

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 44/2020

G.E. Elisabetta Rodinò di Miglione

Avviso di vendita beni immobili

Secondo esperimento

L' Avvocato Debora Gambineri (c.f. GMBDBR79E53A390H) iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo (PEC: avvdebora@cnfpec.it), con studio in Arezzo, Piazza Sant'Agostino n. 15, tel e fax 0575 23386, professionista delegato (referente della procedura) del Tribunale di Arezzo relativamente all'esecuzione immobiliare n. 4/2020 rge con ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione del 26.06.24, con la quale la società Astalegale.net s.p.a. a mezzo del portale www.spazioaste.it è stato nominato gestore della vendita telematica

AVVISA

che presso la sala aste 0.07 del Tribunale di Arezzo sita in Arezzo piazza Falcone e Borsellino n. 1 e tramite il portale del gestore della vendita Astalegale.net s.p.a. www.spazioaste.it **il giorno 12 marzo 2025** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO 1 ore 14.15

LOTTO 2 ore 14.45

LOTTO 3 (identificato come lotto 4 nella perizia) ore 15.15

LOTTO 4 (identificato come lotto 5 nella perizia) ore 15.45

con apertura delle buste alle ore 14.00

LOTTO 1

Diritto di piena proprietà su terreni liberi da edificazione ed incolti ubicati nella piana della Valdichiana in Loc. Monsigliolo, lungo la strada comunale del Chiuso, la quale si dirama dalla SP 31.

La particella 372, la quale risulta configurata come viabilità privata di collegamento

alle particelle di trattazione, confina per una parte con un fabbricato ubicato all'interno della part. 373 (di altra proprietà) e, per tale porzione costituisce rampa di accesso al piano interrato di tale costruzione.

La superficie della particella 372 è di mq. 520 e quella impegnata dalla suddetta rampa risulta di circa 147 mq.

La stessa particella si estende fino al limitare della viabilità pubblica a confine della quale forma due lembi ad essa paralleli e con la stessa confinante.

La particella 371, ancorchè confinante con la porzione della particella 372 destinata a viabilità si affaccia sulla strada comunale e risulta delimitata sul confine con la suddetta particella, sia verso la strada pubblica che per una porzione della strada interna di collegamento tra le particelle da un muretto in calcestruzzo armato sul quale sono presenti alloggiamenti per i contatori delle forniture di acqua, energia elettrica e gas, mentre per le altre porzioni non risulta delimitata attraverso opere artificiali.

In prossimità della recinzione in calcestruzzo armato verso la viabilità pubblica è presente un palo a sostegno ad una linea elettrica che attraversa pressochè in diagonale la particella 371 fino ad un ulteriore palo ubicato sul confine con la particella 91.

La particella 374 risulta delimitata con opera artificiale soltanto sul confine con la particella 372 nella porzione corrispondente alla rampa (porzione della particella 372) che conduce al piano interrato dell'edificio sulla particella 373.

Una piccola porzione della suddetta particella 374 risulta coltivata ad orto ma non risulta contratto di affitto che legittimi tale utilizzazione.

Confini:

- la particella 371 confina con la stessa proprietà (part. 372), part. 91, part. 96, part. 476 e part. 375;
- la particella 372 confina con la stessa proprietà su quattro lati (part. 371 e 374), strada pubblica, part. 90 e 373;
- la particella 374 confina con la stessa proprietà su tre lati, part. 90

DATI CATASTALI

I terreni sono catastalmente censiti al CT del Comune di Cortona (AR) al foglio 229
part. 371 (già 362/a) mq 3311 seminativo arborato classe 3 r.d. €. 11,73 r.a. €. 6,84
part. 372 (già 362/b) mq. 520 seminativo arborato classe 3 r.d. €. 1,84 r.a. €. 1,07
part. 374 (già 362/d) mq. 696 seminativo arborato classe 3 r.d. €. 2,47 r.a. €. 1,44

PROVENIENZA

- accettazione tacita di eredità trascritta in Arezzo in data 27.05.24 reg. part. 7149 e reg. gen. 9113
- atto di compravendita ai rogiti del Notaio E. Puliatti dello 01.12.2006 rep. 143975 racc. 18594 trascritto in Arezzo il 28.12.06 al n. 17718 R.P.

SITUAZIONE URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico comunale le aree sono classificate come di seguito elencato e descritto:

Catasto terreni Comune di Cortona foglio 229

part. 371 zona B3.2 “zone di saturazione” (parte) – Zona E3 “La Pianura – Territorio Extraurbano” (parte)

part. 372 zona B3.2 “zone di saturazione” (parte) Zona E3 “La pianura Territorio extraurbano” (parte) – viabilità (parte)

part. 374 zona B 3.2 “zone di saturazione” (parte) – zona E3 “La pianura territorio extraurbano” (parte)

La zona B 3.2 prevede per le aree inedificate la possibilità di edificazione tramite intervento diretto, di nuovi edifici con possibilità delle seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali, attività artigianali escluse quelle incompatibili con la residenza e da collocarsi esclusivamente a piano terra, attività di ristorazione, attività turistico-ricettive di modesta entità con massimo 10 posti letto, commercio al dettaglio con superfici di vendita massima di 250 mq, direzionali e di servizio, attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili e nel rispetto dei parametri indicati in perizia alla quale si rimanda.

La zona E3 consente l'edificazione di nuovi edifici rurali da parte di imprenditori agricoli a titolo principale – IAP (ad uso abitativo e annessi) secondo le procedure disposte dalla normativa regionale, annessi agricoli non soggetti al rispetto delle

superfici minime fondiari da parte di IAP, annessi agricoli realizzati da parte di soggetti diversi dagli IAP e serre temporanee e con apertura stagionale.

In data 28.02.2022 con delibera di Consiglio Comunale n. 17 ha adottato il piano strutturale intercomunale assieme ai Comuni di Castiglion Fiorentino e di Foiano.

Le salvaguardie del suddetto Piano, stabilite nell'art. 7 delle relative norme, dispongono che dall'adozione del piano strutturale intercomunale, fino all'approvazione dello stesso e comunque per un periodo massimo di tre anni, non sono ammessi interventi di nuova edificazione residenziale all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato).

Sono fatte salve le previsioni dei regolamenti urbanistici vigenti non in contrasto con il piano strutturale intercomunale.

Per quanto stabilito dall'art. 25 della Legge Regionale Toscana 65/14 e s.m.i. Al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, le trasformazioni non residenziali che comportino impegno di suolo non edificato sono consentite soltanto con il procedimento della conferenza di copianificazione.

Il piano strutturale adottato riguardo agli immobili qui trattati prevede l'esclusione di gran parte degli stessi dal perimetro del territorio urbanizzato.

Per la capacità edificatoria si rimanda a quanto indicato in perizia.

VINCOLI, SERVITU' ED ONERI CONDOMINIALI

Non risultano diritti demaniali di superficie o di servitù pubblica, né usi civici afferenti all'immobile.

REGIME FISCALE

Trattasi di terreni parzialmente edificabili e pertanto soggetti ad Iva nella misura del 22% salvo diversa valutazione in sede di tassazione.

CUSTODIA e STATO DI POSSESSO/OCCUPAZIONE:

La custodia degli immobili è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120).

Le richieste di visita degli immobili dovranno pervenire al custode giudiziario per il tramite del portale delle vendite pubbliche (P.V.P.) collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> almeno quindici giorni prima della scadenza del

termine per il deposito delle offerte. Eventuali richieste pervenutegli – sempre per il tramite del PVP – oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

Ad oggi, il bene risulta nella disponibilità del debitore.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c..

Le spese di liberazione dell'immobile, in tal caso, verranno poste a carico della procedura.

Il tutto come meglio esposto dalla perizia originale ed integrative redatte dal tecnico incaricato dal Tribunale Arch. Mauro Baldo il cui contenuto dovrà essere consultato dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali abusi e difformità oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

al valore d'asta di €. 45.880,00 (quarantacinquemilaottocentoottanta//00)

offerta minima (pari al 75% del prezzo base): €. 34.410,00
(trentaquattromilaquattrocentodieci//00)

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

€. 500,00 (cinquecento//00)

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà su alloggio di civile abitazione con destinazione residenziale ed area urbana ubicati in Cortona fraz. Camucia Vicolo di Padule n. 14.

L'immobile è compreso all'interno di un edificio pluriimmobiliare.

E' composta da una loggia ubicata al piano primo raggiungibile dal piano terra

attraverso una scala esterna, la quale parte dalla piccola area urbana di pertinenza esclusiva (1258 sub.2) confinante con la strada comunale e con ulteriore area di pertinenza esclusiva (part. 46 sub. 34).

Dalla suddetta loggia, attraverso un'ulteriore scala compresa al suo interno, si accede al secondo piano dell'unità immobiliare, composto da quattro vani contigui tra loro.

L'ingresso ed il fronte più esteso della loggia sono esposti a su-est mentre il fronte principale dell'unità immobiliare (cucina e locale adiacente) sono esposti a nord-ovest mentre gli ulteriori due locali che compongono l'immobile sono esposti a nord-est.

L'immobile, ancorchè l'intervento sia attualmente sospeso, risulta in corso di trasformazione mediante l'esecuzione di opere interne e pertanto la sua organizzazione interna è oggetto di ridefinizione rispetto alla rappresentazione catastale: sono state demolite preesistenti e ne sono state realizzate di nuove risultano demoliti oltre agli impianti sia tutti gli intonaci che i pavimenti interni e sono stati smontati tutti gli infissi.

Le altezze rappresentate, per i vani principali, nella planimetria catastale non corrispondono all'attuale stato dei luoghi in quanto sono stati demoliti i soffitti preesistenti in corrispondenza dei primi due locali e quello preesistente in corrispondenza dell'ultimo vano.

Le altezze del vano intermedio sembrano corrispondere ancorchè l'avvenuta demolizione dei pavimenti non consenta una verifica certa.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al CF del Comune di Cortona al foglio 215 particelle graffate 46 sub. 33 (già sub. 32 già sub. 8) e 1258 sub. 2 (già part. 763 e 764) cat. A/4 classe 3 consistenza vani 4 superficie catastale mq. 121 superficie escluse aree scoperte mq. 109 rendita €. 178,28 e particella 46 sub. 34 (già sub. 8 già sub. 1-2-3) cat. F/1 (area urbana) consistenza 7 mq.

PROVENIENZA

- Atto di compravendita ai rogiti del Notaio E. Puliatti dello 08.07.2005 rep. n. 138807

racc. 17479 trascritto in Arezzo il 27.07.05 al numero 9514 R.P.

- Atto di compravendita ai rogiti del Notaio E. Puliatti del 13.09.1984 rep. 21092 trascritto in Arezzo in data 02.10.84 al n. 9073 di R.P.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'unità immobiliare risulta in corso di trasformazione e, pertanto, l'eventuale aggiornamento della relativa planimetria si renderà necessario al completamento delle opere.

L'unità immobiliare in trattazione ricade in area Zona B3.3 "zone di saturazione".

Le norme tecniche di attuazione del suddetto regolamento consentono di insediare le seguenti destinazioni: residenza e pertinenze residenziali, attività artigianali escluse quelle incompatibili con la residenza e da collocarsi esclusivamente a piano terra, attività di ristorazione, attività turistico-ricettive di modesta entità con massimo 10 posti letto, commercio al dettaglio con superfici di vendita massima di 250 mq, direzionali e di servizio, attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili e nel rispetto dei parametri indicati in perizia alla quale si rimanda.

Tenuto conto che l'edificio che comprende l'unità immobiliare è già composto dal numero massimo di piani consentito dalla normativa comunale e che le aree di pertinenza non consentono di realizzare ampliamenti gli interventi possibili sono quelli fino alla ristrutturazione edilizia.

Rispetto alle opere di trasformazione in atto non è stato individuato nessun titolo abilitativo edilizio.

Data l'assenza di documentazione agli atti presso il Comune di Cortona non è stato nemmeno possibile reperire certificato di agibilità/abitabilità.

In ogni caso, considerato che l'edificio è di remota edificazione, non è escluso che debba essere considerato in possesso di abitabilità di fatto la quale potrà comunque essere rinnovata al completamento delle opere, tenuto conto che in ogni caso in tale occasione dovranno essere acquisite le certificazioni di conformità degli impianti.

In merito all'assenza di titolo edilizio abilitativo all'esecuzione delle opere riscontrate in loco la loro regolarizzazione urbanistico-edilizia può essere conseguita attraverso la corresponsione di una sanzione pari ad €. 1.000,00 attraverso l'istruzione di una pratica edilizia CILA.

Alla sanzione dovranno essere aggiunti i costi per spese tecniche relative a rilievo architettonico, restituzione grafica del rilievo e predisposizione pratica edilizia stimabili in €. 2.500,00 complessivi.

IMPIANTI

L'unità immobiliare risulta priva di impianti.

VINCOLI ED ONERI

Non risultano diritti demaniali di superficie o di servitù pubblica, né usi civici afferenti all'immobile.

REGIME FISCALE

Trattasi di beni immobili soggetti ad interventi di manutenzione straordinaria e qualora il creditore eserciti la relativa opzione la vendita sarà soggetta ad IVA.

CUSTODIA e STATO DI POSSESSO/OCCUPAZIONE:

La custodia degli immobili è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120).

Le richieste di visita degli immobili dovranno pervenire al custode giudiziario per il tramite del portale delle vendite pubbliche (P.V.P.) collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte. Eventuali richieste pervenutegli – sempre per il tramite del PVP – oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

Ad oggi il bene, anche se allo stato grezzo, permane nella detenzione del debitore esecutato.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c..

Le spese di liberazione dell'immobile, in tal caso, verranno poste a carico della procedura.

Il tutto come meglio esposto dalla perizia originale ed integrativa redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale Arch. Mauro Baldo il cui contenuto dovrà essere consultato dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali abusi e difformità oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

al valore d'asta di €. 71.920,00 (settantunmilanovecentoventi//00)

offerta minima (pari al 75% del prezzo base): €. 53.940,00
(cinquantatremilanovecentoquaranta//00)

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

€. 1.000,00 (duemila//00)

LOTTO 3 (lotto 4 della perizia)

Diritto di piena proprietà su terreno edificabile ubicato in Montevarchi Loc. Levanella a margine dell'abitato alle spalle dell'edificato esistente lungo la strada regionale 69.

Il terreno è libero da edificazione e incolto.

Confina con le part.ile 1133, 1162, 1136, 54, 279 (ente urbano), 378 (fabbricato promiscuo) e 280 (ente urbano).

DATI CATASTALI

Il terreno è catastalmente censito al CT del Comune di Montevarchi (AR) al foglio 30 part. 1164 mq. 1489 r.d. €. 15,38 e r.a. €. 6,15.

Tale particella è originata dalla soppressione della particella 513 con frazionamento del 31.01.2020 prot. AR 0007588 che ha originato oltre alla particella 1164 anche le particelle 1162 e 1163 che però non sono oggetto di vendita.

PROVENIENZA

- decreto di trasferimento Tribunale di Arezzo in data 30.01.99 rep. 101 trascritto in Arezzo il 25.02.99 al numero 2200 R.P.
- Atto del Notaio Roberto Pisapia dello 07.11.94 rep. n. 10103 trascritto in Arezzo il 21.11.94 al numero 10103.

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel CDU la particella 1164 è classificata come di seguito riportato:

- porzione quale tessuto generato dal disegno del prg del 1969 (T4)
- porzione quale tessuto storico consolidato lungo l'allineamento stradale (T2)
- porzione “area di trasformazione” Levanella (AT- R19) sub comparto A piano attuativo approvato con delibera C.C. n. 50 del 15.05.2008

Il CTU ritiene che vi siano alcune inesattezze in quanto la verifica sul SIT del comune di Montevarchi ha consentito di accertare che la particella 1164 foglio 30 è quasi completamente ricadente in tessuto generato dal disegno del prg del 1969 nell'ambito del quale è stato redatto ed approvato il piano attuativo relativo all'area di trasformazione “Levanella” sub comparto A.

Soltanto una piccola porzione della particella stessa è identificata urbanisticamente come viabilità esistente verde di arredo stradale.

Nessuna porzione dell'immobile coincide con la classificazione urbanistica di “tessuto storico consolidato lungo l'allineamento stradale”.

L'immobile in trattazione, pertanto, è assoggettato soltanto alle previsioni e prescrizioni nascenti dal piano attuativo richiamato nel CDU.

Quest'ultimo in corrispondenza della particella 1164 oltre ad un lotto edificabile individua alcune aree destinate a funzioni pubbliche per le quali, secondo la convenzione sottoscritta con il Comune di Montevarchi da parte dei lottizzanti, questi ultimi si sono impegnati a scomputo del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e a cederle gratuitamente insieme alle relative aree ed a quelle destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, all'amministrazione comunale.

I lottizzanti si sono altresì impegnati a realizzare senza scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria una cassa di espansione prevista nel piano attuativo.

Il citato piano attuativo non attribuisce potenzialità edificatoria ad ogni singolo lotto poiché prevede la possibilità di trasferire/ridistribuire capacità edificatorie tra le varie proprietà e quindi tra i vari lotti.

Per quanto concerne i dati inerenti all'indice di fabbricabilità territoriale si rimanda a quanto precisato in perizia.

L'area che comprende l'immobile risulta ancora da urbanizzare e pertanto la sua utilizzazione a fini edificatori è subordinata alla complessiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano attuativo.

VINCOLI, SERVITU' ED ONERI CONDOMINIALI

Non risultano diritti demaniali di superficie o di servitù pubblica, né usi civici afferenti all'immobile.

CUSTODIA e STATO DI POSSESSO/OCCUPAZIONE:

La custodia degli immobili è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120).

Le richieste di visita degli immobili dovranno pervenire al custode giudiziario per il tramite del portale delle vendite pubbliche (P.V.P.) collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte. Eventuali richieste pervenutegli – sempre per il tramite del PVP – oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

Ad oggi, il bene risulta nella disponibilità del debitore.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c..

Le spese di liberazione dell'immobile, in tal caso, verranno poste a carico della procedura.

Il tutto come meglio esposto dalla perizia originale ed integrativa redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale Arch. Mauro Baldo il cui contenuto dovrà essere consultato dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali abusi e difformità oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

al valore d'asta di €. 66.360,00 (SESSANTASEMILATRECENTOESSANTA//00)

offerta minima (pari al 75% del prezzo base): €.49.770,00
(quarantanovemilasettecentosettanta//00)

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

€. 1.000,00 (mille//00)

LOTTO 4 (lotto 5 nella perizia)

Diritto di piena proprietà su immobile con destinazione residenziale corredato da cantina pertinenziale e box auto (contigui tra loro) ubicati in Montevarchi (AR) Loc. Levanella via Primo Maggio n. 7.

Gli immobili sono compresi all'interno di un edificio pluriimmobiliare al terzo ed ultimo piano ed è raggiungibile attraverso la scala condominiale senza ascensore.

Il fabbricato condominiale è dotato, sia verso il fronte principale che verso quello sul retro, di un resede comune.

L'ingresso dell'alloggio avviene attraverso una loggia (dalla quale si accede anche ad un ripostiglio esterno all'unità abitativa) raggiungibile attraverso una scala condominiale.

L'ingresso dell'appartamento è costituito da un corridoio il quale disimpegna la cucina ed il soggiorno e collega ad un ulteriore corridoio che disimpegna tre camere, un bagno ed un ulteriore servizio igienico.

Una camera e l'adiacente bagno sono dotati di loggia, accessibile da entrambi i locali, la quale affaccia su via Primo Maggio.

Una delle altre due camere è dotata di balcone.

I locali accessori dell'alloggio ubicati al piano terra dell'edificio sono costituiti da un box auto con contigua cantina.

Sia l'unità abitativa che il box auto risultano liberi su tre lati mentre per il quarto lato confinano entrambi con *****.

Il fronte dell'immobile sul quale è ubicato l'ingresso all'unità immobiliare in trattazione, corrispondente alla zona giorno dell'abitazione, è orientata a Nord-Ovest mentre il fronte opposto, corrispondente alla zona notte, è orientata a sud-est.

L'immobile qui trattato risulta in stato di manutenzione che può essere ritenuto

normale.

In una limitata zona del soffitto in una camera è presente una manifestazione di umidità che può derivare da un'infiltrazione dalla copertura.

La definita localizzazione del fenomeno porta ad escludere un fenomeno di condensa su ponte termico.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al CF del Comune di Montevarchi (AR) al foglio 20

part. 576 sub. 30 cat. A/3 classe 4 vani 7 superficie catastale mq. 120,00 rendita €. 560,36

part. 576 sub. 1 cat. C/6 classe 4 consistenza mq. 27 superficie catastale mq. 31 rendita €. 108,77.

PROVENIENZA

Atto di compravendita ai rogiti del Notaio G. Notaro del 29.01.90 rep. 78108 trascritto in Arezzo il 22.02.90 al n. 2329 reg. part..

SITUAZIONE URBANISTICA

Le unità immobiliari ricadono in area classificata come "tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del dopoguerra".

Nell'edificio sono consentiti tutti i tipi di intervento fino alla ristrutturazione edilizia di tipo 2 così come definita dal regolamento edilizio comunale.

L'art. 4 del regolamento edilizio stabilisce che negli immobili sui quali è indicata la sigla R2 sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva che possono comportare anche il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile.

Riguardo all'edificio che comprende le unità immobiliari in trattazione presso il competente Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate esiste un elaborato planimetrico che rappresenta una sola scala (e ascensore sub. 50) delle quattro che fanno parte della costruzione della quale non viene indicato il subalterno.

L'elenco subalterni oltre all'ascensore (sub. 50) riporta un ulteriore bene comune non censibile costituito dal sub. 25.

Detto elenco consente di comprendere che tale bene comune non censibile è ubicato al primo piano ma non permette di identificare la porzione del fabbricato che lo

comprende.

Ne consegue che la documentazione in atti presso il catasto non consente di identificare i beni comuni non censibili riferiti alle unità immobiliari.

L'immobile presenta lievissime differenze nello stato reale rispetto alla rappresentazione catastale ma, a parere del CTU, tali differenze non sono tali da richiedere l'aggiornamento della relativa planimetria.

Presso l'archivio dell'ufficio edilizia del Comune di Montevarchi è stata reperita la concessione edilizia n. 196 rilasciata in data 25.10.82 in variante alla concessione edilizia n. 83 del 26.06.81.

Vi è conformità dello stato di fatto con gli elaborati grafici del titolo abilitativo edilizio di riferimento.

Nel fascicolo non è stato reperito il certificato di agibilità/abitabilità.

VINCOLI, SERVITU' ED ONERI CONDOMINIALI

Risulta costituito il condominio.

Dal bilancio preventivo per l'esercizio ordinario 2021/2022 all'immobile compete un importo annuo di €. 836,79 per spese di gestione e manutenzione.

Alla data delle perizia, redatta in data 28.03.2022, non risultavano spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

L'assemblea di condominio, in data 09.12.2021, ha deliberato l'esecuzione di interventi riferiti al "superbonus" ed al "bonus facciate" per un importo complessivo delle opere pari ad €. 2.653.840,58 con la modalità dello sconto in fattura in conseguenza del quale residua il pagamento di €. 78.379,76 a carico dei condomini.

Di tale somma complessiva agli immobili oggetto della presente perizia compete l'importo di €. 3.365,63.

Non risultano diritti demaniali di superficie o di servitù pubblica, né usi civici afferenti all'immobile.

La costruzione dell'edificio è stata realizzata su area che il Comune di Montevarchi ha ceduto in proprietà alla "*****" a seguito di convenzione ai sensi della legge 18.02.62 n. 167 e della legge 22.10.71 n. 865 stipulata dal Notaio

Dott. Giuseppe Notaro in data 16.06.81 rep. 29136 raccolta 3037 trascritto in Arezzo il 20.07.81 reg. part. 6665 reg. gen. 9037.

La convenzione riguarda il lotto n. 2 del piano particolareggiato della zona di espansione residenziale comparto Levanella destinato alla costruzione di case economiche e popolari.

In tale atto era stato convenuto che al Comune faceva carico l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria generali e che la cooperativa provvedeva a corrispondere al Comune stesso importo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Alla cooperativa competeva anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al lotto oggetto di convenzione.

La Convenzione non conteneva data di scadenza e pertanto è da ritenersi tutt'ora in corso di validità.

La stessa prevedeva che *“dopo venti anni dal rilascio della licenza di abitabilità il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà, alienare e costituire i diritti reali di godimento a favore di chiunque, con l'obbligo di pagamento a favore del Comune che ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza del valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni degli indici dei prezzi all'ingrosso calcolati dall'Istituto Centrale di statistica. La suddetta differenza è valutata dall'UTE ed è riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente ufficio del registro che provvederà a versarla al Comune”*

Il Comune di Montevarchi, interrogato dal CTU, ha confermato che l'unità immobiliare a seguito del versamento a favore del Comune dell'importo di cui sopra, avvenuto in prima vendita, risulta ora libero dai vincoli convenzionali.

IMPIANTI

La porzione di immobile costituita dall'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico, termico e del gas metano, mentre la porzione di immobile costituita dal box auto ed annessa cantina è dotata di impianto elettrico.

Tutti gli impianti sono appropriati per la destinazione dell'immobile, in buone condizioni ed adeguati alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione.

CUSTODIA e STATO DI POSSESSO/OCCUPAZIONE:

La custodia degli immobili è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120).

Le richieste di visita degli immobili dovranno pervenire al custode giudiziario per il tramite del portale delle vendite pubbliche (P.V.P.) collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte. Eventuali richieste pervenutegli – sempre per il tramite del PVP – oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

Ad oggi, il bene è occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c..

Le spese di liberazione dell'immobile, in tal caso, verranno poste a carico della procedura.

Il tutto come meglio esposto dalla perizia originale ed integrativa redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale Arch. Mauro Baldo il cui contenuto dovrà essere consultato dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali abusi e difformità oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

al valore d'asta di € 117.200,00 (centodiciassettemiladuecento//00)

offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 87.900,00
(ottantasettemilanovecento//00)

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

essere inferiori a:

€. 2.000,00 (duemila//00)

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE: le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo Studio dell' Avv. Debora Gambineri in Arezzo Piazza Sant'Agostino n. 15, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita iva, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). L'offerta dovrà contenere 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, o unito civilmente, in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i

corrispondenti dati del coniuge o dell'unito civilmente;

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 in ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg;

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

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'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 esplicita manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge o dell'unito civilmente 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. 44/2020 lotto*" *(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, dell'inabilitato, dell'interdetto o dell'amministrato di sostegno; copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;

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

4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE E/O VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a "Tribunale di Arezzo R.G.E. 44/2020 lotto*" (*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.**

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. **Il bollo virtuale pari ad € 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a restituzione.** La ricevuta di avvenuto pagamento del

bollo in formato *xml* scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena di 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 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). L'offerta dovrà contenere la sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, l'offerta deve 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, o unito civilmente, in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o dell'unito civilmente;
- 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 dei beni;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato in ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato

come codice identificativo della transazione il c.d. Codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° 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;

q) l'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 esplicita manifestazione di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

N.B. 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 o dell'unito civilmente 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 minorenni, interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, 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 o dell'unito civilmente – autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge o dell'unito civilmente a titolo personale;

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

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

4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a "Tribunale di Arezzo" presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma in forma breve Banca TEMA IBAN IT72E0885114101000000359681 con causale "*Cauzione rge 44/2020 Tribunale di Arezzo lotto**" (*indicare nella causale il numero della

procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta); la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparando dinanzi al delegato; mentre gli offerenti che hanno depositato l'offerta in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

7. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

In caso di pluralità di offerte

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

come determinato nell'avviso di vendita.

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

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

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

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

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

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

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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

maggior importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per versamento del saldo del prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione"), o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta.

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

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

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

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

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, **dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta,** depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile**, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autentica 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. Salvo quanto disposto sub punto 2) **il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma in forma breve Banca TEMA IBAN IT72E0885114101000000359681 con causale *“saldo prezzo rge 44/2020 Tribunale di Arezzo lotto * (specificare il numero del lotto)”* entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;
2. **qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto Legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario)**, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà

tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

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

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

5. che agli effetti del d.m. 22 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 a tali incombenze.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia **a cura del professionista delegato** mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata **“portale delle vendite pubbliche”** ai sensi **dell'art. 490 I comma** e 631 bis c.p.c. almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

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

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

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

www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012;

a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:**

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati) ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 21 luglio 2009;

a cura della Società Zucchetti Software Giuridico s.r.l. **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:**

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

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

Visto l'art. 490 comma 3 c.p.c. su richiesta del professionista, dovranno essere effettuate le pubblicità a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:**

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), dovrà essere pubblicata sui seguenti siti Internet: <https://www.astegiustizia.it> (portale della società specializzata Gestifrem); <https://www.idealista.it> (portale del mercatol iberol); <https://www.casa.it> (portale del mercato libero).

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

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

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

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 di alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

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

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni

di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che l'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 sia dalla produzione della certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

Avv. Debora Gambineri
Piazza Sant' Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386
Cell. 334 8582699

forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

Arezzo, 12 dicembre 2024

Il Professionista delegato
Avv. Debora Gambineri