indicativa e non vincolante per la procedura.

- il fabbricato nel quale è compreso il Lotto 2 è incluso in una zona a destinazione d'uso residenziale, identificata dalla sigla M3, definita all'Art. 51 delle N.T.A. del Piano Operativo vigente.

PESI E VINCOLI:

Dalla relazione di stima in atti e dalla relazione di primo accesso redatta dal Custode giudiziario del 23.09.2021, emerge che:

- il Lotto 2 è stato occupato da soggetti terzi estranei alla presente procedura in forza di contratto di locazione della durata di anni 4 (dal 15.05.2018 al 14.05.2022), registrato in data 13.04.2018 presso Agenzia delle Entrate - Ufficio di Montepulciano al n. 694 serie 3T, contratto che ad oggi risulta essere un titolo scaduto, a seguito della disdetta per la scadenza del 14.05.2022 consegnata a mani, in data 8.10.2021, dal Custode giudiziario agli occupanti. Alla data di redazione della perizia, il Lotto 2 risulta libero a seguito di riconsegna spontanea del precedente occupante avvenuta in data 13.04.2023 con consegna delle chiavi nelle mani del Custode giudiziario, il tutto come risulta dal relativo verbale di riconsegna chiavi del Custode giudiziario.

- alla data di redazione della relazione di stima non risulta essere stato nominato un amministratore condominiale. Tuttavia, l'Esperto ha segnalato che vi sono spese condominiali di cura dall'ammontare di €. 200,00 con cadenza annuale, per la pulizia dell'impianto degli scarichi reflui, composto da fosse Imhoff e pozzetti degrassatori.

- a carico della porzione di resede a comune rappresentata dal Sub. 57 (BCNC), grava servitù di passo pedonale e carraio a favore del terreno confinante e dei fabbricati che vi insistono, oggi di proprietà di soggetti terzi estranei all'esecuzione e quindi non oggetto di pignoramento e della presente vendita, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Lucignano al Foglio 23 Particella 344, come risulta dall'Atto ai rogiti Matteoli, Notaio in Sinalunga, in data 18 agosto 1966 Repertorio n. 41329/4417 registrato a Montepulciano il 7 settembre 1966 n. 1040, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 14 settembre 1966 n. 2378 Registro Particolare.

- all'interno dei resede esclusivi e condominiali oggetto di vendita, è possibile che si trovi il passaggio interrato di canalizzazioni per fognatura di acque bianche e nere, Enel, Telecom acquedotto, gas-metano e per ogni altra utenza relativa all'intero complesso immobiliare ove è collocato il compendio immobiliare pignorato.

- in adiacenza al muro di confine del resede comune rappresentato dai subalterni nn. 56 e 54 si trova il passaggio interrato della tubazione dell'acqua a servizio e a favore del già citato fabbricato insistente sul terreno rappresentato al Catasto dei Terreni del Comune di Lucignano al Foglio 23 Particella 344 oggi di proprietà di soggetti terzi estranei all'esecuzione e quindi non oggetto di pignoramento e della presente vendita.

- nelle strutture del fabbricato sono presenti (sottotraccia) tutte le condutture elettriche, telefoniche, per scarichi e quant'altro, relative all'intero fabbricato.

- l'allacciamento alla fognatura pubblica avviene a mezzo di una canalizzazione comune all'intero complesso immobiliare tramite tre fosse di depurazione, ciascuna di pertinenza esclusiva di ogni singolo fabbricato in condominio.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione al disposto della Legge n.47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, vincoli, eventuali servitù attive e passive.

STATO DI POSSESSO:

Dalle relazioni del custode giudiziario e dalla relazione di stima redatta dall'Esperto risulta che il Lotto 2 si presenta libero da persone.

*

LOTTO 3

Prezzo base d'asta €. **84.900,00 (ottantaquattromilanovecento virgola zero zero).**

Offerta minima €. **63.675,00 (sessantatremilaseicentostettantacinque virgola zero zero).**

In caso di gara tra gli offerenti eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

€. 1.000,00 (mille virgola zero zero)

Nel Comune di Lucignano, Loc. santa Maria, Via del Calcione n° 22, diritto di piena proprietà per l'intero di appartamento per civile abitazione con due posti auto scoperti esclusivi. L'unità immobiliare è una porzione di un fabbricato plurifamiliare composto da n. 13 unità abitative, distribuite su tre fabbricati. L'appartamento è collocato al Piano primo ed è composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno e due camere da letto, oltre ad un balcone, posto sulla facciata ove è collocato l'ingresso a comune, ed infine, oltre ad un piano sottotetto non praticabile, accessibile da scala retrattile, posta su disimpegno

zona notte. Dallo stesso sottotetto è possibile sbarcare sulla copertura, tramite una finestra a tetto (lucernario). L'accesso all'appartamento è garantito da un vano scala interno a comune con l'appartamento confinante allo stesso piano. I due posti auto scoperti, ad uso esclusivo, sono collocati su resede condominiale, ma senza alcuna delimitazione fisica del loro ingombro, il cui limite è definito da una differente colorazione della pavimentazione.

Il tutto è così rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Lucignano**:

Foglio 23, particella 257, subalterno 27, categoria A/3, cl. 4, vani 4,5, rendita €. 348,61 (appartamento);

Foglio 23, particella 257, subalterno 49, categoria C/6, cl. 1, mq. 13, rendita €. 32,23 (posto auto);

Foglio 23, particella 257, subalterno 50, categoria C/6, cl. 1, mq. 14, rendita €. 34,71 (posto auto).

Oltre i proporzionali diritti di proprietà sui beni comuni non censibili seguenti: **Foglio 23, particella 257, subalterni 19** (atrio e scale), **35** (resede), **38** (passaggio pedonale), **54** (fioriera), **56** (strada) e **57** (strada).

L'Esperto, nella propria relazione di stima del 19 dicembre 2023, ha evidenziato che il Lotto 3 si trova in buono stato conservativo, ad eccezione di un lieve rigonfiamento dell'intonaco del soffitto del soggiorno, in prossimità delle due aperture finestrate, oltre a segni di muffa sul soffitto del box-doccia del bagno, ed infine a vegetazione spontanea sulla pavimentazione esterna dell'ingresso a comune del piano terra (Sub. 19).

L'Esperto ha, altresì, rilevato che l'appartamento è dotato:

di impianto elettrico allacciato alla rete elettrica pubblica;

di impianto di trattamento degli scarichi reflui allacciato alla pubblica fognatura. Più precisamente, è presente un impianto di primo trattamento, composto da vasche imhoff e pozzetti di decantazione acque saponose, tutte allacciate alla fognatura comunale;

di impianto idrico allacciato alla rete idrica pubblica (acquedotto);

di impianto di riscaldamento autonomo, provvisto di caldaia murale collocata nel soggiorno, a lato della cucina. La caldaia a gas-metano è regolarmente funzionante. La caldaia dell'appartamento del Lotto 3 è provvista di cronotermostato ambiente. La distribuzione del riscaldamento è composta da un collettore, dal quale si hanno le partenze dei tubi in rame fino a raggiungere i termosifoni, realizzati in alluminio. L'uscita dei fumi della caldaia è collocata al di sopra della copertura dell'edificio.

L'Esperto nella propria relazione ha rilevato che l'appartamento di cui al Lotto 3, identificato dalla sigla "i" nelle pratiche edilizie depositate al Comune di Lucignano, è stato classificato in classe energetica B (51.872 kWh/mq * anno), come risulta da Attestato di Prestazione Energetica allegato alla Dichiarazione di Abitabilità depositata al Comune di Lucignano in data 27.01.2010 Prot. 923. Tuttavia, l'Esperto segnala che tale attestato è scaduto.

L'Esperto, infine, ha rilevato che all'interno della Dichiarazione di Abitabilità depositata al Comune di Lucignano in data 27.01.2010 Prot. 923 sono presenti la Dichiarazione di conformità di detti impianti tecnologici e di quelli condominiali alla normativa di sicurezza vigente all'epoca della fine lavori (Dichiarazione di Conformità Impianto elettrico e quella per gas – metano).

TITOLO DI PROVENIENZA:

Il soggetto esecutato è titolare del diritto di piena proprietà del Lotto 3 in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Dott.ssa Maria Patrizia Bersotti, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Siena e Montepulciano, in data 7 dicembre 2024, repertorio n. 41614 – raccolta n. 8280, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 27 dicembre 2024 al n. 16159 di registro particolare ed al n. 25651 di registro generale.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla relazione di stima redatta il 19 dicembre 2023 dall'Esperto nominato *ex art.* 568 c.p.c. nell'ambito dell'esecuzione in questione, si rileva che:

- i fabbricati originari, già rappresentati al Catasto Fabbricati al Foglio 23 Particella 257 Subb. 1 - 2 - 4 - 5, sono stati costruiti in data anteriore al 1 settembre 1967, e sono stati oggetto di interventi edilizi eseguiti abusivamente per i quali il Comune di Lucignano ha rilasciato concessioni edilizie in sanatoria in data 6 maggio 2000 n. 557, n. 558 e n. 559. Il complesso edilizio attualmente esistente di cui fa parte il Lotto 3, costituito da tre fabbricati per n. 13 unità

abitative, è stato realizzato per ristrutturazione e parziale demolizione con recupero e ampliamento dei volumi dei citati fabbricati preesistenti, in conformità ai seguenti titoli edilizi autorizzativi rilasciati dal Comune di Lucignano: • Pratica Edilizia n. 23/2005: Permesso di Costruire n. 27 del 12 settembre 2006, rilasciato a seguito della richiesta depositata in data 10 maggio 2005 Protocollo n. 4522 ; • Pratica Edilizia n. 48/2008: Permesso di Costruire n. 6 del 5 marzo 2009, rilasciato quale Variante in corso d'opera alla predetto Permesso di Costruire n. 27; • Pratica Edilizia n. 110/2009: Denuncia di Inizio Attività depositata in data 10.09.2009 Protocollo n. 10552; • Pratica Edilizia n. 15/2010: Variante finale depositata in data 27.01.2010 Protocollo n. 921; • Dichiarazione di Fine dei Lavori depositata in data 27.01.2010 Protocollo n. 922; • Dichiarazione Abitabilità depositata in data 27.01.2010 Protocollo n. 923;

- il Lotto 3 non è conforme dal punto di vista catastale. L'Esperto ha quindi stimato le spese tecniche per l'ottenimento della conformità catastale, ricorrendo alla redazione di una variazione catastale, tramite la procedura Doc-FA con causale esatta rappresentazione grafica, in €. 600,00, compresi contributi previdenziali, IVA e spese di registrazione presso il catasto. Somma da ritenersi meramente indicativa e non vincolante per la procedura;

- quanto alla verifica della conformità edilizia, all'esterno e all'interno dell'appartamento del Lotto 3 vi sono lievi modifiche alle superfici utili di alcuni vani relativamente ad alcune misure rilevate che sono differenti rispetto a quelle indicate ovvero a quelle autorizzate. Inoltre, l'altezza interna del soggiorno al P.1° è di Mt 2,75, anziché Mt 2,70. L'Esperto segnala quindi la necessità di ricorrere ad una pratica edilizia di sanatoria per legittimare le suddette variazioni dimensionali, precisando che solo alcune di esse sono riconducibili a tolleranze costruttive, ai sensi all'Art. 34-bis del D.P.R. 380/2001. Relativamente al conseguimento del titolo in sanatoria sopracitato, l'Esperto ha stimato in via preventiva e precauzionale un costo di €. 2.500,00, ivi comprese le spese a favore del Comune di Lucignano. Somma da ritenersi meramente indicativa e non vincolante per la procedura;

- il fabbricato nel quale è compreso il Lotto 3 è incluso in una zona a destinazione d'uso residenziale, identificata dalla sigla M3, definita all'Art. 51 delle N.T.A. del Piano Operativo vigente.

PESI E VINCOLI:

Dalla relazione di stima in atti e dalla relazione di primo accesso redatta dal Custode giudiziario del 23.09.2021, emerge che:

- il Lotto 3 risultava occupato da soggetti terzi estranei alla presente procedura in forza di contratto di locazione che costituisce titolo non opponibile alla presente procedura in quanto registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 06.05.2021 e, dunque, successivamente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare del 10.11.2020. Alla data di redazione della perizia di stima, il Lotto 3 risulta libero a seguito di riconsegna spontanea del precedente occupante avvenuta in data 13.04.2023 con consegna delle chiavi nelle mani del Custode giudiziario, il tutto come risulta dal relativo verbale di riconsegna chiavi del Custode giudiziario.

- alla data di redazione della relazione di stima non risulta essere stato nominato un amministratore condominiale. Tuttavia, l'Esperto ha segnalato che vi sono spese condominiali di cura dall'ammontare di €. 200,00 con cadenza annuale, per la pulizia dell'impianto degli scarichi reflui, composto da fosse Imhoff e pozzetti degrassatori.

- a carico della porzione di resede a comune rappresentata dal Sub. 57 (BCNC), grava servitù di passo pedonale e carraio a favore del terreno confinante e dei fabbricati che vi insistono, oggi di proprietà di soggetti terzi estranei all'esecuzione e quindi non oggetto di pignoramento e della presente vendita, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Lucignano al Foglio 23 Particella 344, come risulta dall'Atto ai rogiti Matteoli, Notaio in Sinalunga, in data 18 agosto 1966 Repertorio n. 41329/4417 registrato a Montepulciano il 7 settembre 1966 n. 1040, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 14 settembre 1966 n. 2378 Registro Particolare.

- all'interno dei resede esclusivi e condominiali oggetto di vendita, è possibile che si trovi il passaggio interrato di canalizzazioni per fognatura di acque bianche e nere, Enel, Telecom acquedotto, gas-metano e per ogni altra utenza relativa all'intero complesso immobiliare ove è collocato il compendio immobiliare pignorato.

- in adiacenza al muro di confine del resede comune rappresentato dai subalterni nn. 56 e 54 si trova il passaggio interrato della tubazione dell'acqua a servizio e a favore del già citato fabbricato insistente sul terreno rappresentato al Catasto dei Terreni del Comune di Lucignano al Foglio 23 Particella 344 oggi di proprietà di soggetti terzi estranei all'esecuzione e quindi non oggetto di pignoramento e della presente vendita.

- nelle strutture del fabbricato sono presenti (sottotraccia) tutte le condutture elettriche, telefoniche, per scarichi e quant'altro, relative all'intero fabbricato;

- l'allacciamento alla fognatura pubblica avviene a mezzo di una canalizzazione comune all'intero complesso immobiliare tramite tre fosse di depurazione, ciascuna di pertinenza esclusiva di ogni singolo fabbricato in condominio.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione al disposto della Legge n.47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, vincoli, eventuali servitù attive e passive.

STATO DI POSSESSO:

Dalle relazioni del Custode giudiziario e dalla relazione di stima redatta dall'Esperto risulta che il Lotto 3 si presenta libero da persone.

*

LOTTO 4

Prezzo base d'asta €. **130.400,00 (centotrentamilaquattrocento virgola zero zero).**

Offerta minima €. **97.800,00 (novantasettemilaottocento virgola zero zero).**

In caso di gara tra gli offerenti eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

€. 2.000,00 (duemila virgola zero zero)

Nel Comune di Lucignano, Loc. santa Maria, Via del Calcione n° 22, diritto di piena proprietà per l'intero di appartamento per civile abitazione con resede esclusivo, *garage* e due posti auto scoperti esclusivi. L'unità immobiliare è una porzione di un fabbricato plurifamiliare composto da n. 13 unità abitative, distribuite su tre fabbricati. L'appartamento è collocato su due livelli di piano (Piano terra e Piano primo) ed è composto al Piano Terra da ingresso e un resede esclusivo, mentre al Piano Primo, accessibile da vano scala interno al fabbricato, è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno e due camere da letto, oltre a due balconi, di cui il primo posto sulla facciata ove è collocato l'ingresso, mentre il secondo sulla facciata opposta a quella dell'ingresso. Si precisa che dal Piano Primo è consentito l'accesso al piano sottotetto non praticabile, tramite una scala retrattile, posta su disimpegno zona notte. Dallo stesso sottotetto è possibile sbarcare sulla copertura, tramite una finestra a tetto (lucernario). I due posti auto scoperti, ad uso esclusivo, sono collocati su resede condominiale, ma senza alcuna delimitazione fisica del loro ingombro, il cui limite è definito da una differente colorazione della pavimentazione.

Il tutto è così rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Lucignano:**

Foglio 23, particella 257, subalterno 14 con graffato il subalterno 29, categoria A/3, cl. 4, vani 5, rendita €. 387,34 (appartamento);

Foglio 23, particella 257, subalterno 6, categoria C/6, cl. 2, mq. 27, rendita €. 78,09 (*garage*);

Foglio 23, particella 257, subalterno 51, categoria C/6, cl. 1, mq. 13, rendita €. 32,23 (posto auto);

Foglio 23, particella 257, subalterno 52, categoria C/6, cl. 1, mq. 13, rendita €. 32,23 (posto auto).

Oltre i proporzionali diritti di proprietà sui beni comuni non censibili seguenti: **Foglio 23, particella 257, subalterni 54** (fioriera), **56** (strada), **57** (strada) e **58** (rampa).

L'Esperto, nella propria relazione di stima del 19 dicembre 2023, ha evidenziato che il Lotto 4 si trova in buono stato conservativo, ad eccezione di segni di umidità di risalita in prossimità della parete controterra del Piano Seminterrato, in prossimità del vano scala di collegamento al piano terra.

L'Esperto ha, altresì, rilevato che l'appartamento è dotato:

di impianto elettrico allacciato alla rete elettrica pubblica;

di impianto di trattamento degli scarichi reflui allacciato alla pubblica fognatura. Più precisamente, è presente un impianto di primo trattamento, composto da vasche imhoff e pozzetti di decantazione acque saponose, tutte allacciate alla fognatura comunale;

di impianto idrico allacciato alla rete idrica pubblica (acquedotto);

di impianto di riscaldamento autonomo, provvisto di caldaia murale, collocata nel soggiorno, a lato della cucina. La caldaia a gas-metano è regolarmente funzionante. La caldaia dell'appartamento del Lotto 4 è provvista di cronotermostato ambiente. La distribuzione del riscaldamento è composta da un collettore, dal quale si hanno le partenze dei tubi in rame fino a raggiungere i termosifoni, realizzati in alluminio. L'uscita dei fumi della caldaia è collocata al di sopra della copertura dell'edificio.

L'Esperto nella propria relazione ha rilevato che l'appartamento di cui al Lotto 4, identificato dalla sigla "D" nelle pratiche edilizie depositate al Comune di Lucignano, è stato classificato in classe energetica C (73.738 kWh/mq * anno), come risulta da Attestato di Prestazione Energetica allegato alla Dichiarazione di Abitabilità depositata al Comune di Lucignano in data 27.01.2010 Prot. 923. Tuttavia, l'Esperto segnala che tale attestato è scaduto.

L'Esperto, infine, ha rilevato che all'interno della Dichiarazione di Abitabilità depositata al Comune di Lucignano in data 27.01.2010 Prot. 923 sono presenti la Dichiarazione di conformità di detti impianti tecnologici e di quelli condominiali alla normativa di sicurezza vigente all'epoca della fine lavori (Dichiarazione di Conformità Impianto elettrico e quella per gas – metano).

TITOLO DI PROVENIENZA:

Il soggetto esecutato è titolare del diritto di piena proprietà del Lotto 4 in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Dott.ssa Maria Patrizia Bersotti, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Siena e Montepulciano, in data 7 dicembre 2024, repertorio n. 41614 – raccolta n. 8280, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 27 dicembre 2024 al n. 16159 di registro particolare ed al n. 25651 di registro generale.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla relazione di stima redatta il 19 dicembre 2023 dall'Esperto nominato *ex art.* 568 c.p.c. nell'ambito dell'esecuzione in questione, si rileva che:

- i fabbricati originari, già rappresentati al Catasto Fabbricati al Foglio 23 Particella 257 Subb. 1 - 2 - 4 - 5, sono stati costruiti in data anteriore al 1 settembre 1967, e sono stati oggetto di interventi edilizi eseguiti abusivamente per i quali il Comune di Lucignano ha rilasciato concessioni edilizie in sanatoria in data 6 maggio 2000 n. 557, n. 558 e n. 559. Il complesso edilizio attualmente esistente di cui fa parte il Lotto 4, costituito da tre fabbricati per n. 13 unità abitative, è stato realizzato per ristrutturazione e parziale demolizione con recupero e ampliamento dei volumi dei citati fabbricati preesistenti, in conformità ai seguenti titoli edilizi autorizzativi rilasciati dal Comune di Lucignano: • Pratica Edilizia n. 23/2005: Permesso di Costruire n. 27 del 12 settembre 2006, rilasciato a seguito della richiesta depositata in data 10 maggio 2005 Protocollo n. 4522 ; • Pratica Edilizia n. 48/2008: Permesso di Costruire n. 6 del 5 marzo 2009, rilasciato quale Variante in corso d'opera alla predetto Permesso di Costruire n. 27; • Pratica Edilizia n. 110/2009: Denuncia di Inizio Attività depositata in data 10.09.2009 Protocollo n. 10552; • Pratica Edilizia n. 15/2010: Variante finale depositata in data 27.01.2010 Protocollo n. 921; • Dichiarazione di Fine dei Lavori depositata in data 27.01.2010 Protocollo n. 922; • Dichiarazione Abitabilità depositata in data 27.01.2010 Protocollo n. 923;

- il Lotto 4 non è conforme dal punto di vista catastale. La mancata conformità catastale della porzione immobiliare ad uso abitativo è dovuta all'esatta rappresentazione grafica dello stato.

A titolo esemplificativo, tra le altre difformità, l'altezza interna rilevata è di Mt 2,75 anziché come indicata nella planimetria catastale pari a Mt 2,70. L'Esperto, quindi, ha stimato le spese tecniche per l'ottenimento della conformità catastale in €. 600,00 compresi contributi previdenziali, IVA e spese di registrazione presso il catasto. Somma da ritenersi meramente indicativa e non vincolante per la procedura;

- quanto alla verifica della conformità edilizia, all'interno dell'appartamento del Lotto 4 vi sono lievi modifiche alle superfici utili di alcuni vani relativamente ad alcune misure rilevate che sono differenti rispetto a quelle indicate ovvero a quelle autorizzate. Inoltre, le altezze interne sia del P.T. e P.1° sono di Mt 2,75, anziché di Mt 2,70. A tal proposito, l'Esperto segnala la necessità di ricorrere ad una pratica edilizia di sanatoria per legittimare le suddette variazioni dimensionali, precisando che solo per alcune di esse sono riconducibili a tolleranze costruttive, ai sensi all'Art. 34-bis del D.P.R. 380/2001. L'Esperto, quindi, ha quantificato il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria sopraccitato, in via preventiva e precauzionale in €.

2.500,00, ivi comprese le spese a favore del Comune di Lucignano. Somma da ritenersi meramente indicativa e non vincolante per la procedura;

- il fabbricato nel quale è compreso il Lotto 4 è incluso in una zona a destinazione d'uso residenziale, identificata dalla sigla M3, definita all'Art. 51 delle N.T.A. del Piano Operativo vigente.

PESI E VINCOLI:

Dalla relazione di stima in atti e dalla relazione di primo accesso redatta dal Custode giudiziario del 23.09.2021, emerge che:

- il Lotto 4 risultava occupato da soggetti terzi estranei alla presente procedura in forza di contratto di locazione costituente titolo non opponibile alla presente procedura in quanto registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 17.03.2021 e, dunque, successivamente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare del 10.11.2020. Il G.E., pertanto, in data 8 novembre 2023, emetteva ordine di liberazione ex art. 560 cpc del Lotto 4. Come emerge dal Verbale di attuazione dell'ordine di liberazione del 13 febbraio 2024 redatto dal Custode giudiziario, il Lotto 4 risulta attualmente libero.

- alla data di redazione della relazione di stima non risulta essere stato nominato un amministratore condominiale. Tuttavia, l'Esperto ha segnalato che vi sono spese condominiali di cura dall'ammontare di €. 200,00 con cadenza annuale, per la pulizia dell'impianto degli scarichi reflui, composto da fosse Imhoff e pozzetti degrassatori.

- a carico della porzione di resede a comune rappresentata dal Sub. 57 (BCNC), grava servitù di passo pedonale e carraio a favore del terreno confinante e dei fabbricati che vi insistono, oggi di proprietà di soggetti terzi estranei all'esecuzione e quindi non oggetto di pignoramento e della presente vendita, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Lucignano al Foglio 23 Particella 344, come risulta dall'Atto ai rogiti Matteoli, Notaio in Sinalunga, in data 18 agosto 1966 Repertorio n. 41329/4417 registrato a Montepulciano il 7 settembre 1966 n. 1040, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 14 settembre 1966 n. 2378 Registro Particolare.

- all'interno dei resede esclusivi e condominiali oggetto di vendita, è possibile che si trovi il passaggio interrato di canalizzazioni per fognatura di acque bianche e nere, Enel, Telecom acquedotto, gas-metano e per ogni altra utenza relativa all'intero complesso immobiliare ove è collocato il compendio immobiliare pignorato.

- in adiacenza al muro di confine del resede comune rappresentato dai subalterni nn. 56 e 54 si trova il passaggio interrato della tubazione dell'acqua a servizio e a favore del già citato fabbricato insistente sul terreno rappresentato al Catasto dei Terreni del Comune di Lucignano al Foglio 23 Particella 344 oggi di proprietà di soggetti terzi estranei all'esecuzione e quindi non oggetto di pignoramento e della presente vendita.

- nelle strutture del fabbricato sono presenti (sottotraccia) tutte le condutture elettriche, telefoniche, per scarichi e quant'altro, relative all'intero fabbricato;

- l'allacciamento alla fognatura pubblica avviene a mezzo di una canalizzazione comune all'intero complesso immobiliare tramite tre fosse di depurazione, ciascuna di pertinenza esclusiva di ogni singolo fabbricato in condominio.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione al disposto della Legge n.47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, vincoli, eventuali servitù attive e passive.

STATO DI POSSESSO:

Dalle relazioni del Custode giudiziario e dalla relazione di stima redatta dall'Esperto risulta che il Lotto 4 si presenta libero da persone.

Ulteriori informazioni possono essere acquisite dall'esame della relazione dell'Esperto, redatta il 19 dicembre 2023, e dai documenti ivi allegati, che dovranno essere considerati parte integrante del presente avviso e che dovranno essere consultati dall'offerente ed ai quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, spese (adeguamento e certificazione impianti presenti ...) pesi, difformità a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

In ordine alle offerte cartacee:

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto Delegato, Avv. Leonardo Giannini, in Pratovecchio Stia (AR), Via Roma Stia n° 9 **entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita**, ad eccezione del sabato e festivi.

Nel caso di deposito in altri giorni rispetto al precedente l'asta esclusivamente previo appuntamento telefonico al n. 0575583112. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo *mail* del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se 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;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il referente della procedura (delegato alla vendita);
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.;
- e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o di intempestivo versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

Dovranno essere allegati all'offerta:

- a) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, intestato a "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 201/2020, lotto n. ..." (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;
- c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- e) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto del minore;

f) Originale della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

La cauzione dovrà essere versata esclusivamente con ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE E/O VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 201/2020, lotto n. ..." (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta), **di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

In ordine alle offerte di acquisto telematiche

1. MODALITÀ 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.astetelematiche.it), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato *zip.p7m*, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo [pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena d'inammissibilità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta (prezzo base) indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o di intempestivo versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc...., effettuate in separato modulo
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni aperto presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma Credito Cooperativo - in forma breve Banca Tema, intestato a "Tribunale di Arezzo" (indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) al seguente codice IBAN: IT72E0885114101000000359681; la cauzione, a

pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

OPERAZIONI DI VENDITA

1. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

2. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparando dinanzi al sottoscritto delegato, mentre gli offerenti che hanno depositato l'offerta in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno trenta 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 sottoscritto delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

in caso di offerta unica,

qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita, se l'unica offerta 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 sottoscritto professionista delegato disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

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

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

in caso di pluralità di offerte,

qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come sopra determinato.

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

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

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

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

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

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

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il sottoscritto delegato disporrà l'aggiudicazione a favore dell'offerente che abbia formulato l'offerta più alta o, in caso di offerte di pari importo, l'offerta più vantaggiosa secondo i seguenti criteri: a parità di prezzo, maggior importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; in subordine, laddove più migliori offerte risultassero equiparabili, verrà disposta l'aggiudicazione a favore di colui tra i migliori offerenti 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, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risultasse pari al prezzo base, il bene sarà senz'altro aggiudicato.

Qualora l'offerta più alta o più vantaggiosa risultasse inferiore al prezzo base:

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

3. TERMINI PER IL SALDO PREZZO.

In caso di aggiudicazione **il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (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 centoventi giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine di centoventi giorni.

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

5. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO.

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

In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di centoventi giorni dalla data di vendita (non soggetto a sospensione nel periodo feriale).

2. **Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385,** l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la

parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal sottoscritto delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

3. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso **ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal sottoscritto delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al sottoscritto delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il sottoscritto delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il sottoscritto delegato, nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione, inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

4. **Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario sarà tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al sottoscritto delegato** (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, il sottoscritto delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi). Il sottoscritto delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario degli oneri dovuti, verificando eventualmente presso la banca l'effettivo accredito dell'importo.

5. che agli effetti del d.m. 22 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, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

CUSTODIA DELL'IMMOBILE

La custodia dell'immobile è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (I.v.g. Arezzo Tel. 0577 318111 - 0577 318101 - 0575 382000; fax 0577 318120; <http://www.arezzo.astagiudiziaria.com/>).

Per quanto concerne le modalità di prenotazione delle visite, gli interessati a visitare gli immobili, ai sensi di quanto previsto dal novellato art. 560, co. 5 c.p.c., dovranno farne richiesta per il tramite del portale delle vendite pubbliche (p.v.p.) collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Il Custode giudiziario potrà evadere soltanto le richieste di visita che gli perverranno per il tramite del p.v.p. ed a condizione che la richiesta gli sia pervenuta almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte cartacee.

Eventuali richiesta pervenutegli – sempre per il tramite del p.v.p. – oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con la disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato, conformemente a quanto disposto nella ordinanza di delega, a cura delle società Astalegale.net s.p.a., Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., Zucchetti Software Giuridico S.r.l. ed I.v.g. - I.g.e.s. Arezzo/Siena, ciascuno per quanto di propria competenza.

Resta in ogni caso salva ed impregiudicata la possibilità, per il creditore procedente e/o per quelli intervenuti, di provvedere ad ogni ulteriore forma di pubblicità del presente avviso, purché a propria cura e spese.

Le eventuali spese pubblicitarie di cui sopra, ulteriori rispetto a quelle effettuate dal Gestore ed oggetto di convenzione, non saranno recuperabili in sede di distribuzione e non verranno prese in considerazione dal sottoscritto nella redazione del progetto di distribuzione di cui all'art. 591 bis III comma n. 12) c.p.c..

RENDE NOTO

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

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

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 ed art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

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

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

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

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

AVVERTE

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

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

INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

Stia (AR), il 22 novembre 2024.

Avv. Leonardo Giannini
Delegato alle operazioni di vendita