

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dottoressa Elisabetta Rodinò di Miglione
Procedure esecutive riunite nn. 96/2020 e 46/2024 R.G.E.
CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo
TEL. 0577/318111 – 339/7337017 -MAIL: visite.ivg@gmail.com
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
PRIMO ESPERIMENTO

Il sottoscritto dottor **Marcello Zazzaro**, Notaio in Bibbiena, Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo con ordinanza in data 30 aprile 2026

AVVISA CHE

in Arezzo, alla Via XXV Aprile n. 6, piano quinto, presso l'Ufficio secondario del notaio Carmelo Gambacorta e tramite il portale del gestore della vendita www.spazioaste.it, **il giorno 16 (sedici) dicembre 2026 (duemilaventisei), alle ore 10,00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

degli immobili appresso descritti, suddivisi in **n. 10 (dieci) lotti**, ai seguenti prezzi base:

LOTTO UNO - ore dieci – (10:00):

- valore d'asta di **euro 39.498,94 (trentanovemilaquattrocentonovantotto virgola novantaquattro)**;
- offerta minima **euro 29.624,21 (ventinovemilaseicentoventiquattro virgola ventuno)**;
- aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: **euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero)**;

LOTTO DUE – ore dieci e quindici – (10:15):

- valore d'asta di **euro 41.077,36 (quarantunomilasettantasette virgola trentasei)**;
- offerta minima **euro 30.808,02 (trentamilaottocentootto virgola zero due)**;
- aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: **euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero)**;

LOTTO TRE - ore dieci e trenta – (10:30):

- valore d'asta di **euro 41.600,00 (quarantunomilaseicento virgola zero zero)**;
- offerta minima **euro 31.200,00 (trentunomiladuecento virgola zero zero)**;
- aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: **euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero)**;

LOTTO QUATTRO - ore dieci e quarantacinque – (10:45):

- valore d'asta di **euro 41.600,00 (quarantunomilaseicento virgola zero zero)**;
- offerta minima **euro 31.200,00 (trentunomiladuecento virgola zero zero)**;

- aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: **euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero);**

LOTTO CINQUE - ore undici – (11:00):

- valore d'asta di **euro 59.649,34 (cinquantanovemilaseicentoquarantanove virgola trentaquattro);**

- offerta minima **euro 44.737,01 quarantaquattromilasettecentotrentasette virgola zero uno);**

- aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: **euro 1.000,00 (mille virgola zero zero);**

LOTTO SEI - ore undici e quindici – (11:15):

- valore d'asta di **euro 45.723,07 (quarantacinquemilasettecentoventitrè virgola zero sette);**

- offerta minima **euro 34.292,30 (trentaquattromiladuecentonovantadue virgola trenta);**

- aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: **euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero);**

LOTTO SETTE - ore undici e trenta – (11:30):

- valore d'asta di **euro 188.800,00 (centoottantottomilaottocento virgola zero zero);**

- offerta minima **euro 141.600,00 (centoquarantunomilaseicento virgola zero zero);**

- aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: **euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero);**

LOTTO OTTO - ore undici e quarantacinque – (11:45):

- valore d'asta di **euro 47.614,18 (quarantasettemilaseicentoquattordici virgola diciotto);**

- offerta minima **euro 35.710,64 (trentacinquemilasettecentodieci virgola sessantaquattro);**

- aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: **euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero);**

LOTTO NOVE - ore dodici – (12:00):

- valore d'asta di **euro 54.710,03 (cinquantaquattromilasettecentodieci virgola zero tre);**

- offerta minima **euro 41.032,52 (trentacinquemilasettecentodieci virgola sessantaquattro);**

- aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: **euro 1.000,00 (mille virgola zero zero);**

LOTTO DIECI - ore dodici e quindici – (12:15):

- valore d'asta di **euro 25.500,00 (venticinquemilacinquecento virgola zero zero);**

- offerta minima **euro 19.125,00 (diciannovemilacentoventicinque virgola zero zero);**

- aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: **euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero);**

DESCRIZIONE

LOTTO UNO

- nel Comune di Loro Ciuffenna, via Ferriera n. 4, all'interno del nucleo urbano denominato "La Ferriera", attualmente trasformato in una zona residenziale-turistica, sviluppantesi lungo il torrente Ciuffenna ad una distanza di circa 500 metri dal centro storico del paese di Loro Ciuffenna, una quota indivisa di comproprietà – pari ai 918,5799/1.000 (novecentodiciotto virgola cinquemilasettecentonovantanove millesimi) dell'intero - non frazionabile (alla quale è connesso il diritto di godimento pieno ed esclusivo solo per un periodo temporale predeterminato, a ricorrenza annuale), su una porzione di fabbricato urbano, consistente in un **appartamento per civile abitazione** posto al piano terreno, della superficie commerciale di circa metri quadrati 51 (cinquantuno), composto da locale soggiorno-pranzo con angolo cottura e camera con bagno e antibagno, corredato da **piccolo resede di pertinenza ad uso esclusivo**; il tutto censito al Catasto fabbricati come segue:

- Comune di Loro Ciuffenna, foglio 63, particella 87 subalterno 2 (due) via Ferriera, piano T, categoria A/2, classe 2[^], vani 3,5, superficie catastale mq. 48 (escluse aree scoperte mq. 46), rendita catastale **euro 234,99**; con diritto all'utilità comune distinta al Catasto fabbricati come foglio 63, particella 908 subalterno 1 (uno), via Ferriera, piano T (strada di accesso comune ai subalterni 2, 3, 4 e 5 della particella 87 e ai subalterni 9, 13, 15, 23 e 24 della particella 120), bene comune non censibile.

LOTTO DUE

- nel Comune di Loro Ciuffenna, via Ferriera n. 4, all'interno del nucleo urbano denominato "La Ferriera", attualmente trasformato in una zona residenziale-turistica, sviluppantesi lungo il torrente Ciuffenna ad una distanza di circa 500 metri dal centro storico del paese di Loro Ciuffenna, una quota indivisa di comproprietà – pari ai 955,2875/1.000 (novecentocinquantacinque virgola duemilaottocentosettantacinque millesimi) dell'intero - non frazionabile (alla quale è connesso il diritto di godimento pieno ed esclusivo solo per un periodo temporale predeterminato, a ricorrenza annuale), su una porzione di fabbricato consistente in un **appartamento per civile abitazione**, posto al piano terreno, della superficie commerciale di circa metri quadrati 51 (cinquantuno), composto da locale soggiorno-pranzo con angolo cottura e camera con bagno e antibagno, corredato da un **piccolo resede di pertinenza ad uso esclusivo**; il tutto censito al competente Catasto fabbricati come segue:

Comune di Loro Ciuffenna, foglio 63, particella 87 subalterno 3 (tre), via Ferriera, piano T, categoria A/2, classe 2[^], vani 3,5, superficie catastale mq. 49 (escluse aree scoperte mq. 47), rendita catastale **euro 234,99**; con diritto all'utilità comune distinta al catasto fabbricati al foglio 63, particella 908 subalterno 1 (uno), via Ferriera, piano T (strada di accesso comune ai subalterni 2, 3, 4 e 5 della particella 87 e ai subalterni 9, 13, 15, 23 e 24 della particella 120), bene comune non censibile.

LOTTO TRE

- nel Comune di Loro Ciuffenna, via Ferriera n. 4, all'interno del nucleo

urbano denominato “**La Ferriera**”, attualmente trasformato in una zona residenziale-turistica, sviluppantesi lungo il torrente Ciuffenna ad una distanza di circa 500 metri dal centro storico del paese di Loro Ciuffenna, **diritto di piena ed esclusiva proprietà** su una porzione di fabbricato, consistente in un **appartamento per civile abitazione** articolantesi su due livelli (piano primo e secondo), intercomunicanti mediante una scala interna, della superficie commerciale di circa metri quadrati 50 (cinquanta), avente accesso dal fronte principale dell'edificio mediante una scala esterna, composto: al primo piano, da locale soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno e antibagno; al secondo piano, da un'ulteriore camera; il tutto **censito** al Catasto fabbricati come segue:

Comune di Loro Ciuffenna, **foglio 63, particella 87 subalterno 5 (cinque)**, via Ferriera, piano 1⁻², categoria A/2, classe 2[^], vani 3,5, superficie catastale mq. 52 (escluse aree scoperte mq. 49), rendita catastale **euro 234,99**;

con diritto all'utilità comune distinta in catasto fabbricati al **foglio 63, particella 908 subalterno 1 (uno)**, via Ferriera, piano T (strada di accesso comune ai subalterni 2, 3, 4 e 5 della particella 87 e ai subalterni 9, 13, 15, 23 e 24 della particella 120), bene comune non censibile.

LOTTO QUATTRO

- **nel Comune di Loro Ciuffenna, alla via Ferriera n. 4**, all'interno del nucleo urbano denominato “**La Ferriera**”, attualmente trasformato in una zona residenziale-turistica, sviluppantesi lungo il torrente Ciuffenna ad una distanza di circa 500 metri dal centro storico del paese di Loro Ciuffenna, **diritto di piena ed esclusiva proprietà** su una porzione di fabbricato consistente in un **appartamento per civile abitazione**, articolantesi su due livelli (piano primo e secondo), intercomunicanti mediante una scala interna, della superficie commerciale di circa metri quadrati 50 (cinquanta), avente accesso dal fronte principale dell'edificio mediante una scala esterna, così composto: al primo piano, da locale soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno e antibagno; al secondo piano, da un'ulteriore camera, il tutto **censito** al Catasto fabbricati come segue:

Comune di Loro Ciuffenna, **foglio 63, particella 87 subalterno 4 (quattro)**, via Ferriera, piano 1⁻², categoria A/2, classe 2[^], vani 3,5, superficie catastale mq. 51 (escluse aree scoperte mq. 48), rendita catastale **euro 234,99**;

con diritto all'utilità comune distinta in catasto fabbricati al **foglio 63, particella 908 subalterno 1 (uno)**, via Ferriera, piano T (strada di accesso comune ai subalterni 2, 3, 4 e 5 della particella 87 e ai subalterni 9, 13, 15, 23 e 24 della particella 120), bene comune non censibile.

LOTTO CINQUE

- **nel Comune di Loro Ciuffenna, alla Via Ferriera n. 4**, all'interno del nucleo urbano denominato “**La Ferriera**”, attualmente trasformato in una zona residenziale-turistica, sviluppantesi lungo il torrente Ciuffenna ad una distanza di circa 500 metri dal centro storico del paese di Loro Ciuffenna, **una quota indivisa di comproprietà - pari ai 957,4533/1.000 (novecentocinquantesette virgola quattromilacinquecentotrentatre millesimi) dell'intero - , non frazionabile (alla quale è connesso il diritto**

di godimento pieno ed esclusivo solo per un periodo temporale predeterminato, a ricorrenza annuale) su una porzione di fabbricato consistente in un **appartamento per civile abitazione**, posto al piano terreno, della superficie commerciale di circa metri quadrati 75 (settantacinque), avente accesso percorrendo il ponte che attraversa il Torrente Ciuffenna e un porticato esterno, composto da locale soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, corredato da un **resede di pertinenza ad uso esclusivo** che si affaccia sul torrente; il tutto censito al competente Catasto fabbricati come segue:

Comune di Loro Ciuffenna, **foglio 63, particella 120 subalterno 9 (nove)**, via Ferriera, piano T, categoria A/2, classe 2[^], vani 4,5, superficie catastale mq. 75 (escluse aree scoperte mq. 70), rendita catastale **euro 302,13**; con diritto all'utilità comune distinta in catasto fabbricati al **foglio 63, particella 908 subalterno 1 (uno)**, via Ferriera, piano T (strada di accesso comune ai subalterni 2, 3, 4 e 5 della particella 87 e ai subalterni 9, 13, 15, 23 e 24 della particella 120), bene comune non censibile.

LOTTO SEI

- **nel Comune di Loro Ciuffenna, alla Via Ferriera n. 4**, all'interno del nucleo urbano denominato "**La Ferriera**", attualmente trasformato in una zona residenziale-turistica, sviluppantesi lungo il torrente Ciuffenna ad una distanza di circa 500 metri dal centro storico del paese di Loro Ciuffenna, una **quota indivisa di comproprietà - pari ai 914,4613/1.000 (novecentoquattordici virgola quattromilaseicentotredici millesimi) dell'intero - non frazionabile (alla quale è connesso il diritto di godimento pieno ed esclusivo solo per un periodo temporale predeterminato, a ricorrenza annuale)** su una porzione di fabbricato consistente in un **appartamento per civile abitazione** al piano terreno, della superficie commerciale di circa metri quadrati 60 (sessanta), avente accesso in prossimità del ponte che attraversa il torrente Ciuffenna, composto da un locale soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera, **censito** al Catasto fabbricati come segue:

Comune di Loro Ciuffenna, **foglio 63, particella 120 subalterno 23 (ventitrè)**, via Ferriera, piano T, categoria A/2, classe 2[^], vani 2,5, superficie catastale mq. 60 (escluse aree scoperte mq. 60), rendita catastale **euro 167,85**;

con diritto all'utilità comune distinta in catasto fabbricati al **foglio 63, particella 908 subalterno 1 (uno)**, via Ferriera, piano T (strada di accesso comune ai subalterni 2, 3, 4 e 5 della particella 87 e ai subalterni 9, 13, 15, 23 e 24 della particella 120), bene comune non censibile.

LOTTO SETTE

- **nel Comune di Loro Ciuffenna, alla Via Ferriera n. 4**, all'interno del nucleo urbano denominato "**La Ferriera**", attualmente trasformato in una zona residenziale-turistica, sviluppantesi lungo il torrente Ciuffenna ad una distanza di circa 500 metri dal centro storico del paese di Loro Ciuffenna, **diritto di piena ed esclusiva proprietà** su una porzione di fabbricato consistente in un'**unità immobiliare con destinazione commerciale ad uso ristorante**, posta al piano terreno, della superficie commerciale di circa metri quadrati 135 (centotrentacinque), con accesso in prossimità del ponte che

attraversa il torrente Ciuffenna, composto da locale soggiorno-pranzo, bar, servizi igienici, magazzino e cucina; il tutto corredato da alcuni **appezzamenti di terreno**, ubicati in prossimità del torrente, posti in pendenza e non coltivati, della superficie catastale complessiva di metri quadrati 1.497 (millequattrocentonovantasette); il tutto catastalmente individuato nel modo seguente:

Catasto Fabbricati:

Comune di Loro Ciuffenna, **foglio 63, particella 120 subalterno 24 (ventiquattro)**, via Ferriera, piano T, categoria C/1, classe 3[^], metri quadrati 108, superficie catastale mq. 135, rendita catastale **euro 1.862,96**; con diritto all'utilità comune distinta in catasto fabbricati al **foglio 63, particella 908 subalterno 1 (uno)**, via Ferriera, piano T (strada di accesso comune ai subalterni 2, 3, 4 e 5 della particella 87 e ai subalterni 9, 13, 15, 23 e 24 della particella 120), bene comune non censibile;

Catasto Terreni:

Comune di Loro Ciuffenna, **foglio 63**,
- **particella 111**, centiare 67, R.D. euro 0,03, R.A. euro 0,01;
- **particella 113**, are 2, centiare 30, R.D. euro 0,05, R.A. euro 0,04;
- **particella 667**, are 12, R.D. euro 0,87, R.A. euro 0,12.

Si dà atto che, sulla base di quanto indicato nelle perizie in atti, emerge quanto segue:

- che in prossimità dell'ingresso principale è presente un'apertura che collega l'immobile oggetto del presente lotto (particella 120 subalterno 24) con l'immobile distinto catastalmente dalla particella 120 subalterno 25, non oggetto di pignoramento e quindi non ricompreso nella presente procedura esecutiva;
- che l'attività di ristorazione viene svolta sia internamente che esternamente all'immobile e che l'attività esterna viene svolta, di fatto, anche su una porzione della particella 120 subalterno 25, non oggetto di pignoramento e, quindi, della presente procedura esecutiva, come sopra precisato.

LOTTO OTTO

- **nel Comune di Loro Ciuffenna, alla Via Ferriera n. 4**, all'interno del nucleo urbano denominato "**La Ferriera**", attualmente trasformato in una zona residenziale-turistica, sviluppantesi lungo il torrente Ciuffenna ad una distanza di circa 500 metri dal centro storico del paese di Loro Ciuffenna, **una quota indivisa di proprietà – pari ai 958,0318/1.000 (novecentocinquantotto virgola zero trecentodiciotto millesimi) dell'intero - non frazionabile (alla quale è connesso un diritto di godimento pieno ed esclusivo solo per un periodo temporale predeterminato, a ricorrenza annuale)**, su una porzione di fabbricato consistente in un **appartamento per civile abitazione**, articolantesi su due livelli (piano primo e secondo), collegati tra loro mediante una scala interna a vista, della superficie commerciale di circa metri quadrati 59,60 (cinquantanove virgola sessanta), avente accesso percorrendo il ponte che attraversa il torrente Ciuffenna nonché mediante un atrio e delle scale interne, così composto: al primo piano, da soggiorno, cucina, bagno con antibagno e terrazza esclusiva che affaccia sul torrente; al secondo piano, da un'ulteriore

camera; il tutto **censito** al Catasto fabbricati come segue:

Comune di Loro Ciuffenna, **foglio 63, particella 120 subalterno 13 (tredici)**, via Ferriera, piano 1[^]-2[^], categoria A/2, classe 2[^], vani 3,5, superficie catastale mq. 61 (escluse aree scoperte mq. 56), rendita catastale euro 234,99;

con diritto all'utilità comune distinta in catasto fabbricati al **foglio 63, particella 908 subalterno 1 (uno)**, via Ferriera, piano T (strada di accesso comune ai subalterni 2, 3, 4 e 5 della particella 87 e ai subalterni 9, 13, 15, 23 e 24 della particella 120), bene comune non censibile.

LOTTO NOVE

- **nel Comune di Loro Ciuffenna, alla Via Ferriera n. 4**, all'interno del nucleo urbano denominato "**La Ferriera**", attualmente trasformato in una zona residenziale-turistica, sviluppantesi lungo il torrente Ciuffenna ad una distanza di circa 500 metri dal centro storico del paese di Loro Ciuffenna, **una quota indivisa di comproprietà – pari ai 868,4132/1.000 (ottocentosessantotto virgola quattromilacentotrentadue millesimi) dell'intero - non frazionabile (alla quale è connesso un diritto di godimento pieno ed esclusivo solo per un periodo temporale predeterminato, a ricorrenza annuale)**, su una porzione di fabbricato consistente in un **appartamento per civile abitazione**, articolantesi su due livelli (piano primo e secondo) collegati mediante una scala interna a vista, della superficie commerciale di circa metri quadrati 75,50 (settantacinque virgola cinquanta), avente accesso percorrendo il ponte che attraversa il torrente Ciuffenna nonché un atrio e delle scale interne, così composto: al primo piano, da soggiorno, cucina, bagno con antibagno e terrazza esclusiva che affaccia sul torrente; al secondo piano, da un'ulteriore camera; il tutto **censito** al catasto fabbricati come segue:

Comune di Loro Ciuffenna, **foglio 63, particella 120 subalterno 15 (quindici)**, via Ferriera, piano 1[^]-2[^], categoria A/2, classe 2[^], vani 4, superficie catastale mq. 71 (escluse aree scoperte mq. 66), rendita catastale euro 268,56;

con diritto all'utilità comune distinta in catasto fabbricati al **foglio 63, particella 908 subalterno 1 (uno)**, via Ferriera, piano T (strada di accesso comune ai subalterni 2, 3, 4 e 5 della particella 87 e ai subalterni 9, 13, 15, 23 e 24 della particella 120), bene comune non censibile.

LOTTO DIECI

- **nel Comune di Loro Ciuffenna, alla Frazione di San Giustino Valdarno, via Giuseppe Verdi, diritto di piena ed esclusiva proprietà** su una porzione di fabbricato, realizzata fuori sagoma rispetto all'edificio principale, consistente in **un'unità immobiliare con destinazione accessoria, ad uso magazzino/deposito**, posto al piano interrato, della superficie commerciale di circa metri quadrati 64 (sessantaquattro), con accesso dalla viabilità pubblica mediante una rampa al servizio dei locali autorimessa dell'edificio principale, composto da un unico vano; il tutto **censito** al Catasto fabbricati come segue:

Comune di Loro Ciuffenna, **foglio 90, particella 229 subalterno 19 (diciannove)**, via Verdi San Giustino Valdarno, piano S1, categoria C/2, classe 2[^], cons. metri quadrati 59, superficie catastale mq. 66, rendita

catastale **euro 207,20**;

In merito, si dà atto che, - così come disposto dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Arezzo con provvedimento in data 22 aprile 2026 - la vendita si estende a tutti gli accessori e pertinenze come previsti per legge e dal titolo di provenienza autenticato nelle firme dal notaio Giampaolo Bon di Poggio a Caiano in data 26 novembre 2008, repertorio n. 194.412, raccolta 9.319, registrato a Prato il 28 novembre 2008 al n. 15.546, serie 1T, trascritto ad Arezzo in data 3 dicembre 2008 ai nn. 23.433/15.569.

Precisazioni relative ai lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9

In aderenza a quanto disposto dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Arezzo con provvedimento in data 30 aprile 2026, a seguito della richiesta avanzata dal creditore procedente, si dà atto nel presente avviso di vendita della particolare situazione degli immobili oggetto dei lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9, descritta nelle relazioni dell'esperto depositate in atti, *"relativa alla interclusione e limitazione all'uso dei servizi comuni derivanti dall'aggiudicazione a terzi di vari beni comuni appartenenti al complesso la Ferriera"*; all'uopo, in un'ottica di massima trasparenza, si riporta quanto segue, direttamente estratto dalla premessa della perizia depositata in data 21 ottobre 2025.

Dall'esame degli atti di compravendita delle multiproprietà e del regolamento multiproprietà relativo ai lotti n.1, n.2, n.5, n.6, n.8 e n.9, emerge che nel regolamento sulle multiproprietà viene riportata la ripartizione delle quote millesimali tra tutti i comproprietari della residenza Turistico Alberghiera denominata "La Ferriera", composta in n.19 unità abitative. Si riporta, di seguito, un estratto degli articoli più significativi:

"Art. 1 - Oggetto della Multiproprietà

Il presente regolamento disciplina i rapporti tra i comproprietari della residenza Turistico Alberghiera denominata "La Ferriera" composta in n.19 unità abitative, sita in località Loro Ciuffenna (Arezzo) distinta in catasto al foglio particella partita, la cui proprietà frazionata in quote di comproprietà indivisa ed indivisibile stabile in milionesimi;

ART. 2 - Indivisibilità della comunione

Il complesso immobiliare residenziale, quale descritto al precedente art.1 è indivisibile sia per la sua natura e destinazione, sia per espresso patto dei contraenti, anche in relazione all'ordinamento giuridico (art. 1112 del c.c.);

Art.3 - Vincolo di destinazione residenziale-alberghiera

Per espressa volontà delle parti, ed indipendentemente da eventuali norme di legge in materia, tutto il complesso quale descritto al precedente art. 1 è vincolato alla destinazione Alberghiero Residenziale;

Art.4 - Scopo e finalità della comunione

Scopo della comunione è quello di utilizzare il bene comune nel rispetto della sua destinazione e nel quadro della disciplina vigente, concedendolo in Gestione ad un terzo che vi eserciti tale attività, attribuendo a ciascun proprietario:- il diritto di godere per un determinato periodo dell'anno una specifica unità d'alloggio tra quelle costituenti il bene comune a condizioni particolari; - in caso di mancato utilizzo della prenotazione, il diritto di percepire una prefissata percentuale del prezzo incassato dal gestore per l'utilizzo della specifica unità nel determinato periodo al quale si riferisce la prenotazione stessa. A tali fini, il bene oggetto della Comunione deve essere

pertanto concesso in gestione, in forza di contratto da stipularsi nel rispetto dei diritti e degli obblighi attribuiti al comproprietario e descritti al successivo art. 5, affinché in esso venga unitariamente ed autonomamente esercitata dal Gestore l'attività di gestione, nel rispetto della destinazione e dei patti contrattuali.

ART. 6 - Uso dei beni comuni

Nell'acquisto di una o più quote millesimali del R.T.A. La Ferriera, si deve intendere compreso l'uso gratuito delle parti comuni (piscina, ricevimento), l'utilizzo a pagamento del campo da tennis e di calcetto, entro i limiti temporali corrispondenti al godimento turnario dell'unità abitativa.

Qualora la quota di proprietà appartenga in forma indivisa a più persone, queste devono designare un unico rappresentante comune al quale sono indirizzate tutte le comunicazioni ed al quale resta demandato l'esercizio dei poteri previsti nel presente regolamento, ferma restando la responsabilità solidale di tutti i contitolari per le obbligazioni contratte verso la Società di Gestione o verso la comunione [...];

Art. 7 - Ripartizione delle spese della comunione

Tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione e di gestione sono a carico del Conduttore del Complesso. Il comproprietario dovrà corrispondere annualmente quale "quota servizi", un importo determinato in base alla tipologia ed i relativi millesimi degli appartamenti. La "quota servizi" quantificata come sopra, è inserita ed è parte integrante del Preliminare d'Acquisto e del Documento informativo (ai sensi del D.L. n. 427 del 09/11/89). Tale "quota servizi" non potrà subire variazioni se non in dipendenza del 75% di variazione ISTAT anno per anno. Nessun multiproprietario può sottrarsi al pagamento della spesa a suo carico, nemmeno rinunciando ai suoi diritti, né in caso di assenza, di mancato o di parziale godimento dell'eventuale turno [...];

Art. 8 - Amministrazione della comunione - Controlla il buon funzionamento ed il rispetto del contratto di locazione da parte del Conduttore, con particolare riferimento all'obbligo di mantenere i requisiti per la classificazione di Residenza Turistico-Alberghiera. - Provvede alla rinnovazione o alla stipulazione dei contratti di locazione nell'ipotesi di cui al settimo capoverso dell'Art. 9. - Provvede a convocare l'Assemblea dei Comproprietari o ad interpellarli per corrispondenza a norma dell'Art. 10 nell'ipotesi prevista nell'ultimo periodo del settimo capoverso dell'Art.9 quando occorre deliberare per la ricostruzione parziale o totale degli edifici e quando occorre nominare un nuovo Amministratore. - Provvede a fare effettuare le opere straordinarie di riparazione o consolidamento dell'immobile che a norma di legge o del contratto di locazione sono a carico del Conduttore. In considerazione dell'inevitabile deperimento e consumo di taluni beni di cui è prevista la sostituzione nel tempo, l'amministratore dovrà, inoltre accantonare fondi di accantonamento per

l'obsolescenza delle strutture. L'Amministratore dura in carica tre anni, e quindi di tre anni in tre anni, ove non ne venga chiesta la sostituzione da tanti comproprietari che rappresentano almeno la metà del valore millesimale totale delle quote. In caso di dimissioni, l'Amministratore dovrà provvedere alle sue mansioni fin tanto che i comproprietari non nominino un nuovo Amministratore. Per il triennio e cioè fino all'esercizio che scadrà il 31.12.2001, l'Amministratore è nominato dalla società venditrice e, fino alla

nomina, l'Amministratore è assunto dalla stessa.

Art. 9 - Locazione del complesso immobiliare

Il complesso immobiliare di cui all'Art. 1 potrà essere locato ad imprenditore provvisto dei necessari requisiti. Al contratto di locazione l'Amministratore della Comunione dovrà allegare un elenco dettagliato utile a descrivere il numero dei comproprietari aventi diritto alla permanenza nel Residence e le date corrispondenti ai turni fissi di godimento. Tale elenco dovrà essere rilasciato alla scadenza di ogni gestione annuale, per l'anno successivo. "Il contratto di locazione sarà di durata triennale, rinnovabile per ogni periodo uguale, regolerà i servizi che il Gestore dovrà fornire ed il rimborso di tali servizi, tenuto conto delle spese effettive nonché del compenso per l'Amministratore e dei rischi d'impresa. Il contratto con il Gestore dovrà provvedere che questi, direttamente o con appalti a terzi, organizzerà, gestirà e garantirà alla comunione i seguenti servizi assumendone i relativi costi ed oneri:

- Servizio di ricevimento e portineria;
- Onere dell'amministrazione e spese relative;
- Acquisto del materiale necessario per la pulizia, il giardinaggio ed il mantenimento della piscina e relativo impianto;
- Ordinaria manutenzione e pulizia delle unità abitative, degli arredi e corredi e delle parti comuni;
- Pagamento consumi d'acqua e di energia elettrica;
- Acquisto di materiale di consumo necessario per l'organizzazione amministrativa;
- Onere di canoni per la TV;
- Onere delle spese postali e telefoniche relative alla gestione;
- Fornitura della biancheria da bagno, delle lenzuola e più in genere dei corredi;
- Stipulazione dell'assicurazione del Residence e la RCT;
- Pagamento delle tasse inerenti la licenza;
- Pagamento della tassa dei rifiuti urbani;
- Pagamento dell'Imposta Comunale sugli immobili.

Il comproprietario che non può o non intende utilizzare il proprio appartamento nei modi e nei termini di cui al precedente Regolamento, deve farne pervenire comunicazione scritta alla Gestione. In conseguenza della comunicazione o se lo stesso cliente non si presentasse nei termini prescritti, la Gestione è libera di utilizzare la specifica unità per il determinato periodo di cui il diritto si riferisce, attribuendone a terzi il godimento nel quadro dell'attività cui l'immobile è destinato. Una quota percentuale, prefissata nel contratto di locazione, di quanto venga così eventualmente incassato dalla Gestione deve a titolo di corrispettivo, essere accreditato al comproprietario. Il cliente si impegna a ritenere indenne da ogni responsabilità l'impresa di gestione qualora per la stessa risultasse impossibile per cause di forza maggiore, dare corso al contratto di albergo. Il cliente si obbliga, in caso di alienazione a terzi dei diritti sulla propria unità abitativa a cedere contestualmente anche il contratto di albergo vincolando il cessionario all'accettazione integrale e dando immediata comunicazione, da entrambe le parti, sottoscritta e con raccomandata A.R., all'impresa di Gestione. Quest'ultima si obbliga sin d'ora ad accettare tale cessione. Alla scadenza il contratto di locazione dovrà essere rinnovato con il medesimo conduttore per

un ulteriore periodo di 30 anni e così di seguito, salvo che vi si imponga un numero di comproprietari che rappresenti almeno la metà più uno delle quote millesimali di comproprietà. In caso di recesso anche anticipato, da parte del Conduttore, il contratto di locazione dovrà essere stipulato con un terzo subentrante; alle medesime condizioni oppure a diverse condizioni, se queste ultime siano accettate con voto per corrispondenza raccomandata dalla maggioranza delle quote millesimali dei comproprietari che avranno espresso il voto.

Al Gestore del complesso sono accolte tutte le responsabilità legali dell'albergatore.”

Si riporta di seguito l'estratto dell'Art.1117 del Codice Civile “Parti comuni dell'edificio. Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.”.

Si riporta, di seguito, il **riepilogo delle “criticità”** documentate nella relazione peritale del 22.07.2023:

Lotti n.1, n.2, n.3, n.4, n.5, n.6, n.7, n.8, n.9, siti in località “La Ferriera”, Comune di Loro Ciuffenna (AR).

Il Regolamento delle Multiproprietà esaminato dal CTU è allegato ad alcuni Atti di compravendita di multiproprietà consultabili “nell’Allegato A - Ispezioni ipotecarie e contratti con evidenziate le parti per l’analisi beni ad uso comune”. Gli Atti e il Regolamento riguardano le quote di proprietà degli immobili che la società esecutata ha venduto a terzi e si riferisce alla data della stipula degli Atti. Il CTU ha precisato di non possedere documenti che attestino se, a tale data, la Società esecutata: - utilizzasse la quota del proprio appartamento nei modi e nei termini di cui al presente Regolamento; - avesse aderito ad un nuovo Regolamento che prevedesse termini e condizioni diverse dal precedente; - non avesse aderito al regolamento, come previsto all’art. 9.

Il comproprietario che non può o non intende utilizzare il proprio appartamento nei modi e nei termini di cui al precedente Regolamento, deve

farne pervenire comunicazione scritta alla Gestione...”; - ha aderito ad un nuovo regolamento sulle multiproprietà in conformità/non in conformità con un eventuale ulteriore regolamento condominiale.

Inoltre per i beni descritti nel regolamento delle multiproprietà all’ART. 6 - Uso dei beni comuni, viene riportato: “Nell’acquisto di una o più quote millesimali del R.T.A. La Ferriera, si deve intendere compreso l’**uso gratuito delle parti comuni (piscina, ricevimento), l’utilizzo a pagamento del campo da tennis e di calcetto...**”; questi beni sono catastalmente individuati al foglio 63, particella 120, sub. 26 e f.63 p.lla 120, sub 25 graffata alla particella 87, sub.6.

Tali particelle sono state oggetto di un’altra procedura esecutiva (“Esecuzione Immobiliare n. 249/2017 RGE”) e formano i lotti di vendita A e B.

Il lotto B, in particolare (particella 120 subalterno 26) risulta venduto con Atto amministrativo, Decreto (Disposizioni delle Autorità) del 13/03/2023, Pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo, Sede Arezzo (AR), Repertorio n. 223 - Decreto di Trasferimento Immobili, Trascrizione n. 6529.1/2023, Reparto PI di AREZZO in atti dal 17/05/2023.

Si evidenziano, inoltre, le seguenti, ulteriori “criticità”:

Al residence “La Ferriera” si accede da Piazza Garibaldi e dalla strada privata interna (foglio 63, particella 670); alla fine di tale viabilità si giunge ad un piazzale con parcheggio (foglio 63, particella 87, sub. 6), percorrendo il quale si attraversa il ponte posto sopra il Torrente Ciuffenna, pervenendo alla reception del complesso Turistico-Alberghiero.

Sono presenti vari camminamenti utilizzati per raggiungere la quasi totalità degli immobili, la piscina, gli uffici, la centrale termica, la lavanderia, ecc... (foglio 63, particella 120, sub. 25).

Il Complesso Turistico-Alberghiero, denominato “La Ferriera” nasce come una proprietà indivisa gestita da un unico proprietario.

L’impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia ad uso comune per tutto il complesso immobiliare che viene utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria. La caldaia è posta nel locale Centrale Termica.

Le forniture di corrente elettrica, gas e acqua sono comuni a tutto il complesso edilizio. Il CTU della procedura “Esecuzione Immobiliare n.249/2017”, in risposta al quesito n. 4, ha evidenziato:

“[...] i dieci alloggi, il campo polivalente (tennis e calcetto), la piscina e i vari uffici, ubicati a Loro Ciuffenna in via Ferriera, fanno parte di una struttura di maggior consistenza, costituito dal residence “La Ferriera”, per cui sono soggetti ai vincoli di cui agli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile. Inoltre, tali unità immobiliari, sono dotate di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda, del tipo centralizzato, quindi non autonomo per ogni singola unità. La ripartizione dei costi dei consumi di dette utenze e delle spese condominiali (come la manutenzione ordinaria e straordinaria, la pulizia delle fosse biologiche, la reception, il custode, ecc...) avviene tramite le quote millesimali del residence “La Ferriera”. Le spese condominiali del Residence La Ferriera, deliberate nel bilancio consuntivo del 2017 ammontano a 145.659,02 euro e del 2018 ammontano a 152.058,72 (si veda allegato "bilancio consuntivo 2017 e 2018 spese condominiali La Ferriera").”.

Il Perito della procedura “Esecuzione Immobiliare n. 249/2017 RGE” ha

calcolato le spese condominiali utilizzando l'importo pubblicato sul bilancio consuntivo della Società eseguita alla voce Spese Condominiali.

A seguito dell'analisi della relazione di stima della procedura "Esecuzione Immobiliare n. 249/2017 RGE", il CTU non ha rinvenuto dati necessari ad individuare gli estremi un regolamento condominiale che disciplina i beni ad uso comune a servizio dei beni principali (i lotti formati nell'Esecuzione Immobiliare n. 249/2017 RGE, non sono in regime di multiproprietà).

Il Perito della procedura "Esecuzione Immobiliare n.249/2017 RGE", comunica che i dieci alloggi, il campo polivalente (tennis e calcetto), la piscina e i vari uffici, sono soggetti ai vincoli di cui agli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile.

Dalla visione dei documenti che il CTU ha potuto reperire, si rileva che tra vari proprietari del complesso immobiliare non risulta sia stata stipulata alcuna servitù oggetto di trascrizione che disciplina il passaggio tra le varie particelle appartenenti all'intero complesso Turistico-Ricettivo.

Inoltre, i beni identificati al catasto fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna (AR) come foglio 63, p.lla 120 sub. 25 graffata alla p.lla 87, sub.6 (terreno, piscina, locali tecnici della piscina, ufficio, centrale termica, reception con magazzino e bagno, lavanderia) appartenenti all'altra procedura esecutiva "Esecuzione Immobiliare n.249/2017 RGE" costituiscono, in parte, i percorsi necessari e indispensabili a raggiungere gli appartamenti di tutto il complesso Turistico-Ricettivo (compreso gli immobili in multiproprietà e non multiproprietà appartenenti alla procedura esecutiva E.I. n. 96/2020 RGE).

A titolo riassuntivo, si espone, di seguito, una sintesi delle principali criticità rilevate nei Lotti n.1, n.2, n.3, n.4, n.5, n.6, n.7, n.8, n.9, siti in località "La Ferriera", Comune di Loro Ciuffenna (AR) (Estratto della Pag.88 della Relazione Tecnica integrativa - Verifiche disposte dal G.E. depositata in data 23/05/2023, allegato n.3) :

In relazione al Regolamento delle Multiproprietà, esaminato per i Lotti n.1, n.2, n.5, n.6, n.8 e n.9, il CTU non possiede documenti che attestino se alla data odierna la Società oggetto di procedura: - utilizza la quota del proprio appartamento nei modi e nei termini di cui al presente Regolamento; - ha aderito ad un nuovo Regolamento che prevede termini e condizioni diverse dal precedente; - non ha aderito al regolamento, come previsto all'art. 9: "[...] Il comproprietario che non può o non intende utilizzare il proprio appartamento nei modi e nei termini di cui al precedente Regolamento, deve farne pervenire comunicazione scritta alla Gestione..."; - ha aderito ad un nuovo regolamento sulle multiproprietà in conformità/non in conformità con un eventuale ulteriore regolamento condominiale.

I beni descritti nel regolamento delle multiproprietà "ART. 6 - Uso dei beni comuni", sono catastalmente individuati al foglio 63, particella 120, sub. 26 e foglio 63, particella 120, sub. 25 graffata alla particella 87, sub. 6. Tali particelle sono state oggetto di un'altra Esecuzione Immobiliare n. 249/2017 RGE e formano i lotti di vendita A e B.

Non è stato possibile comprendere se i beni del lotto B che includono i campi da tennis e calcetto (campo polivalente), venduti con Decreto di Trasferimento Immobili del 17/05/2023, sono dotati di un proprio regolamento.

Nei contratti di locazione ultra novennali stipulati tra la società locatrice e la società locataria, si menzionano le spese condominiali di natura ordinaria in

proporzione alla quota millesimale spettante alle unità locate, ma non si fa riferimento all'identificazione catastale dei beni condominiali utilizzati per quantificare le spese.

Tra il 2021 e il 2022 il CTU ha inviato alla società locatrice e alla società locataria richieste di chiarimento sull'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale. Le società in oggetto non hanno fornito alcuna risposta ufficiale. Al residence "La Ferriera" si accede da Piazza Garibaldi e dalla strada privata interna (foglio 63, particella 670, oggi particella 908 subalterno 1), alla fine della viabilità si giunge ad un piazzale con parcheggio (foglio 63, particella 87, sub. 6), percorrendo il piazzale si attraversa il ponte sopra il Torrente Ciuffenna e si arriva alla reception del complesso Turistico-Alberghiero. Sono presenti vari camminamenti utilizzati per raggiungere la quasi totalità degli immobili (terreni e fabbricati), la piscina, gli uffici, la centrale termica, la lavanderia, ecc... (foglio 63 particella 120, sub. 25 graffata alla particella 87, sub. 6).

Il Complesso Turistico-Alberghiero, denominato "La Ferriera" nasce come una proprietà indivisa gestita da un unico proprietario.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia ad uso comune per tutto il complesso immobiliare che viene utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria. La caldaia è posta nel locale Centrale Termica.

Le forniture di corrente elettrica, gas e acqua sono comuni a tutto il complesso edilizio. Il Perito dell'Esecuzione Immobiliare n. 249/2017 RGE, per i Beni appartenenti alla propria procedura, informa che i dieci alloggi, il campo polivalente (tennis e calcetto), la piscina e i vari uffici, sono soggetti ai vincoli di cui agli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile. I beni identificati al catasto fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna (AR) al foglio 63, p.lla 120 sub. 25 graffata alla p.lla 87, sub.6, terreno, piscina, locali tecnici della piscina, ufficio, centrale termica, reception con magazzino e bagno, lavanderia (appartenenti alla procedura esecutiva n. 249/2017 RGE) costituiscono in parte i percorsi necessari e indispensabili a raggiungere gli immobili (terreni e fabbricati) appartenenti al complesso Turistico-Ricettivo. Dalla visione dei documenti che il CTU ha potuto reperire, si rileva che tra i vari proprietari del complesso immobiliare non risulta sia stata stipulata alcuna servitù oggetto di trascrizione che disciplina l'accesso al complesso immobiliare e il passaggio tra le varie particelle appartenenti all'intero complesso Turistico Ricettivo (fa eccezione la servitù passiva di passaggio pedonale e carraio a carico della strada privata proveniente dalla piazza Garibaldi, come costituita con l'atto di provenienza, trascritta ad Arezzo il giorno 15 luglio 1996, numeri 9586/6919, che regola l'accesso dei confinanti nel primo tratto della viabilità, ma che risulta poco significativa ai fini della risposta al quesito del G.E.). Il CTU, a seguito dell'analisi della documentazione in suo possesso e in riferimento a quanto riportato in relazione, non è in grado di fornire ulteriori informazioni in risposta al Quesito posto dal G.E. in data 22/05/2023. Al fine integrare quanto comunicato con la presente relazione, risulterebbe utile e necessario effettuare una convocazione di tutti i proprietari e gestori degli immobili del complesso residenziale (multiproprietà e non in multiproprietà) al fine di comprendere: - la regolamentazione attuale degli immobili in multiproprietà; - la regolamentazione degli immobili che compongono l'intero complesso immobiliare che non hanno aderito alla disciplina delle multiproprietà; -

l'esistenza di un regolamento di condominio; - l'esatta individuazione catastale dei beni comuni; - la gestione dei beni comuni a servizio dei beni principali, prevista nel regolamento di multiproprietà e nel regolamento di condominio e l'interazione della gestione dei beni comuni prevista nei due regolamenti; - i vari diritti di accesso sia carrabile che pedonale e le varie servitù eventualmente presenti nell'intero complesso Turistico-Ricettivo, al fine di evitare problematiche interpretative e di interclusione che possono generare futuri contenziosi; - ulteriori problematiche evidenziate in relazione ed eventuali nuove problematiche che potrebbero emergere sull'identificazione e utilizzo dei beni comuni a seguito dell'incontro con i vari proprietari e amministratori.

TITOLO DI PROVENIENZA

LOTTE da 1 a 9

Atto di compravendita e costituzione di servitù ricevuto dal notaio Roberto Pisapia di Montevarchi in data 21 giugno 1996, repertorio n.18.801, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 15 luglio 1996 al n. 6.918 di particolare.

LOTTO 10

Scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal dottor Giampaolo Bon, già notaio in Poggio a Caiano, in data 26 novembre 2008, repertorio n. 194.412, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 3 dicembre 2008, al n. 15.569 di particolare.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle perizie in atti dell'Architetto Alessandro Stocchi di Arezzo risulta quanto segue:

LOTTE da 1 a 9

== che i fabbricati di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte, nella loro originaria consistenza, sono stati realizzati in data antecedente al primo settembre 1967, conformemente agli strumenti edilizi allora vigenti;

--- che tali immobili sono stati, in seguito, interessati dai seguenti titoli edilizi, rilasciati dal o presentati al Comune di Loro Ciuffenna e, più precisamente:

= piano di recupero del nucleo urbano "La Ferriera", variante al piano di fabbricazione adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 57 del 30 giugno 1995;

= concessione edilizia n. 2.076 del 21 dicembre 1996, atto n. 2.076 del 27 gennaio 1997, pratica edilizia n. 2.076, per lavori di ristrutturazione del nucleo urbano denominato La Ferriera;

= autorizzazione edilizia n. 3.624 del 21 giugno 1997, per l'esecuzione di lavori di ripristino di un muro lungo il torrente Ciuffenna;

= autorizzazione edilizia, ai sensi dell'art. 7 della Legge 1.497/39, n. 362 del 2 febbraio 1998, pratica edilizia n. 12.313/97, per variante in corso d'opera alla C.E. n. 2.076/97;

= concessione edilizia n. 2.076/bis del 26 marzo 1998, per variante in corso d'opera alla C.E. n. 2.076 del 27 gennaio 1997;

= certificato di abitabilità o agibilità in data 7 aprile 1998;

= autorizzazione edilizia n. 411 in data 8 luglio 2002, pratica edilizia

n.14.895/2001, per la realizzazione di un ristorante all'interno del nucleo urbano denominato "La Ferriera";

= certificato di abitabilità o agibilità in data 11 luglio 2002, protocollo n. 7.952;

LOTTO 10

che l'immobile in oggetto – così come il fabbricato di cui costituisce porzione - è stato realizzato in virtù e conformità della concessione edilizia n. 1.626 del 17 ottobre 1986, pratica edilizia 1.626, protocollo n. 1.297/86 del 25 febbraio 1986, per la realizzazione di un fabbricato urbano di civile abitazione composto da sei alloggi;

== che l'immobile è stato, successivamente interessato dai seguenti titoli edilizi, rilasciati dal o presentati al Comune di Loro Ciuffenna e, più precisamente:

= concessione edilizia n. 1.626 bis del 3 febbraio 1988;

= autorizzazione di abitabilità o agibilità in data 13 maggio 1998, pratica edilizia n. 1.626;

== che sussistono difformità edilizie meglio descritte nelle perizie in atti, alle quali si fa esplicito riferimento.

L'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dell'art. 40, 6° comma, della legge n. 47 del 1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

STATO DI POSSESSO

Si dà atto:

- che, all'udienza del 19 febbraio 2025, il custode giudiziario ha dichiarato che tutti i lotti oggetto di vendita sono nella detenzione del soggetto esecutato e che non sono occupati;

- che, con provvedimento in data 30 aprile 2026, il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Arezzo, "*ritenuto, quanto ai lotti interessati da contratto di locazione – omissis - (lotti 1-9), che in ragione della viltà del canone come determinato dall'esperto, tale contratto risulta inopponibile all'aggiudicatario e alla procedura esecutiva; osservato infatti che l'art. 2923 c.c. prevede al III comma che "in ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni"*; ritenuto, in adesione al recente orientamento della Suprema Corte (in tal senso Cass. 9877/2022), che ciò che non è opponibile all'aggiudicatario acquirente (ex art. 2923 cc) non è opponibile neanche alla procedura esecutiva e ai creditori che ad essa danno impulso, con la conseguenza che il G.E. ben potrà adottare l'ordine di liberazione ex art. 560 cpc e ciò al fine di garantire l'interesse pubblicistico del rituale sviluppo della procedura e, quindi, per ragioni di ordine processuale, senza bisogno di previamente munirsi di un titolo giudiziale in sede cognitiva; ritenuto tuttavia potersi emettere ordine di liberazione per i soli lotti in piena proprietà (3, 4, 7 e 10);" ha disposto il deposito degli Ordini di liberazione dei lotti 3,4,7 e 10.

PESI E VINCOLI

LOTTI da 1 a 9

- **Atto di convenzione edilizia** a rogito notaio Roberto Pisapia di Montevarchi in data 21 dicembre 1996, repertorio n. 19.853, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 15 gennaio 1997, al n. 551 di particolare.

- patti e servitù di cui all'atto a rogito notaio Roberto Pisapia di Montevarchi in data 21 giugno 1996, repertorio n. 18.801, sopra menzionato.

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 alla Legge n. 47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, eventuali servitù attive e passive.

Gli immobili sono gravati da mutuo fondiario.

REGIME FISCALE

L'esecutato è soggetto I.V.A. e, pertanto, la presente cessione, riguardando immobili abitativi e strumentali realizzati o ristrutturati da oltre cinque anni, sarà soggetta alla disciplina fiscale in materia di I.V.A. di cui all'art. 10, primo comma, nn.8-bis e 8-ter D.P.R. 633/1972, con eventuale applicazione dell'I.V.A. su opzione.

Si precisa che, in data 3 giugno 2026, il soggetto esecutato è stato invitato, tramite posta elettronica certificata, a comunicare l'eventuale opzione per l'imponibilità I.V.A. della vendita ai sensi dell'art. 10 primo comma nn. 8-bis e 8-ter del D.P.R. n. 633/1972, in conformità all'ordinanza di delega.

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 il luogo indicato nel presente avviso di vendita **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, la residenza od il domicilio, lo stato civile, ed eventualmente, nel caso di impresa, la partita IVA, il recapito telefonico e l'indirizzo email 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 minore di età o comunque non ha piena capacità di agire, la sottoscrizione dei genitori o del genitore che eserciti in via esclusiva la responsabilità genitoriale o del legale

rappresentante, 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 sopra indicato (sarà 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 di centoventi giorni;

e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al dieci 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 sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dell'attestato della 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 nonché del tesserino sanitario 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. nn. 96/2020 e 46/2024, lotto n. ____**" (indicare il numero 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 da parte di soggetto minore di età o di altro soggetto non avente piena capacità di agire;

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. nn. 96/2020 e 46/2024, lotto n. ____**”, (indicare il numero del lotto al quale si riferisce l’offerta) **di importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto.**

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITA’ DI PRESENTAZIONE.

L’offerente dovrà 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 comma c.p.c., **sino alle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita**, ad eccezione del sabato e festivi - tramite il modulo web “Offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l’offerta integrale e gli allegati all’offerta, dovrà essere inviato all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

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

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L’offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza o il domicilio, lo stato civile e, in caso di impresa, la partita IVA, 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 o dal genitore che eserciti in via esclusiva la responsabilità genitoriale 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 indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al dieci 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 e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dell'attestato della 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

Dovranno essere allegati all'offerta telematica:

- a) copia del documento di identità e del tesserino sanitario 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 o non ha piena capacità di agire, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

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, di dispensa degli organi della procedura sia dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti, 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 intestato alla procedura, aperto presso la filiale di Arezzo, Via Petrarca, della Banca “TERRE ETRUSCHE DI VALDICHIANA E DI MAREMMA – CREDITO COOPERATIVO S.C.” (Banca Tema), codice IBAN: **IT72E0885114101000000359681** (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l’offerta); 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 dieci per cento (10%) 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. MODALITA' DI 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.

Lo scrivente notaio 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.

Non è consentito la formulazione di offerte con decimali di euro.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il sottoscritto notaio 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 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.

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. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di centoventi giorni dalla data di vendita.

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, lo scrivente notaio delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi). Lo scrivente 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. 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita verrà data pubblica notizia **a cura dello scrivente notaio 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 comma 1 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 dello scrivente delegato, dovranno essere effettuate le pubblicità, mediante pubblicazione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza, unitamente alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:**

a cura della Società Astalegale.net S.p.A., 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., 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., sul sito internet www.fallcoaste.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 11 luglio 2017.

Lo scrivente notaio delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'ara 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 sottoscritto notaio delegato, dovranno essere effettuate le pubblicità a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte** mediante pubblicazione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza, unitamente alla perizia di stima, ivi incluse perizie integrative mediante pubblicazione sui seguenti siti Internet: <https://www.astegiustizia.it> (portale della società specializzata Gestifrem); - <https://www.idealista.it> (portale del mercato libero); - <https://www.casa.it> (portale del mercato libero), <https://www.giustiziaivg.it>; <https://www.aste.it>. L'Istituto vendite giudiziarie di Arezzo provvederà alla pubblicazione e depositerà in PCT certificazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari sopra indicati.

L'istituto di vendite giudiziarie per il Tribunale di Arezzo è stato autorizzato 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.

SI 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.

Bibbiena, 24 agosto 2026

Il Notaio Delegato