

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

Procedura esecutiva n. 66/2021 R.G.E.

Avviso di vendita beni immobili

Primo esperimento

L'Avv. Paola Marraghini (c.f. MRRPLA73S49A390G) iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo (PEC: avvpaolamarraghini@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 alla esecuzione immobiliare n. 66/2021 di R.G.E. con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione del 19.03.2024 che richiama l'ordinanza di vendita del 14.06.2023 con cui è stato nominato gestore della vendita telematica Astalegale.net s.p.a tramite il portale www.spazioaste.it, visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione datato 22.05.2024

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 09 ottobre 2024** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni secondo gli orari indicati:

lotto 1 ore 10,30, **lotto 2** ore 10,45, **lotto 3** ore 11,00, **lotto 4** ore 11,15, **lotto 5** ore 11,30, **lotto 6** ore 11,45, **lotto 7** ore 12,00, **lotto 8** ore 12,15, **lotto 9** ore 12,30, **lotto 10** ore 14,00, **lotto 11** ore 14,15, **lotto 12** ore 14,30, **lotto 13** ore 14,45, **lotto 14** ore 15,00, **lotto 15** ore 15,15

con orario di apertura delle buste contenenti offerte cartacee fissato per tutti i lotti per le ore 10,00

LOTTO 1

Diritto di piena proprietà per la quota dell'intero su appartamento, corredato di resedi

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

esclusivi e autorimessa, posto in Poppi (AR) via Aldo Macconi n. 35.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati Comune di Poppi (AR): - foglio 59 particella 803 subalterno 2 categoria C/6 classe 4 consistenza 12 mq superficie totale 14 mq rendita € 22,31 Via Aldo Macconi n. snc piano S1 (autorimessa); - **foglio 59 particella 803 subalterno 10** categoria A/3 classe 4 consistenza 4 vani superficie totale 71 mq totale escluse aree scoperte 60 mq rendita € 351,19 Via Aldo Macconi n. snc piano T (appartamento)

oltre proporzionali diritti sulle utilità comuni - **foglio 59 particella 803 subalterno 31** Via Aldo Macconi n. snc piano S1, Bene comune non censibile partita speciale A (corsello comune ai subb.1-2-3-4-5-6-7); - **foglio 59 particella 803 subalterno 32** Via Aldo Macconi n. snc piano S1-T-1-2, Bene comune non censibile partita speciale A (ingresso, vano scale, ascensore, disimpegno comune ai subb.5-8-9-10-11-12-13- 14-15); - **foglio 59 particella 803 subalterno 37** Via Aldo Macconi n. snc piano S1-T, Bene comune non censibile partita speciale A (rampa comune ai subb. da 1 a 7 e da 17 a 23).

PROVENIENZA

Atto di compravendita del 30.06.2005 repertorio 32029/3167 Notaio Tuccari Michele di Arezzo trascritto il 01.07.2005 ai numeri 12512/8122.

Nella certificazione notarile è segnalato il trasferimento di sede sociale della società eseguita con atto del 05.01.2011 notaio Cudia Ernesto di Firenze del 05.01.2011 repertorio 31203/15033 trascritto il 17.01.2011 ai numeri 813/594.

Dalla perizia del CTU Geom. Marco Geppetti in atti datata 28.04.2023 risulta quanto segue.

DESCRIZIONE:

L'appartamento, ubicato a piano terreno con ingresso in destra per chi giunge al pianerottolo del vano scala condominiale, è internamente parzialmente allo 'stato grezzo' e costituito da soggiorno-cucina con loggia-terrazzo da cui si accede al resede/giardino antistante il fabbricato, disimpegno, servizio igienico, camera da letto e camera da letto con loggia-terrazzo da cui si accede alla porzione di resede/giardino retrostante il fabbricato.

Ha affacci su tre lati del fabbricato, presenta pareti e soffitti intonacati e parzialmente tinteggiati, altezza interna di 272 cm circa, è privo di pavimenti, rivestimenti, battiscopa, sanitari e rubinetterie, è provvisto di portoncino di ingresso antieffrazione, finestre e porte finestre in legno e vetro camera con persiane in legno mentre le porte interne constano solo del controtelaio in legno. Le logge-terrazzo hanno pavimento e battiscopa in cotto e

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

ringhiera in metallo a disegno semplice, e i due resede/giardino sono perimetralmente recintati con ringhiera in metallo a disegno semplice nella parte antistante il fabbricato prospiciente Via Aldo Macconi, e con rete metallica plastificata nella parte retrostante il fabbricato.

L'autorimessa, ubicata a piano interrato a cui si accede da rampa carrabile condominiale oltre che dal vano scala condominiale, è costituita da un unico locale con altezza interna di 216 cm. circa con porta d'ingresso basculante in metallo. Il vano scale è provvisto di ascensore installato ma non attivato.

La superficie commerciale della porzione immobiliare è di mq. 80,00.

La porzione immobiliare, così come il fabbricato su cui insiste, presenta un normale stato di conservazione.

Le unità immobiliari fanno parte di fabbricati realizzati mediante Piano di Lottizzazione regolamentato da Convenzione Urbanistica con il Comune di Poppi trascritta in Arezzo il 16.02.2005 ai numeri 3088/2073 e sono posti in Poppi (AR) Località Ponte a Poppi, via Aldo Macconi. La porzione immobiliare in oggetto è compresa nel fabbricato di tipologia A unità edilizia 1 (L1) della lottizzazione. Le unità edilizie della lottizzazione numerate da 1 a 4 sono posizionate a monte ed indicate come tipologia "A". Allo stato attuale, "visivamente", si evince che: - le opere di urbanizzazione di prima fase e parte di quelle previste di seconda fase sono state ultimate; - i fabbricati di tipologia "A" realizzati nelle unità edilizie 1 e 2 (L1-L2) sono completamente ultimati con ascensore installato ma non ancora attivato. Il fabbricato (L1) è composto da 6 autorimesse, 1 cantina e 8 appartamenti.

Dalla perizia emerge che, come comunicato con mailpec dal Responsabile dell'Area Tecnico Urbanistica del Comune di Poppi in data 28/04/2023, alla data della medesima risultano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione urbanistica stipulata, la cui proroga deliberata in data 09/04/2019 con delibera di C.C. n°41 non è mai stata sottoscritta dalla proprietà.

Le aree pubbliche previste dalla lottizzazione, non pignorate, non sono state cedute all'Amministrazione Comunale, e dovranno essere cedute, così come previsto dalla Convenzione Urbanistica, alla Amministrazione suddetta.

SITUAZIONE URBANISTICA:

In relazione agli interventi edilizi risulta la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n°38 del 25/07/2005 per l'esecuzione di Piano di Lottizzazione - Opere d'Urbanizzazione lottizzazione C.15 per realizzazione di complesso immobiliare formato da complessivi n.48 alloggi e voltura
- Permesso di costruire n°43 del 22/09/2006 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 1-2-3-4 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ;
- Variante in corso d'opera al Permesso di costruire n°43/06 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°4061 del 23/03/2007 per il deposito delle opere così come realizzate;
- Permesso di costruire n°29 del 20/08/2007 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 5-6-7-8 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ;
- Permesso di costruire n°37 del 11/11/2011 per ultimazione lavori

STUDIO LEGALE

Avv. Paola Marraghini

P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

di cui al Permesso di Costruire n°43/06; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricati L1-L2; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi degli artt.143 e 211 L.R. 65/2014 prot. n°13790 del 20/11/2015 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricato L3.

Confrontato lo stato dei luoghi con gli elaborati allegati all'ultimo titolo legittimante (Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012), sono state riscontrate lievi variazioni dimensionali/incongruenze riconducibili alle tolleranze di cui all'art.198 della Legge Regionale n°65/2014 e art.34bis del DPR n°380/01 e/o a una non dettagliata rappresentazione grafica.

Dalla perizia emerge, vista la normativa e lo strumento urbanistico vigente, che per ultimare i lavori e rendere abitabile/agibile la porzione immobiliare sarà necessario presentare una nuova pratica edilizia ovvero CILA per manutenzione straordinaria, corredata della necessaria documentazione oltre al pagamento dei diritti di segreteria e degli oneri concessori, a firma di tecnico abilitato che a lavori ultimati dovrà inoltrare attestazione asseverata di agibilità corredata della necessaria documentazione, comprese tra l'altro le dichiarazioni di conformità, e del pagamento dei diritti di segreteria per un costo stimato di € 5.000,00. Per la messa in esercizio dell'ascensore sarà necessario richiedere all'amministrazione comunale il rilascio della matricola da effettuarsi con apposita comunicazione, a firma di tutti i condomini o del condominio, corredata dei necessari documenti e dichiarazioni di conformità. I costi per l'attivazione dell'ascensore potranno essere quantificati al momento della messa in esercizio.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI:

Non risulta costituito condominio. Risultano le costituzioni di diritti reali indicate in perizia.

È trascritta Convenzione Urbanistica regolante i rapporti tra comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un piano di lottizzazione, trascritta il 16/02/2005 R.G. n°3088 R.P. n°2073, atto Notaio Michele Tuccari del 11/02/2005 Rep. 29501 con il quale viene approvato e regolamentato, il Piano di Lottizzazione di una zona di terreno sita in Comune di Poppi frazione Ponte a Poppi via Cappuccini identificata catastalmente come indicato in perizia. Il termine massimo di validità del Piano di Lottizzazione e, quindi, per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, è indicato in detta convenzione in 10 anni. Con Delibera del Consiglio Comunale n°41 del 09/04/2019 è stato prorogato con scadenza al 16/02/2023 subordinandolo alle seguenti prescrizioni: prima della proroga dovranno essere cedute al comune le aree pubbliche previste nella convenzione e presentare nuova polizza fideiussoria a garanzia delle opere d'urbanizzazione da completare. Come sopra indicato alla data della perizia risultavano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione.

IMPIANTI:

L'appartamento è dotato di predisposizione di tutti gli impianti (idrico, fognario, citofonico, elettrico e di riscaldamento) che risultano comunque da completare e/o da revisionare, l'impianto di riscaldamento è privo di termosifoni e caldaia. L'autorimessa è dotata di predisposizione impianti elettrico e idrico che risultano

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

comunque da completare e/o revisionare. Detti impianti mostrano caratteristiche equiparabili alle normali condizioni e alle norme vigenti al momento della loro realizzazione. Il costo dell'intervento necessario per il completamento/revisione, comprensivo delle prestazioni professionali, può essere preventivato in € 5.000,00 circa. Gli interventi necessari per il completamento/revisione delle parti condominiali sono stati considerati al fine della valutazione della porzione immobiliare.

REGIME FISCALE

Il trasferimento è soggetto a Iva e imposta di registro, ipotecaria e catastale.

CUSTODIA e STATO DI OCCUPAZIONE:

Con ordinanza del 14.06.2023 del GE Dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione è stata confermata la nomina quale custode giudiziario dei beni affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120) effettuata con provvedimento del 26.11.2021.

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.

Dalla relazione del custode Ivg in atti risulta essere stato attuato l'ordine di liberazione

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 redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale Geom. Marco Geppetti datata 28.04.2023 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 € 62.000,00 (sessantaduemila//00)

offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 46.500,00 (quarantaseimilacinquecento//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 2

Diritto di piena proprietà per la quota dell'intero su cantina posta in Poppi (AR) via Aldo Macconi n. 35

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

DATI CATASTALI:

Catasto Fabbricati Comune di Poppi (AR): - foglio 59 particella 803 subalterno 5 categoria C/2 classe 2 consistenza 8 mq superficie totale 9 mq rendita € 19,42 Via Aldo Macconi n snc piano S1.

oltre proporzionali diritti sulle utilità comuni - **foglio 59 particella 803 subalterno 31** Via Aldo Macconi n. snc piano S1, Bene comune non censibile partita speciale A (corsello comune ai subb.1-2-3-4-5-6-7); - **foglio 59 particella 803 subalterno 32** Via Aldo Macconi n. snc piano S1-T-1-2, Bene comune non censibile partita speciale A (ingresso, vano scale, ascensore, disimpegno comune ai subb.5-8-9-10-11-12-13-14-15); - **foglio 59 particella 803 subalterno 37** Via Aldo Macconi n. snc piano S1-T, Bene comune non censibile partita speciale A (rampa comune ai subb. da 1 a 7 e da 17 a 23).

PROVENIENZA

Atto di compravendita del 30.06.2005 repertorio 32029/3167 Notaio Tuccari Michele di Arezzo trascritto il 01.07.2005 ai numeri 12512/8122.

Nella certificazione notarile è segnalato il trasferimento di sede sociale della società eseguita con atto del 05.01.2011 notaio Cudia Ernesto di Firenze repertorio 31203/15033 trascritto il 17.01.2011 ai numeri 813/594.

Dalla perizia del CTU Geom. Marco Geppetti in atti datata 28.04.2023 risulta quanto segue

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La cantina, ubicata a piano interrato a cui si accede da vano scala condominiale oltre che da rampa carrabile condominiale, è internamente parzialmente allo 'stato grezzo' e costituita da un unico locale con altezza interna di 242 cm circa, porta d'ingresso in metallo. L'unità immobiliare, così come il fabbricato su cui insiste, presenta un normale stato di conservazione. La superficie commerciale dell'unità immobiliare, è pari a mq. 9,00.

Le unità immobiliari fanno parte di fabbricati realizzati mediante Piano di Lottizzazione regolamentato da Convenzione Urbanistica con il Comune di Poppi trascritta in Arezzo il 16.02.2005 ai numeri 3088/2073 e sono posti in Poppi (AR) Località Ponte a Poppi, via Aldo Macconi. La porzione immobiliare in oggetto è compresa nel fabbricato di tipologia A unità edilizia 1 (L1) della lottizzazione. Le unità edilizie della lottizzazione numerate da 1 a 4 sono posizionate a monte ed indicate come tipologia "A". Allo stato attuale, "visivamente", si evince che: - le opere di urbanizzazione di prima fase e parte di quelle previste di seconda fase sono state ultimate; - i fabbricati di tipologia "A" realizzati nelle unità edilizie 1 e 2 (L1-L2) sono completamente ultimati con ascensore installato ma non ancora attivato. Il fabbricato (L1) è composto da 6 autorimesse, 1 cantina e 8

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

appartamenti.

Dalla perizia emerge che, come comunicato con mailpec dal Responsabile dell'Area Tecnico Urbanistica del Comune di Poppi in data 28/04/2023, alla data della medesima risultano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione urbanistica stipulata, la cui proroga deliberata in data 09/04/2019 con delibera di C.C. n°41 non è mai stata sottoscritta dalla proprietà.

Le aree pubbliche previste dalla lottizzazione, non pignorate, non sono state cedute all'Amministrazione Comunale, e dovranno essere cedute, così come previsto dalla Convenzione Urbanistica, alla Amministrazione suddetta.

SITUAZIONE URBANISTICA

In relazione agli interventi edilizi risulta la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n°38 del 25/07/2005 per l'esecuzione di Piano di Lottizzazione - Opere d'Urbanizzazione lottizzazione C.15 per realizzazione di complesso immobiliare formato da complessivi n.48 alloggi e voltura - Permesso di costruire n°43 del 22/09/2006 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 1-2-3-4 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ; - Variante in corso d'opera al Permesso di costruire n°43/06 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°4061 del 23/03/2007 per il deposito delle opere così come realizzate; - Permesso di costruire n°29 del 20/08/2007 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 5-6-7-8 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ; - Permesso di costruire n°37 del 11/11/2011 per ultimazione lavori di cui al Permesso di Costruire n°43/06; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricati L1-L2; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi degli artt.143 e 211 L.R. 65/2014 prot. n°13790 del 20/11/2015 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricato L3.

Confrontato lo stato dei luoghi con gli elaborati allegati all'ultimo titolo Legittimante (Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012), sono state riscontrate lievi variazioni dimensionali/incongruenze riconducibili alle tolleranze di cui all'art.198 della Legge Regionale n°65/2014 e art.34bis del DPR n°380/01 e/o a una non dettagliata rappresentazione grafica. Dalla perizia emerge che, vista la normativa e lo strumento urbanistico vigenti, per ultimare i lavori e rendere abitabile/agibile l'unità immobiliare sarà necessario presentare una nuova pratica edilizia ovvero CILA per manutenzione straordinaria, corredata della necessaria documentazione oltre al pagamento dei diritti di segreteria e degli oneri concessori, a firma di tecnico abilitato che a lavori ultimati dovrà inoltrare attestazione asseverata di agibilità corredata della necessaria documentazione, comprese tra l'altro le dichiarazioni di conformità, e del pagamento dei diritti di segreteria per un costo stimato di € 2.000,00. Per la messa in esercizio dell'ascensore sarà necessario richiedere all'amministrazione comunale il rilascio della matricola da effettuarsi con apposita comunicazione, a firma di tutti i condomini o del condominio, corredata dei necessari documenti e

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

dichiarazioni di conformità. I costi per l'attivazione dell'ascensore potranno essere quantificati al momento della messa in esercizio.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI:

Non risulta costituito condominio. Risultano le costituzioni di diritti reali indicate in perizia.

È trascritta Convenzione Urbanistica regolante i rapporti tra comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un piano di lottizzazione, trascritta il 16/02/2005 R.G. n°3088 R.P. n°2073, atto Notaio Michele Tuccari del 11/02/2005 Rep. 29501 con il quale viene approvato e regolamentato, il Piano di Lottizzazione di una zona di terreno sita in Comune di Poppi frazione Ponte a Poppi via Cappuccini identificata catastalmente come indicato in perizia. Il termine massimo di validità del Piano di Lottizzazione e, quindi, per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, è indicato in detta convenzione in 10 anni. Con Delibera del Consiglio Comunale n°41 del 09/04/2019 è stato prorogato con scadenza al 16/02/2023 subordinandolo alle seguenti prescrizioni: prima della proroga dovranno essere cedute al comune le aree pubbliche previste nella convenzione e presentare nuova polizza fideiussoria a garanzia delle opere d'urbanizzazione da completare. Come sopra indicato alla data della perizia risultavano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione.

IMPIANTI:

La cantina è dotata di predisposizione impianto elettrico che risulta comunque da completare e/o revisionare. Detto impianto mostra caratteristiche equiparabili alle normali condizioni e alle norme vigenti al momento della sua realizzazione. Il costo dell'intervento necessario per il completamento/revisione, comprensivo delle prestazioni professionali, può essere preventivato in € 500,00 circa. Gli interventi necessari per il completamento/revisione delle parti condominiali sono stati considerati al fine della valutazione dell'unità immobiliare

REGIME FISCALE

Il trasferimento è soggetto a Iva e a imposta di registro ipotecaria e catastale.

CUSTODIA e STATO DI OCCUPAZIONE:

Con ordinanza del 14.06.2023 del GE Dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione è stata confermata la nomina quale custode giudiziario dei beni affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120) effettuata con provvedimento del 26.11.2021

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.

Da relazione del custode Ivg è stato attuato l'ordine di libazione relativo al lotto.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

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 redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale Geom. Marco Geppetti datata 28.04.2023 il cui contenuto dovrà essere consultato dall'offerente ed alle quali 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 € 2.000,00 (duemila//00)

offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 1.500,00 (millecinquecento//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 3

Diritto di piena proprietà per la quota dell'intero su appartamento posto in Poppi (AR) via Aldo Macconi n. 35

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati Comune di Poppi (AR): - foglio 59 particella 803 subalterno 12
categoria A/3 classe 4 consistenza 2,5 vani superficie totale 45 mq totale escluse aree scoperte
43 mq rendita € 219,49 Via Aldo Macconi n. snc piano 1

oltre proporzionali diritti sulle utilità comuni - **foglio 59 particella 803 subalterno 32** Via Aldo Macconi n. snc piano S1-T-1-2, Bene comune non censibile partita speciale A (ingresso, vano scale, ascensore, disimpegno comune ai subb.5-8-9-10-11-12-13-14-15).

PROVENIENZA

Atto di compravendita del 30.06.2005 repertorio 32029/3167 Notaio Tuccari Michele di Arezzo trascritto il 01.07.2005 ai numeri 12512/8122.

Nella certificazione notarile è segnalato il trasferimento di sede sociale della società eseguita con atto del 05.01.2011 notaio Cudia Ernesto di Firenze repertorio 31203/15033 trascritto il 17.01.2011 ai numeri 813/594.

Dalla perizia del CTU Geom. Marco Geppetti in atti datata 28.04.2023 risulta quanto segue

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento, ubicato a piano primo con ingresso in destra dell'ascensore per chi giunge al pianerottolo del

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

vano scala, è internamente parzialmente allo 'stato grezzo' e costituito da soggiorno-cucina, servizio igienico, camera da letto ed è corredato di terrazzo. Ha affacci sul retro del fabbricato, presenta pareti e soffitti intonacati e parzialmente tinteggiati, ha altezza interna di 272 cm circa, è privo di pavimenti, rivestimenti, battiscopa, sanitari e rubinetterie, è provvisto di portoncino di ingresso antieffrazione, finestre e porte finestre in legno e vetro camera con persiane in legno mentre le porte interne constano solo del controtelaio in legno. Il terrazzo ha pavimento e battiscopa in cotto e ringhiera in metallo a disegno semplice ed è accessibile sia dal soggiorno-cucina che dalla camera da letto. Il vano scale è provvisto di ascensore installato ma non attivato. L'unità immobiliare, così come il fabbricato su cui insiste, presenta un normale stato di conservazione. La superficie commerciale mq. 45.

Le unità immobiliari fanno parte di fabbricati realizzati mediante Piano di Lottizzazione regolamentato da Convenzione Urbanistica con il Comune di Poppi trascritta in Arezzo il 16.02.2005 ai numeri 3088/2073 e sono posti in Poppi (AR) Località Ponte a Poppi, via Aldo Macconi. La porzione immobiliare in oggetto è compresa nel fabbricato di tipologia A unità edilizia 1 (L1) della lottizzazione. Le unità edilizie della lottizzazione numerate da 1 a 4 sono posizionate a monte ed indicate come tipologia "A". Allo stato attuale, "visivamente", si evince che: - le opere di urbanizzazione di prima fase e parte di quelle previste di seconda fase sono state ultimate; - i fabbricati di tipologia "A" realizzati nelle unità edilizie 1 e 2 (L1-L2) sono completamente ultimati con ascensore installato ma non ancora attivato. Il fabbricato (L1) è composto da 6 autorimesse, 1 cantina e 8 appartamenti.

Dalla perizia emerge che, come comunicato con mailpec dal Responsabile dell'Area Tecnico Urbanistica del Comune di Poppi in data 28/04/2023, alla data della medesima risultano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione urbanistica stipulata, la cui proroga deliberata in data 09/04/2019 con delibera di C.C. n°41 non è mai stata sottoscritta dalla proprietà.

Le aree pubbliche previste dalla lottizzazione, non pignorate, non sono state cedute all'Amministrazione Comunale, e dovranno essere cedute, così come previsto dalla Convenzione Urbanistica, alla Amministrazione suddetta.

SITUAZIONE URBANISTICA

In relazione agli interventi edilizi risulta la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n°38 del 25/07/2005 per l'esecuzione di Piano di Lottizzazione - Opere d'Urbanizzazione lottizzazione C.15 per realizzazione di complesso immobiliare formato da complessivi n.48 alloggi e voltura
- Permesso di costruire n°43 del 22/09/2006 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 1-2-3-4 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ;
- Variante in corso d'opera al Permesso di costruire n°43/06 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°4061 del 23/03/2007 per il deposito delle opere così come realizzate;
- Permesso di costruire n°29 del 20/08/2007 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 5-6-7-8 di cui al Piano di Lottizzazione

STUDIO LEGALE

Avv. Paola Marraghini

P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO

tel. e fax 0575 23386

C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ; - Permesso di costruire n°37 del 11/11/2011 per ultimazione lavori di cui al Permesso di Costruire n°43/06; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricati L1-L2; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi degli artt.143 e 211 L.R. 65/2014 prot. n°13790 del 20/11/2015 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricato L3.

Confrontato lo stato dei luoghi con gli elaborati allegati all'ultimo titolo Legittimante (Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012), sono state riscontrate lievi variazioni dimensionali/incongruenze riconducibili alle tolleranze di cui all'art.198 della Legge Regionale n°65/2014 e art.34bis del DPR n°380/01 e/o a una non dettagliata rappresentazione grafica.

Dalla perizia emerge che, vista la normativa e lo strumento urbanistico vigenti, per ultimare i lavori e rendere abitabile/agibile l'unità immobiliare sarà necessario presentare una nuova pratica edilizia ovvero CILA per manutenzione straordinaria, corredata della necessaria documentazione oltre al pagamento dei diritti di segreteria e degli oneri concessori, a firma di tecnico abilitato che a lavori ultimati dovrà inoltrare attestazione asseverata di agibilità corredata della necessaria documentazione, comprese tra l'altro le dichiarazioni di conformità, e del pagamento dei diritti di segreteria per un costo stimato di € 4.000,00. Per la messa in esercizio dell'ascensore sarà necessario richiedere all'amministrazione comunale il rilascio della matricola da effettuarsi con apposita comunicazione, a firma di tutti i condomini o del condominio, corredata dei necessari documenti e dichiarazioni di conformità. I costi per l'attivazione dell'ascensore potranno essere quantificati al momento della messa in esercizio.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI:

Non risulta costituito condominio. Risultano le costituzioni di diritti reali indicate in perizia.

È trascritta Convenzione Urbanistica regolante i rapporti tra comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un piano di lottizzazione, trascritta il 16/02/2005 R.G. n°3088 R.P. n°2073, atto Notaio Michele Tuccari del 11/02/2005 Rep. 29501 con il quale viene approvato e regolamentato, il Piano di Lottizzazione di una zona di terreno sita in Comune di Poppi frazione Ponte a Poppi via Cappuccini identificata catastalmente come indicato in perizia. Il termine massimo di validità del Piano di Lottizzazione e, quindi, per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, è indicato in detta convenzione in 10 anni. Con Delibera del Consiglio Comunale n°41 del 09/04/2019 è stato prorogato con scadenza al 16/02/2023 subordinandolo alle seguenti prescrizioni: prima della proroga dovranno essere cedute al comune le aree pubbliche previste nella convenzione e presentare nuova polizza fideiussoria a garanzia delle opere d'urbanizzazione da completare. Come sopra indicato alla data della perizia risultavano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione.

IMPIANTI

L'appartamento è dotato di predisposizione di tutti gli impianti (idrico, fognario, citofonico, elettrico e di riscaldamento) che risultano comunque da completare e/o da revisionare, con l'impianto di riscaldamento privo

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

di termosifoni e caldaia. Detti impianti mostrano caratteristiche equiparabili alle normali condizioni e alle norme vigenti al momento della loro realizzazione. Il costo dell'intervento necessario per il completamento/revisione, comprensivo delle prestazioni professionali, può essere preventivato in € 4.000,00 circa. Gli interventi necessari per il completamento/revisione delle parti condominiali sono stati considerati al fine della valutazione della porzione immobiliare.

REGIME FISCALE

Il trasferimento è soggetto a Iva e a imposta di registro ipotecaria e catastale.

CUSTODIA e STATO DI OCCUPAZIONE:

Con ordinanza del 14.06.2023 del GE dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione è stata confermata la nomina quale custode giudiziario dei beni affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120) effettuata con provvedimento del 26.11.2021.

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.

Da relazione del custode Ivg è stato attuato l'ordine di libazione relativo al lotto.

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 redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale Geom. Marco Geppetti datata 28.04.2023 il cui contenuto dovrà essere consultato dall'offerente ed alle quali 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 € 32.500,00 (trentaduemilacinquecento//00)

offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 24.375,00
(ventiquattromilatrecentosettantacinque//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 4

Diritto di piena proprietà per la quota dell'intero su appartamento e autorimessa posti in Poppi

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

(AR) via Aldo Macconi n. 37.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati Comune di Poppi (AR): - foglio 59 particella 803 subalterno 17 categoria C/6 classe 4 consistenza 15 mq superficie totale 17 mq rendita € 27,89 Via Aldo Macconi n. snc piano S1 (autorimessa) **foglio 59 particella 803 subalterno 30** categoria A/3 classe 4 consistenza 5,5 vani superficie totale 86 mq totale escluse aree scoperte 80 mq rendita € 482,89 Via Aldo Macconi n. snc piano 2 (appartamento)

oltre proporzionali diritti su utilità comuni - **foglio 59 particella 803 subalterno 34** Via Aldo Macconi n. snc piano S1, Bene comune non censibile partita speciale A (corsello comune ai subb.17-18-19-20-21-22-23); - **foglio 59 particella 803 subalterno 35** Via Aldo Macconi n. snc piano S1-T-1-2, Bene comune non censibile partita speciale A (ingresso, vano scale, ascensore, disimpegno comune ai subb.19-24-25-26-27- 28-29-30); - **foglio 59 particella 803 subalterno 37** Via Aldo Macconi n. snc piano S1-T, Bene comune non censibile partita speciale A (rampa comune ai subb. da 1 a 7 e da 17 a 23)

PROVENIENZA

Atto di compravendita del 30.06.2005 repertorio 32029/3167 Notaio Tuccari Michele di Arezzo trascritto il 01.07.2005 ai numeri 12512/8122.

Nella certificazione notarile è segnalato il trasferimento di sede sociale della società eseguita con atto del 05.01.2011 notaio Cudia Ernesto di Firenze repertorio 31203/15033 trascritto il 17.01.2011 ai numeri 813/594.

Dalla perizia del CTU Geom. Marco Geppetti in atti datata 28.04.2023 risulta quanto segue

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento, ubicato a piano secondo con ingresso in destra per chi giunge al pianerottolo del vano scala, è internamente parzialmente allo 'stato grezzo' e costituito da soggiorno con loggia-terrazzo, cucina, disimpegno, ripostiglio, due servizi igienici, camera da letto con loggia-terrazzo e camera da letto con terrazzo. Ha affacci su tre lati del fabbricato, presenta pareti e soffitti intonacati e parzialmente tinteggiati, ha altezza interna di 272 cm circa, è privo di pavimenti, rivestimenti, battiscopa, sanitari e rubinetterie, è provvisto di portoncino di ingresso antieffrazione, finestre e porte finestre in legno e vetro camera con persiane in legno mentre le porte interne constano solo del controtelaio in legno. Le logge-terrazzo ed il terrazzo hanno pavimento e battiscopa in cotto e ringhiera in metallo a disegno semplice. L'autorimessa, ubicata a piano interrato a cui si accede da rampa

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

carrabile condominiale oltre che dal vano scala condominiale, è costituita da un unico locale con altezza interna di 241 cm circa, porta d'ingresso basculante in metallo. Il vano scale è provvisto di ascensore installato ma non attivato. La porzione immobiliare, così come il fabbricato su cui insiste, presenta un normale stato di conservazione anche se all'interno del garage si riscontrano tracce di umidità/infiltrazioni. La superficie commerciale è pari a mq. 95.

Le unità immobiliari fanno parte di fabbricati realizzati mediante Piano di Lottizzazione regolamentato da Convenzione Urbanistica con il Comune di Poppi trascritta in Arezzo il 16.02.2005 ai numeri 3088/2073 e sono posti in Poppi (AR) Località Ponte a Poppi, via Aldo Macconi. La porzione immobiliare in oggetto è compresa nel fabbricato di tipologia A unità edilizia 2 (L2) della lottizzazione. Le unità edilizie della lottizzazione numerate da 1 a 4 sono posizionate a monte ed indicate come tipologia "A". Allo stato attuale, "visivamente", si evince che: - le opere di urbanizzazione di prima fase e parte di quelle previste di seconda fase sono state ultimate; - i fabbricati di tipologia "A" realizzati nelle unità edilizie 1 e 2 (L1-L2) sono completamente ultimati con ascensore installato ma non ancora attivato. Il fabbricato (L2) è composto da 6 autorimesse, 1 cantina e 8 appartamenti.

Dalla perizia emerge che, come comunicato con mailpec dal Responsabile dell'Area Tecnico Urbanistica del Comune di Poppi in data 28/04/2023, alla data della medesima risultano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione urbanistica stipulata, la cui proroga deliberata in data 09/04/2019 con delibera di C.C. n°41 non è mai stata sottoscritta dalla proprietà.

Le aree pubbliche previste dalla lottizzazione, non pignorate, non sono state cedute all'Amministrazione Comunale, e dovranno essere cedute, così come previsto dalla Convenzione Urbanistica, alla Amministrazione suddetta.

SITUAZIONE URBANISTICA

In relazione agli interventi edilizi risulta la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n°38 del 25/07/2005 per l'esecuzione di Piano di Lottizzazione - Opere d'Urbanizzazione lottizzazione C.15 per realizzazione di complesso immobiliare formato da complessivi n.48 alloggi e voltura - Permesso di costruire n°43 del 22/09/2006 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 1-2-3-4 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ; - Variante in corso d'opera al Permesso di costruire n°43/06 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°4061 del 23/03/2007 per il deposito delle opere così come realizzate; - Permesso di costruire n°29 del 20/08/2007 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 5-6-7-8 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ; - Permesso di costruire n°37 del 11/11/2011 per ultimazione lavori di cui al Permesso di Costruire n°43/06; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricati L1-L2; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi degli artt.143 e 211 L.R. 65/2014 prot.

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

n°13790 del 20/11/2015 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricato L3.

Confrontato lo stato dei luoghi con gli elaborati allegati all'ultimo titolo legittimante (Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012), sono state riscontrate lievi variazioni dimensionali/incongruenze riconducibili alle tolleranze di cui all'art.198 della Legge Regionale n°65/2014 e art.34bis del DPR n°380/01 e/o a una non dettagliata rappresentazione grafica. Dalla perizia, vista la normativa e lo strumento urbanistico vigente, emerge che, per ultimare i lavori e rendere abitabile/agibile la porzione immobiliare sarà necessario presentare una nuova pratica edilizia ovvero CILA per manutenzione straordinaria, corredata della necessaria documentazione oltre al pagamento dei diritti di segreteria e degli oneri concessori, a firma di tecnico abilitato che a lavori ultimati dovrà inoltrare attestazione asseverata di agibilità corredata della necessaria documentazione, comprese tra l'altro le dichiarazioni di conformità, e del pagamento dei diritti di segreteria per un costo stimato di € 5.000,00. Per la messa in esercizio dell'ascensore sarà necessario richiedere all'amministrazione comunale il rilascio della matricola da effettuarsi con apposita comunicazione, a firma di tutti i condomini o del condominio, corredata dei necessari documenti e dichiarazioni di conformità. I costi per l'attivazione dell'ascensore potranno essere quantificati al momento della messa in esercizio.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI:

Non risulta costituito condominio. Risultano le costituzioni di diritti reali indicate in perizia.

È trascritta Convenzione Urbanistica regolante i rapporti tra comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un piano di lottizzazione, trascritta il 16/02/2005 R.G. n°3088 R.P. n°2073, atto Notaio Michele Tuccari del 11/02/2005 Rep. 29501 con il quale viene approvato e regolamentato, il Piano di Lottizzazione di una zona di terreno sita in Comune di Poppi frazione Ponte a Poppi via Cappuccini identificata catastalmente come indicato in perizia. Il termine massimo di validità del Piano di Lottizzazione e, quindi, per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, è indicato in detta convenzione in 10 anni. Con Delibera del Consiglio Comunale n°41 del 09/04/2019 è stato prorogato con scadenza al 16/02/2023 subordinandolo alle seguenti prescrizioni: prima della proroga dovranno essere cedute al comune le aree pubbliche previste nella convenzione e presentare nuova polizza fideiussoria a garanzia delle opere d'urbanizzazione da completare. Come sopra indicato alla data della perizia risultavano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione.

IMPIANTI

L'appartamento è dotato di predisposizione di tutti gli impianti (idrico, fognario, citofonico, elettrico e di riscaldamento) che risultano comunque da completare e/o da revisionare, con l'impianto di riscaldamento privo di termosifoni e caldaia. L'autorimessa, è dotata di predisposizione impianti elettrico e idrico che risultano comunque da completare e/o revisionare. Detti impianti mostrano caratteristiche equiparabili alle normali condizioni e alle norme vigenti al momento della loro realizzazione. Il costo dell'intervento necessario per il completamento/revisione, comprensivo delle prestazioni professionali, può essere preventivato in € 5.000,00

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

circa. Gli interventi necessari per il completamento/revisione delle parti condominiali sono stati considerati al fine della valutazione della porzione immobiliare.

REGIME FISCALE

Il trasferimento è soggetto a Iva e a imposta di registro ipotecaria e catastale.

CUSTODIA e STATO DI OCCUPAZIONE:

Con ordinanza del 14.06.2023 del GE dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione è stata confermata la nomina quale custode giudiziario dei beni affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120) effettuata con provvedimento del 26.11.2021.

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.

Da relazione del custode Ivg è stato attuato l'ordine di libazione relativo al lotto.

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 redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale Geom. Marco Geppetti datata 28.04.2023 il cui contenuto dovrà essere consultato dall'offerente ed alle quali 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 € 75.500,00 (settantacinquemilacinquecento//00)

**offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 56.625,00
(cinquantaseimilaseicentoventicinque//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 5

Diritto di piena proprietà per la quota dell'intero su appartamento e autorimessa posti in Poppi (AR) via Aldo Macconi n. 37.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati Comune di Poppi (AR): - foglio 59 particella 803 subalterno 18

STUDIO LEGALE

Avv. Paola Marraghini

P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO

tel. e fax 0575 23386

categoria C/6 classe 4 consistenza 23 mq superficie totale 26 mq rendita € 42,76 Via Aldo Macconi n snc piano S1 (autorimessa); - **foglio 59 particella 803 subalterno 29** categoria A/3 classe 4 consistenza 5,5 vani superficie totale 88 mq totale escluse aree scoperte 82 mq rendita € 482,89 Via Aldo Macconi n snc piano 2 (appartamento)

oltre proporzionali diritti sulle utilità comuni- **foglio 59 particella 803 subalterno 34** Via Aldo Macconi n. snc piano S1, Bene comune non censibile partita speciale A (corsello comune ai subb.17-18-19-20-21-22-23); - **foglio 59 particella 803 subalterno 35** Via Aldo Macconi n. snc piano S1-T-1-2, Bene comune non censibile partita speciale A (ingresso, vano scale, ascensore, disimpegno comune ai subb.19-24-25-26-27-28-29-30); - **foglio 59 particella 803 subalterno 37** Via Aldo Macconi n. snc piano S1-T, Bene comune non censibile partita speciale A (rampa comune ai subb. da 1 a 7 e da 17 a 23)

PROVENIENZA

Atto di compravendita del 30.06.2005 repertorio 32029/3167 Notaio Tuccari Michele di Arezzo trascritto il 01.07.2005 ai numeri 12512/8122.

Nella certificazione notarile è segnalato il trasferimento di sede sociale della società eseguita con atto del 05.01.2011 notaio Cudia Ernesto di Firenze repertorio 31203/15033 trascritto il 17.01.2011 ai numeri 813/594.

Dalla perizia del CTU Geom. Marco Geppetti in atti datata 28.04.2023 risulta quanto segue

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento, ubicato a piano secondo con ingresso in sinistra per chi giunge al pianerottolo del vano scala, è internamente completo in ogni sua parte e costituito da soggiorno con loggia-terrazzo, cucina, servizio igienico, camera da letto con ripostiglio e terrazzo, camera da letto con bagno e loggia-terrazzo. Ha affacci su tre lati del fabbricato, presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, altezza interna di 270 cm circa, è provvisto di portoncino di ingresso antieffrazione, finestre e porte finestre in legno e vetro camera con persiane in legno, porte interne in legno, pavimenti in parquet in soggiorno e camere e di tipo ceramico in cucina e servizi igienici, rivestimenti di tipo ceramico, battiscopa in legno, sanitari e rubinetterie. Le logge-terrazzo ed il terrazzo hanno pavimento e battiscopa in cotto e ringhiera in metallo a disegno semplice. L'autorimessa, ubicata a piano interrato a cui si accede da rampa carrabile condominiale oltre che dal vano scala condominiale, è costituita da un ampio locale corredato da ripostiglio su sottoscala, ha altezza interna di 242 cm circa, porta d'ingresso basculante in metallo e predisposizione impianti elettrico e idrico che risultano comunque da completare e/o revisionare. Il vano scale è provvisto di ascensore installato ma non attivato. La porzione immobiliare, così come

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

il fabbricato su cui insiste, presenta un normale stato di conservazione anche se all'interno del garage si riscontrano tracce di umidità/infiltrazioni. La superficie commerciale è di mq. 100.

Le unità immobiliari fanno parte di fabbricati realizzati mediante Piano di Lottizzazione regolamentato da Convenzione Urbanistica con il Comune di Poppi trascritta in Arezzo il 16.02.2005 ai numeri 3088/2073 e sono posti in Poppi (AR) Località Ponte a Poppi, via Aldo Macconi. La porzione immobiliare in oggetto è compresa nel fabbricato di tipologia A unità edilizia 2 (L2) della lottizzazione. Le unità edilizie della lottizzazione numerate da 1 a 4 sono posizionate a monte ed indicate come tipologia "A". Allo stato attuale, "visivamente", si evince che: - le opere di urbanizzazione di prima fase e parte di quelle previste di seconda fase sono state ultimate; - i fabbricati di tipologia "A" realizzati nelle unità edilizie 1 e 2 (L1-L2) sono completamente ultimati con ascensore installato ma non ancora attivato. Il fabbricato (L2) è composto da 6 autorimesse, 1 cantina e 8 appartamenti.

Dalla perizia emerge che, come comunicato con mailpec dal Responsabile dell'Area Tecnico Urbanistica del Comune di Poppi in data 28/04/2023, alla data della medesima risultano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione urbanistica stipulata, la cui proroga deliberata in data 09/04/2019 con delibera di C.C. n°41 non è mai stata sottoscritta dalla proprietà.

Le aree pubbliche previste dalla lottizzazione, non pignorate, non sono state cedute all'Amministrazione Comunale, e dovranno essere cedute, così come previsto dalla Convenzione Urbanistica, alla Amministrazione suddetta.

SITUAZIONE URBANISTICA

In relazione agli interventi edilizi risulta la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n°38 del 25/07/2005 per l'esecuzione di Piano di Lottizzazione - Opere d'Urbanizzazione lottizzazione C.15 per realizzazione di complesso immobiliare formato da complessivi n.48 alloggi e voltura - Permesso di costruire n°43 del 22/09/2006 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 1-2-3-4 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ; - Variante in corso d'opera al Permesso di costruire n°43/06 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°4061 del 23/03/2007 per il deposito delle opere così come realizzate; - Permesso di costruire n°29 del 20/08/2007 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 5-6-7-8 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ; - Permesso di costruire n°37 del 11/11/2011 per ultimazione lavori di cui al Permesso di Costruire n°43/06; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricati L1-L2; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi degli artt.143 e 211 L.R. 65/2014 prot. n°13790 del 20/11/2015 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricato L3; - Attestazione di abitabilità/agibilità n. 20 prot. n. 7492 del 07.07.2012 relativa tra l'altro alle unità immobiliari identificate dai subalterni 18 e 29 della particella 803.

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

Confrontato lo stato dei luoghi con gli elaborati allegati all'ultimo titolo legittimante (Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012), sono state riscontrate lievi variazioni dimensionali/incongruenze riconducibili alle tolleranze di cui all'art.198 della Legge Regionale n°65/2014 e art.34bis del DPR n°380/01 e/o a una non dettagliata rappresentazione grafica. Dalla perizia emerge che, da colloquio avuto con il tecnico del Servizio Edilizia del Comune di Poppi, vista la normativa vigente, non è necessario inoltrare pratiche all'ufficio edilizia. Per la messa in esercizio dell'ascensore sarà necessario richiedere all'amministrazione comunale il rilascio della matricola da effettuarsi con apposita comunicazione, a firma di tutti i condomini o del condominio, corredata dei necessari documenti e dichiarazioni di conformità. I costi per l'attivazione dell'ascensore potranno essere quantificati al momento della messa in esercizio

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI:

Non risulta costituito condominio. Risultano le costituzioni di diritti reali indicate in perizia.

È trascritta Convenzione Urbanistica regolante i rapporti tra comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un piano di lottizzazione, trascritta il 16/02/2005 R.G. n°3088 R.P. n°2073, atto Notaio Michele Tuccari del 11/02/2005 Rep. 29501 con il quale viene approvato e regolamentato, il Piano di Lottizzazione di una zona di terreno sita in Comune di Poppi frazione Ponte a Poppi via Cappuccini identificata catastalmente come indicato in perizia. Il termine massimo di validità del Piano di Lottizzazione e, quindi, per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, è indicato in detta convenzione in 10 anni. Con Delibera del Consiglio Comunale n°41 del 09/04/2019 è stato prorogato con scadenza al 16/02/2023 subordinandolo alle seguenti prescrizioni: prima della proroga dovranno essere cedute al comune le aree pubbliche previste nella convenzione e presentare nuova polizza fideiussoria a garanzia delle opere d'urbanizzazione da completare. Come sopra indicato alla data della perizia risultavano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione.

IMPIANTI

L'appartamento è dotato di tutti gli impianti (idrico, fognario, citofonico, elettrico e di riscaldamento) che saranno comunque da revisionare con l'impianto di riscaldamento provvisto di termosifoni e caldaia. L'autorimessa è dotata di impianti elettrico e idrico che risultano comunque da completare e/o revisionare. Detti impianti mostrano caratteristiche equiparabili alle normali condizioni e alle norme vigenti al momento della loro realizzazione. Il costo dell'intervento necessario per il completamento/revisione, comprensivo delle prestazioni professionali, può essere preventivato in € 1.500,00 circa. Gli interventi necessari per il completamento/revisione delle parti condominiali sono stati considerati al fine della valutazione della porzione immobiliare.

REGIME FISCALE

Il trasferimento rientra nella disciplina di cui all'art. 10 comma 1 n. 8 bis DPR 633/1972 e sarà soggetto a Iva in caso di opzione da parte della società esecutata oltre, in ogni caso, a imposta di registro, ipotecaria e catastale per

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

importi diversi a seconda dell'esercizio o meno dell'opzione Iva.

CUSTODIA e STATO DI OCCUPAZIONE:

Con ordinanza del 14.06.2023 del GE dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione è stata confermata la nomina quale custode giudiziario dei beni affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120) effettuata con provvedimento del 26.11.2021.

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.

Da verbale di udienza del 14.06.2023 l'immobile risulta occupato da terzi in difetto di titolo opponibile.

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 redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale Geom. Marco Geppetti datata 28.04.2023 il cui contenuto dovrà essere consultato dall'offerente ed alle quali 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 € 118.500,00 (centodiciottomilacinquecento//00)

offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 88.875,00
(ottantottomilaottocentottantacinque//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)

LOTTO 6

Diritto di piena proprietà per la quota dell'intero su appartamento corredato di resede esclusivo e autorimessa posto in Poppi (AR) via Aldo Macconi n. 37.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati Comune di Poppi (AR): - foglio 59 particella 803 subalterno 21 categoria C/6 classe 4 consistenza 15 mq superficie totale 17 mq rendita € 27,89 Via Aldo Macconi n. snc piano S1 (autorimessa); - **foglio 59 particella 803 subalterno 25** categoria A/3 classe 4 consistenza 5,5 vani superficie totale 96 mq totale escluse aree scoperte 80 mq

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

rendita € 482,89 Via Aldo Macconi n. snc piano T (appartamento)

oltre proporzionali diritti sulle utilità comuni- **foglio 59 particella 803 subalterno 34** Via Aldo Macconi n. snc piano S1, Bene comune non censibile partita speciale A (corsello comune ai subb.17-18-19-20-21-22-23); - **foglio 59 particella 803 subalterno 35** Via Aldo Macconi n. snc piano S1-T-1-2, Bene comune non censibile partita speciale A (ingresso, vano scale, ascensore, disimpegno comune ai subb.19-24-25-26-27-28-29-30); - **foglio 59 particella 803 subalterno 37** Via Aldo Macconi n. snc piano S1-T, Bene comune non censibile partita speciale A (rampa comune ai subb. da 1 a 7 e da 17 a 23)

PROVENIENZA

Atto di compravendita del 30.06.2005 repertorio 32029/3167 Notaio Tuccari Michele di Arezzo trascritto il 01.07.2005 ai numeri 12512/8122.

Nella certificazione notarile è segnalato il trasferimento di sede sociale della società eseguita con atto del 05.01.2011 notaio Cudia Ernesto di Firenze repertorio 31203/15033 trascritto il 17.01.2011 ai numeri 813/594.

Dalla perizia del CTU Geom. Marco Geppetti in atti datata 28.04.2023 risulta quanto segue

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento, ubicato a piano terreno con ingresso in destra per chi giunge al pianerottolo del vano scala, è internamente parzialmente allo 'stato grezzo' e costituito da soggiorno-cucina con loggia-terrazzo, disimpegno, ripostiglio, due servizi igienici, camera da letto con terrazzo, camera da letto con loggia-terrazzo ed è corredato di resede/giardino a cui si accede da entrambe le logge-terrazzo. Ha affacci su tre lati del fabbricato, presenta pareti e soffitti intonacati e parzialmente tinteggiati, ha altezza interna di 271 cm circa, è privo di pavimenti, rivestimenti, battiscopa, sanitari e rubinetterie, è provvisto di portoncino di ingresso antieffrazione, finestre e porte finestre in legno e vetro camera con persiane in legno mentre le porte interne constano solo del controtelaio in legno. Il terrazzo e le logge-terrazzo hanno pavimento e battiscopa in cotto e ringhiera in metallo a disegno semplice ed il resede/giardino è perimetralmente recintato con ringhiera in metallo a disegno semplice nella parte antistante il fabbricato prospiciente Via Aldo Macconi, e con rete metallica plastificata nella parte retrostante il fabbricato. L'autorimessa, ubicata a piano interrato a cui si accede da rampa carrabile condominiale oltre che dal vano scala condominiale, è costituito da un unico locale con altezza interna di 245 cm circa, porta d'ingresso basculante in metallo. Il vano scale è provvisto di ascensore installato ma non attivato. La porzione immobiliare, così come il fabbricato su cui insiste, presenta un normale stato di conservazione. La superficie commerciale è di 105 mq..

STUDIO LEGALE

Avv. Paola Marraghini

P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO

tel. e fax 0575 23386

Le unità immobiliari fanno parte di fabbricati realizzati mediante Piano di Lottizzazione regolamentato da Convenzione Urbanistica con il Comune di Poppi trascritta in Arezzo il 16.02.2005 ai numeri 3088/2073 e sono posti in Poppi (AR) Località Ponte a Poppi, via Aldo Macconi. La porzione immobiliare in oggetto è compresa nel fabbricato di tipologia A unità edilizia 2 (L2) della lottizzazione. Le unità edilizie della lottizzazione numerate da 1 a 4 sono posizionate a monte ed indicate come tipologia "A". Allo stato attuale, "visivamente", si evince che: - le opere di urbanizzazione di prima fase e parte di quelle previste di seconda fase sono state ultimate; - i fabbricati di tipologia "A" realizzati nelle unità edilizie 1 e 2 (L1-L2) sono completamente ultimati con ascensore installato ma non ancora attivato. Il fabbricato (L2) è composto da 6 autorimesse, 1 cantina e 8 appartamenti.

Dalla perizia emerge che, come comunicato con mailpec dal Responsabile dell'Area Tecnico Urbanistica del Comune di Poppi in data 28/04/2023, alla data della medesima risultano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione urbanistica stipulata, la cui proroga deliberata in data 09/04/2019 con delibera di C.C. n°41 non è mai stata sottoscritta dalla proprietà.

Le aree pubbliche previste dalla lottizzazione, non pignorate, non sono state cedute all'Amministrazione Comunale, e dovranno essere cedute, così come previsto dalla Convenzione Urbanistica, alla Amministrazione suddetta.

SITUAZIONE URBANISTICA

In relazione agli interventi edilizi risulta la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n°38 del 25/07/2005 per l'esecuzione di Piano di Lottizzazione - Opere d'Urbanizzazione lottizzazione C.15 per realizzazione di complesso immobiliare formato da complessivi n.48 alloggi e voltura - Permesso di costruire n°43 del 22/09/2006 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 1-2-3-4 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ; - Variante in corso d'opera al Permesso di costruire n°43/06 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°4061 del 23/03/2007 per il deposito delle opere così come realizzate; - Permesso di costruire n°29 del 20/08/2007 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 5-6-7-8 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ; - Permesso di costruire n°37 del 11/11/2011 per ultimazione lavori di cui al Permesso di Costruire n°43/06; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricati L1-L2; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi degli artt.143 e 211 L.R. 65/2014 prot. n°13790 del 20/11/2015 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricato L3;

Confrontato lo stato dei luoghi con gli elaborati allegati all'ultimo titolo legittimante (Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012), sono state riscontrate lievi variazioni dimensionali/incongruenze riconducibili alle tolleranze di cui all'art.198 della Legge Regionale n°65/2014 e art.34bis del DPR n°380/01 e/o a una non dettagliata rappresentazione grafica. Dalla

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

perizia emerge che, vista la normativa e lo strumento urbanistico vigenti, per ultimare i lavori e rendere abitabile/agibile la porzione immobiliare sarà necessario presentare una nuova pratica edilizia ovvero CILA per manutenzione straordinaria, corredata della necessaria documentazione oltre al pagamento dei diritti di segreteria e degli oneri concessori, a firma di tecnico abilitato che a lavori ultimati dovrà inoltrare attestazione asseverata di agibilità corredata della necessaria documentazione, comprese tra l'altro le dichiarazioni di conformità, e del pagamento dei diritti di segreteria per un costo stimato di € 5.000,00

Per la messa in esercizio dell'ascensore sarà necessario richiedere all'amministrazione comunale il rilascio della matricola da effettuarsi con apposita comunicazione, a firma di tutti i condomini o del condominio, corredata dei necessari documenti e dichiarazioni di conformità. I costi per l'attivazione dell'ascensore potranno essere quantificati al momento della messa in esercizio

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI:

Non risulta costituito condominio. Risultano le costituzioni di diritti reali indicate in perizia.

È trascritta Convenzione Urbanistica regolante i rapporti tra comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un piano di lottizzazione, trascritto il 16/02/2005 R.G. n°3088 R.P. n°2073, atto Notaio Michele Tuccari del 11/02/2005 Rep. 29501 con il quale viene approvato e regolamentato, il termine massimo di validità del Piano di Lottizzazione e, quindi, per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, indicato in detta convenzione in 10 anni. Con Delibera del Consiglio Comunale n°41 del 09/04/2019 è stato prorogato con scadenza al 16/02/2023 subordinandolo alle seguenti prescrizioni: prima della proroga dovranno essere cedute al comune le aree pubbliche previste nella convenzione e presentare nuova polizza fideiussoria a garanzia delle opere d'urbanizzazione da completare. Come sopra indicato alla data data della perizia risultavano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione.

IMPIANTI

L'appartamento è dotato di predisposizione di tutti gli impianti (idrico, fognario, citofonico, elettrico e di riscaldamento) che risultano comunque da completare e/o da revisionare, con l'impianto di riscaldamento privo di termosifoni e caldaia. L'autorimessa è dotata di predisposizione impianto elettrico che risulta comunque da completare e/o revisionare. Detti impianti mostrano caratteristiche equiparabili alle normali condizioni e alle norme vigenti al momento della loro realizzazione. Il costo dell'intervento necessario per il completamento/revisione, comprensivo delle prestazioni professionali, può essere preventivato in € 5.000,00 circa. Gli interventi necessari per il completamento/revisione delle parti condominiali sono stati considerati al fine della valutazione della porzione immobiliare.

REGIME FISCALE

Il trasferimento è soggetto a Iva e a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

CUSTODIA e STATO DI OCCUPAZIONE:

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

Con ordinanza del 14.06.2023 del GE dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione è stata confermata la nomina quale custode giudiziario dei beni affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120) effettuata con provvedimento del 26.11.2021.

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.

Da relazione del custode Ivg risulta attuato l'ordine di liberazione.

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 redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale Geom. Marco Geppetti datata 28.04.2023 il cui contenuto dovrà essere consultato dall'offerente ed alle quali 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 € 84.500,00 (ottantaquattromilacinquecento//00)

**offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 63.375,00
(sessantatremilatrecentosettantacinque//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 7

Diritto di piena proprietà per la quota dell'intero su appartamento e autorimessa posti in Poppi (AR) via Aldo Macconi n. 37.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati Comune di Poppi (AR): foglio 59 particella 803 subalterno 22 categoria C/6 classe 4 consistenza 12 mq superficie totale 13 mq rendita € 22,31 Via Aldo Macconi n. snc piano S1 (autorimessa); - **foglio 59 particella 803 subalterno 28** categoria A/3 classe 4 consistenza 4 vani superficie totale 65 mq totale escluse aree scoperte 60 mq rendita € 351,19 Via Aldo Macconi n. snc piano 1 (appartamento)

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

oltre proporzionali diritti sulle utilità comuni- **foglio 59 particella 803 subalterno 34** Via Aldo Macconi n. snc piano S1, Bene comune non censibile partita speciale A (corsello comune ai subb.17-18-19-20-21-22-23); - **foglio 59 particella 803 subalterno 35** Via Aldo Macconi n. snc piano S1-T-1-2, Bene comune non censibile partita speciale A (ingresso, vano scale, ascensore, disimpegno comune ai subb.19-24-25-26-27-28-29-30); - **foglio 59 particella 803 subalterno 37** Via Aldo Macconi n. snc piano S1-T, Bene comune non censibile partita speciale A (rampa comune ai subb. da 1 a 7 e da 17 a 23)

PROVENIENZA

Atto di compravendita del 30.06.2005 repertorio 32029/3167 Notaio Tuccari Michele di Arezzo trascritto il 01.07.2005 ai numeri 12512/8122.

Nella certificazione notarile è segnalato il trasferimento di sede sociale della società eseguita con atto del 05.01.2011 notaio Cudia Ernesto di Firenze repertorio 31203/15033 trascritto il 17.01.2011 ai numeri 813/594.

Dalla perizia del CTU Geom. Marco Geppetti in atti datata 28.04.2023 risulta quanto segue

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento, ubicato a piano primo con ingresso in destra per chi giunge al pianerottolo del vano scala, è internamente completo in ogni sua parte e costituito da soggiorno-cucina con loggia-terrazzo, disimpegno, servizio igienico e due camere da letto una delle quali con loggia-terrazzo. Ha affacci su tre lati del fabbricato, presenta pareti e soffitti intonacati e parzialmente tinteggiati, ha altezza interna di 271 cm circa, pavimenti, rivestimenti e battiscopa di tipo ceramico, è provvisto di sanitari e rubinetterie, portoncino di ingresso antieffrazione, finestre e porte finestre in legno e vetro camera con persiane in legno, porte interne in legno. Le logge-terrazzo hanno pavimento e battiscopa in cotto e ringhiera in metallo a disegno semplice.

L'autorimessa, ubicata a piano interrato a cui si accede da rampa carrabile condominiale oltre che dal vano scala condominiale, è costituita da un unico locale con altezza interna di 214 cm circa, porta d'ingresso basculante in metallo e predisposizione impianti elettrico e idrico che risultano comunque da completare e/o revisionare.

Il vano scale è provvisto di ascensore installato ma non attivato. La porzione immobiliare, così come il fabbricato su cui insiste, presenta un normale stato di conservazione anche se all'interno del garage si riscontrano tracce di umidità/infiltrazioni. La superficie commerciale è di 71 mq..

Le unità immobiliari fanno parte di fabbricati realizzati mediante Piano di Lottizzazione regolamentato da Convenzione Urbanistica con il Comune di Poppi trascritta in Arezzo il 16.02.2005 ai numeri 3088/2073 e sono posti in Poppi (AR) Località Ponte a Poppi, via Aldo Macconi. La porzione immobiliare in oggetto è compresa

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

nel fabbricato di tipologia A unità edilizia 2 (L2) della lottizzazione. Le unità edilizie della lottizzazione numerate da 1 a 4 sono posizionate a monte ed indicate come tipologia "A". Allo stato attuale, "visivamente", si evince che: - le opere di urbanizzazione di prima fase e parte di quelle previste di seconda fase sono state ultimate; - i fabbricati di tipologia "A" realizzati nelle unità edilizie 1 e 2 (L1-L2) sono completamente ultimati con ascensore installato ma non ancora attivato. Il fabbricato (L2) è composto da 6 autorimesse, 1 cantina e 8 appartamenti.

Dalla perizia emerge che, come comunicato con mailpec dal Responsabile dell'Area Tecnico Urbanistica del Comune di Poppi in data 28/04/2023, alla data della medesima risultano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione urbanistica stipulata, la cui proroga deliberata in data 09/04/2019 con delibera di C.C. n°41 non è mai stata sottoscritta dalla proprietà.

Le aree pubbliche previste dalla lottizzazione, non pignorate, non sono state cedute all'Amministrazione Comunale, e dovranno essere cedute, così come previsto dalla Convenzione Urbanistica, alla Amministrazione suddetta.

SITUAZIONE URBANISTICA

In relazione agli interventi edilizi risulta la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n°38 del 25/07/2005 per l'esecuzione di Piano di Lottizzazione - Opere d'Urbanizzazione lottizzazione C.15 per realizzazione di complesso immobiliare formato da complessivi n.48 alloggi e voltura - Permesso di costruire n°43 del 22/09/2006 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 1-2-3-4 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ; - Variante in corso d'opera al Permesso di costruire n°43/06 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°4061 del 23/03/2007 per il deposito delle opere così come realizzate; - Permesso di costruire n°29 del 20/08/2007 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 5-6-7-8 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ; - Permesso di costruire n°37 del 11/11/2011 per ultimazione lavori di cui al Permesso di Costruire n°43/06; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricati L1-L2; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi degli artt.143 e 211 L.R. 65/2014 prot. n°13790 del 20/11/2015 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricato L3;

Confrontato lo stato dei luoghi con gli elaborati allegati all'ultimo titolo legittimante (Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012), sono state riscontrate lievi variazioni dimensionali/incongruenze riconducibili alle tolleranze di cui all'art.198 della Legge Regionale n°65/2014 e art.34bis del DPR n°380/01 e/o a una non dettagliata rappresentazione grafica. Dalla perizia emerge, vista la normativa vigente, vigente, non è necessario inoltrare pratiche all'ufficio edilizia fatta eccezione per l'attestazione asseverata di agibilità corredata della necessaria documentazione, comprese tra l'altro le dichiarazioni di conformità, e del pagamento dei diritti di segreteria per un costo stimato di € 1.000,00

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

Per la messa in esercizio dell'ascensore sarà necessario richiedere all'amministrazione comunale il rilascio della matricola da effettuarsi con apposita comunicazione, a firma di tutti i condomini o del condominio, corredata dei necessari documenti e dichiarazioni di conformità. I costi per l'attivazione dell'ascensore potranno essere quantificati al momento della messa in esercizio.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI:

Non risulta costituito condominio. Risultano le costituzioni di diritti reali indicate in perizia.

È trascritta Convenzione Urbanistica regolante i rapporti tra comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un piano di lottizzazione, trascritta il 16/02/2005 R.G. n°3088 R.P. n°2073, atto Notaio Michele Tuccari del 11/02/2005 Rep. 29501 con il quale viene approvato e regolamentato, il Piano di Lottizzazione di una zona di terreno sita in Comune di Poppi frazione Ponte a Poppi via Cappuccini identificata catastalmente come indicato in perizia. Il termine massimo di validità del Piano di Lottizzazione e, quindi, per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, è indicato in detta convenzione in 10 anni. Con Delibera del Consiglio Comunale n°41 del 09/04/2019 è stato prorogato con scadenza al 16/02/2023 subordinandolo alle seguenti prescrizioni: prima della proroga dovranno essere cedute al comune le aree pubbliche previste nella convenzione e presentare nuova polizza fideiussoria a garanzia delle opere d'urbanizzazione da completare. Come sopra indicato alla data della perizia risultavano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione.

IMPIANTI

L'appartamento è dotato di tutti gli impianti (idrico, fognario, citofonico, elettrico e di riscaldamento) che saranno comunque da revisionare, con l'impianto di riscaldamento provvisto di termosifoni e caldaia. L'autorimessa è dotata di predisposizione impianti elettrico e idrico che risultano comunque da completare e/o revisionare. Detti impianti mostrano caratteristiche equiparabili alle normali condizioni e alle norme vigenti al momento della loro realizzazione. Il costo dell'intervento necessario per il completamento/revisione, comprensivo delle prestazioni professionali, può essere preventivato in € 1.500,00 circa. Gli interventi necessari per il completamento/revisione delle parti condominiali sono stati considerati al fine della valutazione della porzione immobiliare.

REGIME FISCALE

Il trasferimento è soggetto a Iva e a imposta di registro ipotecaria e catastale.

CUSTODIA e STATO DI OCCUPAZIONE:

Con ordinanza del 14.06.2023 del GE dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione è stata confermata la nomina quale custode giudiziario dei beni affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120) effettuata con provvedimento del 26.11.2021.

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

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

PVP – oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

Da relazione del custode Ivg risulta attuato l'ordine di liberazione.

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 redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale Geom. Marco Geppetti datata 28.04.2023 il cui contenuto dovrà essere consultato dall'offerente ed alle quali 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 € 82.700,00 (ottantaduemilasettecento//00)

offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 62.025,00 (sessantaduemilaventicinque/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 8

Diritto di piena proprietà per la quota dell'intero su appartamento e autorimessa posti in Poppi (AR) via Aldo Macconi n. 37

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati Comune di Poppi (AR): - foglio 59 particella 803 subalterno 23 categoria C/6 classe 4 consistenza 13 mq superficie totale 15 mq rendita € 24,17 Via Aldo Macconi n. snc piano S1 (autorimessa); - **foglio 59 particella 803 subalterno 26** categoria A/3 classe 4 consistenza 4 vani superficie totale 65 mq totale escluse aree scoperte 60 mq rendita € 351,19 Via Aldo Macconi n. snc piano 1 (appartamento).

oltre proporzionali diritti sulle utilità comuni- **foglio 59 particella 803 subalterno 34** Via Aldo Macconi n. snc piano S1, Bene comune non censibile partita speciale A (corsello comune ai subb.17-18-19-20-21-22-23); - **foglio 59 particella 803 subalterno 35** Via Aldo Macconi n. snc piano S1-T-1-2, Bene comune non censibile partita speciale A (ingresso, vano scale, ascensore, disimpegno comune ai subb.19-24-25-26-27-28-29-30); - **foglio 59**

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

particella 803 subalterno 37 Via Aldo Macconi n. snc piano S1-T, Bene comune non censibile partita speciale A (rampa comune ai subb. da 1 a 7 e da 17 a 23)

PROVENIENZA

Atto di compravendita del 30.06.2005 repertorio 32029/3167 Notaio Tuccari Michele di Arezzo trascritto il 01.07.2005 ai numeri 12512/8122.

Nella certificazione notarile è segnalato il trasferimento di sede sociale della società eseguita con atto del 05.01.2011 notaio Cudia Ernesto di Firenze repertorio 31203/15033 trascritto il 17.01.2011 ai numeri 813/594.

Dalla perizia del CTU Geom. Marco Geppetti in atti datata 28.04.2023 risulta quanto segue

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento, ubicato a piano primo con ingresso in sinistra per chi giunge al pianerottolo del vano scala, è internamente parzialmente allo 'stato grezzo' e costituito da soggiorno-cucina con loggia-terrazzo, disimpegno, servizio igienico e due camere da letto una delle quali con loggia-terrazzo. Ha affacci su tre lati del fabbricato, presenta pareti e soffitti intonacati e parzialmente tinteggiati, ha altezza interna di 271 cm circa, è privo di pavimenti, rivestimenti, battiscopa, sanitari e rubinetterie, è provvisto di portoncino di ingresso antieffrazione, finestre e porte finestre in legno e vetro camera con persiane in legno mentre le porte interne constano solo del controtelaio in legno. Le logge-terrazzo hanno pavimento e battiscopa in cotto e ringhiera in metallo a disegno semplice. L'autorimessa, ubicata a piano interrato a cui si accede da rampa carrabile condominiale oltre che dal vano scala condominiale, è costituita da un unico locale con altezza interna di 214 cm circa, porta d'ingresso basculante in metallo. Il vano scale è provvisto di ascensore installato ma non attivato.

La porzione immobiliare, così come il fabbricato su cui insiste, presenta un normale stato di conservazione anche se all'interno del garage si riscontrano tracce di umidità/ infiltrazioni.

La superficie commerciale è di mq. 71.

Le unità immobiliari fanno parte di fabbricati realizzati mediante Piano di Lottizzazione regolamentato da Convenzione Urbanistica con il Comune di Poppi trascritta in Arezzo il 16.02.2005 ai numeri 3088/2073 e sono posti in Poppi (AR) Località Ponte a Poppi, via Aldo Macconi. La porzione immobiliare in oggetto è compresa nel fabbricato di tipologia A unità edilizia 2 (L2) della lottizzazione. Le unità edilizie della lottizzazione numerate da 1 a 4 sono posizionate a monte ed indicate come tipologia "A". Allo stato attuale, "visivamente", si evince che: - le opere di urbanizzazione di prima fase e parte di quelle previste di seconda fase sono state ultimate; - i fabbricati di tipologia "A" realizzati nelle unità edilizie 1 e 2 (L1-L2) sono completamente ultimati con ascensore installato ma non ancora attivato. Il fabbricato (L2) è composto da 6 autorimesse, 1 cantina e 8 appartamenti.

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

Dalla perizia emerge che, come comunicato con mailpec dal Responsabile dell'Area Tecnico Urbanistica del Comune di Poppi in data 28/04/2023, alla data della medesima risultano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione urbanistica stipulata, la cui proroga deliberata in data 09/04/2019 con delibera di C.C. n°41 non è mai stata sottoscritta dalla proprietà.

Le aree pubbliche previste dalla lottizzazione, non pignorate, non sono state cedute all'Amministrazione Comunale, e dovranno essere cedute, così come previsto dalla Convenzione Urbanistica, alla Amministrazione suddetta.

SITUAZIONE URBANISTICA

In relazione agli interventi edilizi risulta la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n°38 del 25/07/2005 per l'esecuzione di Piano di Lottizzazione - Opere d'Urbanizzazione lottizzazione C.15 per realizzazione di complesso immobiliare formato da complessivi n.48 alloggi e voltura - Permesso di costruire n°43 del 22/09/2006 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 1-2-3-4 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ; - Variante in corso d'opera al Permesso di costruire n°43/06 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°4061 del 23/03/2007 per il deposito delle opere così come realizzate; - Permesso di costruire n°29 del 20/08/2007 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 5-6-7-8 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ; - Permesso di costruire n°37 del 11/11/2011 per ultimazione lavori di cui al Permesso di Costruire n°43/06; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricati L1-L2; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi degli artt.143 e 211 L.R. 65/2014 prot. n°13790 del 20/11/2015 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricato L3.

Confrontato lo stato dei luoghi con l'ultimo titolo legittimante (Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012), sono state riscontrate lievi variazioni dimensionali/incongruenze riconducibili alle tolleranze di cui all'art.198 della Legge Regionale n°65/2014 e art.34bis del DPR n°380/01 e/o a una non dettagliata rappresentazione grafica. Dalla perizia emerge che, vista la normativa e lo strumento urbanistico vigenti, per ultimare i lavori e rendere abitabile/agibile la porzione immobiliare sarà necessario presentare una nuova pratica edilizia ovvero CILA per manutenzione straordinaria, corredata della necessaria documentazione oltre al pagamento dei diritti di segreteria e degli oneri concessori, a firma di tecnico abilitato che a lavori ultimati dovrà inoltrare attestazione asseverata di agibilità corredata della necessaria documentazione, comprese tra l'altro le dichiarazioni di conformità, e del pagamento dei diritti di segreteria. Il costo totale della procedura sopradescritta, comprensivo delle prestazioni professionali, può essere preventivato in € 5.000,00.

Per la messa in esercizio dell'ascensore sarà necessario richiedere all'amministrazione comunale il rilascio della matricola da effettuarsi con apposita comunicazione, a firma di tutti i condomini o del condominio, corredata dei

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

necessari documenti e dichiarazioni di conformità. I costi per l'attivazione dell'ascensore potranno essere quantificati al momento della messa in esercizio

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI:

Non risulta costituito condominio. Risultano le costituzioni di diritti reali indicate in perizia.

È trascritta Convenzione Urbanistica regolante i rapporti tra comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un piano di lottizzazione, trascritta il 16/02/2005 R.G. n°3088 R.P. n°2073, atto Notaio Michele Tuccari del 11/02/2005 Rep. 29501 con il quale viene approvato e regolamentato, il Piano di Lottizzazione di una zona di terreno sita in Comune di Poppi frazione Ponte a Poppi via Cappuccini identificata catastalmente come indicato in perizia. Il termine massimo di validità del Piano di Lottizzazione e, quindi, per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, è indicato in detta convenzione in 10 anni. Con Delibera del Consiglio Comunale n°41 del 09/04/2019 è stato prorogato con scadenza al 16/02/2023 subordinandolo alle seguenti prescrizioni: prima della proroga dovranno essere cedute al comune le aree pubbliche previste nella convenzione e presentare nuova polizza fideiussoria a garanzia delle opere d'urbanizzazione da completare. Come sopra indicato alla data della perizia risultavano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione.

IMPIANTI

L'appartamento è dotato di predisposizione di tutti gli impianti (idrico, fognario, citofonico, elettrico e di riscaldamento) che risultano comunque da completare e/o da revisionare, con l'impianto di riscaldamento privo di termosifoni e caldaia. L'autorimessa è dotata di predisposizione impianti elettrico e idrico che risultano comunque da completare e/o revisionare. Detti impianti mostrano caratteristiche equiparabili alle normali condizioni e alle norme vigenti al momento della loro realizzazione. Il costo dell'intervento necessario per il completamento/revisione, comprensivo delle prestazioni professionali, può essere preventivato in € 5.000,00 circa. Gli interventi necessari per il completamento/revisione delle parti condominiali sono stati considerati al fine della valutazione della porzione immobiliare.

REGIME FISCALE

Il trasferimento è soggetto a Iva e imposta di registro, ipotecaria e catastale.

CUSTODIA e STATO DI OCCUPAZIONE:

Con ordinanza del 14.06.2023 del GE dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione è stata confermata la nomina quale custode giudiziario dei beni affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120) effettuata con provvedimento del 26.11.2021.

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.

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

Da relazione del custode Ivg risulta attuato l'ordine di liberazione.

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 redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale Geom. Marco Geppetti datata 28.04.2023 il cui contenuto dovrà essere consultato dall'offerente ed alle quali 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 € 53.900,00 (cinquantatremilanovecento//00)

**offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 40.425,00
(quarantamilaquattrocentoventicinque//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 9

Diritto di piena proprietà per la quota dell'intero su appartamento posto in Poppi (AR) via Aldo Macconi n. 37.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati Comune di Poppi (AR): - foglio 59 particella 803 subalterno 27
categoria A/3 classe 4 consistenza 2,5 vani superficie totale 44 mq totale escluse aree scoperte
42 mq rendita € 219,49 Via Aldo Macconi n. snc piano 1.

oltre proporzionali diritti su utilità comuni - **foglio 59 particella 803 subalterno 35** Via Aldo Macconi n. snc piano S1-T-1-2, Bene comune non censibile partita speciale A (ingresso, vano scale, ascensore, disimpegno comune ai subb.19-24-25-26-27- 28-29-30);

PROVENIENZA

Atto di compravendita del 30.06.2005 repertorio 32029/3167 Notaio Tuccari Michele di Arezzo trascritto il 01.07.2005 ai numeri 12512/8122.

Nella certificazione notarile è segnalato il trasferimento di sede sociale della società esecutata con atto del 05.01.2011 notaio Cudia Ernesto di Firenze repertorio 31203/15033 trascritto il 17.01.2011 ai numeri 813/594.

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

Dalla perizia del CTU Geom. Marco Geppetti in atti datata 28.04.2023 risulta quanto segue

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento, ubicato a piano primo con ingresso in sinistra dell'ascensore per chi giunge al pianerottolo del vano scala, è internamente parzialmente allo 'stato grezzo' e costituito da soggiorno-cucina, servizio igienico e camera da letto ed è corredato di terrazzo. Ha affacci sul retro del fabbricato, presenta pareti e soffitti intonacati e parzialmente tinteggiati, ha altezza interna di 272 cm circa, è privo di pavimenti, rivestimenti, battiscopa, sanitari e rubinetterie, è provvisto di portoncino di ingresso antieffrazione, finestre e porte finestre in legno e vetro camera con persiane in legno mentre le porte interne constano solo del controtelaio in legno. Il terrazzo ha pavimento e battiscopa in cotto e ringhiera in metallo a disegno semplice ed è accessibile sia dal soggiorno-cucina che dalla camera da letto. Il vano scale è provvisto di ascensore installato ma non attivato.

L'unità immobiliare, così come il fabbricato su cui insiste, presenta un normale stato di conservazione.

La superficie commerciale è di mq. 45.

Le unità immobiliari fanno parte di fabbricati realizzati mediante Piano di Lottizzazione regolamentato da Convenzione Urbanistica con il Comune di Poppi trascritta in Arezzo il 16.02.2005 ai numeri 3088/2073 e sono posti in Poppi (AR) Località Ponte a Poppi, via Aldo Macconi. La porzione immobiliare in oggetto è compresa nel fabbricato di tipologia A unità edilizia 2 (L2) della lottizzazione. Le unità edilizie della lottizzazione numerate da 1 a 4 sono posizionate a monte ed indicate come tipologia "A". Allo stato attuale, "visivamente", si evince che: - le opere di urbanizzazione di prima fase e parte di quelle previste di seconda fase sono state ultimate; - i fabbricati di tipologia "A" realizzati nelle unità edilizie 1 e 2 (L1-L2) sono completamente ultimati con ascensore installato ma non ancora attivato. Il fabbricato (L2) è composto da 6 autorimesse, 1 cantina e 8 appartamenti.

Dalla perizia emerge che, come comunicato con mailpec dal Responsabile dell'Area Tecnico Urbanistica del Comune di Poppi in data 28/04/2023, alla data della medesima risultano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione urbanistica stipulata, la cui proroga deliberata in data 09/04/2019 con delibera di C.C. n°41 non è mai stata sottoscritta dalla proprietà.

Le aree pubbliche previste dalla lottizzazione, non pignorate, non sono state cedute all'Amministrazione Comunale, e dovranno essere cedute, così come previsto dalla Convenzione Urbanistica, alla Amministrazione suddetta.

SITUAZIONE URBANISTICA

In relazione agli interventi edilizi risulta la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n°38 del 25/07/2005 per l'esecuzione di Piano di Lottizzazione - Opere d'Urbanizzazione lottizzazione C.15 per realizzazione di complesso immobiliare formato da complessivi n.48 alloggi e voltura
- Permesso di costruire n°43 del 22/09/2006 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 1-2-3-4 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ; -

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

Variante in corso d'opera al Permesso di costruire n°43/06 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°4061 del 23/03/2007 per il deposito delle opere così come realizzate; - Permesso di costruire n°29 del 20/08/2007 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 5-6-7-8 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ; - Permesso di costruire n°37 del 11/11/2011 per ultimazione lavori di cui al Permesso di Costruire n°43/06; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricati L1-L2; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi degli artt.143 e 211 L.R. 65/2014 prot. n°13790 del 20/11/2015 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricato L3.

Confrontato lo stato dei luoghi con gli elaborati allegati all'ultimo titolo legittimante (Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012), sono state riscontrate lievi variazioni dimensionali/incongruenze riconducibili alle tolleranze di cui all'art.198 della Legge Regionale n°65/2014 e art.34bis del DPR n°380/01 e/o a una non dettagliata rappresentazione grafica. Dalla perizia, vista la normativa e lo strumento urbanistico vigenti, emerge che per ultimare i lavori e rendere abitabile/agibile la porzione immobiliare sarà necessario presentare una nuova pratica edilizia ovvero CILA per manutenzione straordinaria, corredata della necessaria documentazione oltre al pagamento dei diritti di segreteria e degli oneri concessori, a firma di tecnico abilitato che a lavori ultimati dovrà inoltrare attestazione asseverata di agibilità corredata della necessaria documentazione, comprese tra l'altro le dichiarazioni di conformità, e del pagamento dei diritti di segreteria. Il costo totale della procedura sopradescritta, comprensivo delle prestazioni professionali, può essere preventivato in € 4.000,00. Per la messa in esercizio dell'ascensore sarà necessario richiedere all'amministrazione comunale il rilascio della matricola da effettuarsi con apposita comunicazione, a firma di tutti i condomini o del condominio, corredata dei necessari documenti e dichiarazioni di conformità. I costi per l'attivazione dell'ascensore potranno essere quantificati al momento della messa in esercizio.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI:

Non risulta costituito condominio. Risultano le costituzioni di diritti reali indicate in perizia.

È trascritta Convenzione Urbanistica regolante i rapporti tra comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un piano di lottizzazione, trascritta il 16/02/2005 R.G. n°3088 R.P. n°2073, atto Notaio Michele Tuccari del 11/02/2005 Rep. 29501 con il quale viene approvato e regolamentato, il Piano di Lottizzazione di una zona di terreno sita in Comune di Poppi frazione Ponte a Poppi via Cappuccini identificata catastalmente come indicato in perizia. Il termine massimo di validità del Piano di Lottizzazione e, quindi, per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, è indicato in detta convenzione in 10 anni. Con Delibera del Consiglio Comunale n°41 del 09/04/2019 è stato prorogato con scadenza al 16/02/2023 subordinandolo alle seguenti prescrizioni: prima della proroga dovranno essere cedute al comune le aree pubbliche previste nella convenzione e presentare nuova polizza fideiussoria a garanzia delle opere d'urbanizzazione da completare. Come sopra indicato alla data della

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

perizia risultavano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione.

IMPIANTI

L'appartamento è dotato di predisposizione di tutti gli impianti (idrico, fognario, citofonico, elettrico e di riscaldamento) che risultano comunque da completare e/o da revisionare, con l'impianto di riscaldamento privo di termosifoni e caldaia. Detti impianti mostrano caratteristiche equiparabili alle normali condizioni e alle norme vigenti al momento della loro realizzazione. Il costo dell'intervento necessario per il completamento/revisione, comprensivo delle prestazioni professionali, può essere preventivato in € 4.000,00 circa. Gli interventi necessari per il completamento/revisione delle parti condominiali sono stati al fine della valutazione della porzione immobiliare

REGIME FISCALE

Il trasferimento è soggetto a Iva e a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

CUSTODIA e STATO DI OCCUPAZIONE:

Con ordinanza del 14.06.2023 del GE dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione è stata confermata la nomina quale custode giudiziario dei beni affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120) effettuata con provvedimento del 26.11.2021.

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.

Da relazione del custode Ivg risulta attuato l'ordine di liberazione.

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 redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale Geom. Marco Geppetti datata 28.04.2023 il cui contenuto dovrà essere consultato dall'offerente ed alle quali 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 € 32.500,00 (trentaduemilacinquecento//00)

offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 24.375,00
(ventiquattromilatrecentosettantacinque/00)

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

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

€ 500,00 (cinquecento//00)

LOTTO 10

Diritto di piena proprietà per la quota dell'intero su area urbana posta in Poppi (AR) via Aldo Macconi.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati Comune di Poppi (AR): - foglio 59 particella 803 subalterno 38 categoria F/1 consistenza 36 mq. via Aldo Macconi n. snc piano T oltre proporzionali diritti su utilità comuni - **foglio 59 particella 803 subalterno 45** Via Aldo Macconi n. snc, piano T Bene comune non censibile partita speciale A (corsello comune ai subb. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44);

PROVENIENZA

Atto di compravendita del 30.06.2005 repertorio 32029/3167 Notaio Tuccari Michele di Arezzo trascritto il 01.07.2005 ai numeri 12512/8122.

Nella certificazione notarile è segnalato il trasferimento di sede sociale della società eseguita con atto del 05.01.2011 notaio Cudia Ernesto di Firenze repertorio 31203/15033 trascritto il 17.01.2011 ai numeri 813/594.

Dalla perizia del CTU Geom. Marco Geppetti in atti datata 28.04.2023 risulta quanto segue

DESCRIZIONE

L'area urbana è ubicata a piano terra con superficie catastale di 36 mq. limitrofa al fabbricato di tipologia "A" unità edilizia 1 (L1) costituita da area verde delimitata su tre lati dalle limitrofe proprietà con recinzione prevalentemente in rete a maglia metallica ed accessibile da strada comunale tramite marciapiede e corsello pavimentato in tozzetti autobloccanti comune ad altre unità immobiliari.

L'area presenta un normale stato di conservazione.

Le unità immobiliari fanno parte di fabbricati realizzati mediante Piano di Lottizzazione regolamentato da Convenzione Urbanistica con il Comune di Poppi trascritta in Arezzo il 16.02.2005 ai numeri 3088/2073 e sono posti in Poppi (AR) Località Ponte a Poppi, via Aldo Macconi. La porzione immobiliare in oggetto è limitrofa al fabbricato di tipologia A unità edilizia 1 (L1) della lottizzazione. Le unità edilizie della lottizzazione numerate da 1 a 4 sono posizionate a monte ed indicate come tipologia "A". Allo stato attuale, "visivamente", si evince che: - le opere di urbanizzazione di prima fase e parte di quelle previste di seconda fase sono state ultimate; - i fabbricati di tipologia "A" realizzati nelle unità edilizie 1 e 2 (L1-L2) sono completamente ultimati con ascensore installato ma non ancora attivato. Il fabbricato (L1) è composto da 6 autorimesse, 1 cantina e 8

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

appartamenti.

Dalla perizia emerge che, come comunicato con mailpec dal Responsabile dell'Area Tecnico Urbanistica del Comune di Poppi in data 28/04/2023, alla data della medesima risultano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione urbanistica stipulata, la cui proroga deliberata in data 09/04/2019 con delibera di C.C. n°41 non è mai stata sottoscritta dalla proprietà.

Le aree pubbliche previste dalla lottizzazione, non pignorate, non sono state cedute all'Amministrazione Comunale, e dovranno essere cedute, così come previsto dalla Convenzione Urbanistica, alla Amministrazione suddetta.

SITUAZIONE URBANISTICA

In relazione agli interventi edilizi risulta la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n°38 del 25/07/2005 per l'esecuzione di Piano di Lottizzazione - Opere d'Urbanizzazione lottizzazione C.15 per realizzazione di complesso immobiliare formato da complessivi n.48 alloggi e voltura - Permesso di costruire n°43 del 22/09/2006 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 1-2-3-4 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ; - Variante in corso d'opera al Permesso di costruire n°43/06 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°4061 del 23/03/2007 per il deposito delle opere così come realizzate; - Permesso di costruire n°29 del 20/08/2007 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 5-6-7-8 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ; - Permesso di costruire n°37 del 11/11/2011 per ultimazione lavori di cui al Permesso di Costruire n°43/06; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricati L1-L2; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi degli artt.143 e 211 L.R. 65/2014 prot. n°13790 del 20/11/2015 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricato L3.

Confrontato lo stato dei luoghi con gli elaborati allegati all'ultimo titolo legittimante (Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012), l'area risulta conforme.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI:

Non risulta costituito condominio. Risultano le costituzioni di diritti reali indicate in perizia.

È trascritta Convenzione Urbanistica regolante i rapporti tra comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un piano di lottizzazione, trascritta il 16/02/2005 R.G. n°3088 R.P. n°2073, atto Notaio Michele Tuccari del 11/02/2005 Rep. 29501 con il quale viene approvato e regolamentato, il Piano di Lottizzazione di una zona di terreno sita in Comune di Poppi frazione Ponte a Poppi via Cappuccini identificata catastalmente come indicato in perizia. Il termine massimo di validità del Piano di Lottizzazione e, quindi, per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, è indicato in detta convenzione in 10 anni. Con Delibera del Consiglio Comunale n°41 del 09/04/2019 è stato prorogato con scadenza al 16/02/2023 subordinandolo alle seguenti prescrizioni: prima della

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

proroga dovranno essere cedute al comune le aree pubbliche previste nella convenzione e presentare nuova polizza fideiussoria a garanzia delle opere d'urbanizzazione da completare. Come sopra indicato alla data della perizia risultavano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione.

REGIME FISCALE

Il trasferimento è soggetto a imposta di registro, ipotecaria e catastale e può essere soggetto a Iva.

CUSTODIA e STATO DI OCCUPAZIONE:

Con ordinanza del 14.06.2023 del GE dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione è stata confermata la nomina quale custode giudiziario dei beni affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120) effettuata con provvedimento del 26.11.2021.

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.

Da relazione del custode Ivg risulta attuato l'ordine di liberazione.

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 redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale Geom. Marco Geppetti datata 28.04.2023 il cui contenuto dovrà essere consultato dall'offerente ed alle quali 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 € 6.120,00 (seimilacentoveventi//00)

**offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 4.590,00
(quattromilacinquecentonovanta//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 11

Diritto di piena proprietà per la quota dell'intero su posto auto scoperto posto in Poppi (AR)
via Aldo Macconi

DATI CATASTALI

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

Catasto Fabbricati Comune di Poppi (AR): - foglio 59 particella 803 subalterno 39
categoria C/6 classe 1 consistenza 12 mq. superficie totale 12 rendita € 13,63 Via Aldo
Macconi n. snc piano T

oltre proporzionali diritti sulle utilità comuni - **foglio 59 particella 803 subalterno 45** Via
Aldo Macconi n. snc piano T, Bene comune non censibile partita speciale A (corsello comune
ai subb.38-39-40-41-42-43-44);

PROVENIENZA

Atto di compravendita del 30.06.2005 repertorio 32029/3167 Notaio Tuccari Michele di
Arezzo trascritto il 01.07.2005 ai numeri 12512/8122.

Nella certificazione notarile è segnalato il trasferimento di sede sociale della società eseguita
con atto del 05.01.2011 notaio Cudia Ernesto di Firenze repertorio 31203/15033 trascritto il
17.01.2011 ai numeri 813/594.

Dalla perizia del CTU Geom. Marco Geppetti in atti datata 28.04.2023 risulta quanto segue

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il posto auto scoperto ubicato a piano terra ha una superficie catastale di 12 mq., è limitrofo al fabbricato di
tipologia "A" unità edilizia 1 (L1) ed è accessibile dalla strada comunale tramite marciapiede e corsello
pavimentato in tozzetti autobloccanti comune ad altre unità immobiliari. Presenta uno stato di conservazione
normale.

Le unità immobiliari fanno parte di fabbricati realizzati mediante Piano di Lottizzazione regolamentato da
Convenzione Urbanistica con il Comune di Poppi trascritta in Arezzo il 16.02.2005 ai numeri 3088/2073 e sono
posti in Poppi (AR) Località Ponte a Poppi, via Aldo Macconi. La porzione immobiliare in oggetto è limitrofa al
fabbricato di tipologia A unità edilizia 1 (L1) della lottizzazione. Le unità edilizie della lottizzazione numerate
da 1 a 4 sono posizionate a monte ed indicate come tipologia "A". Allo stato attuale, "visivamente", si evince
che: - le opere di urbanizzazione di prima fase e parte di quelle previste di seconda fase sono state ultimate; - i
fabbricati di tipologia "A" realizzati nelle unità edilizie 1 e 2 (L1-L2) sono completamente ultimati con
ascensore installato ma non ancora attivato. Il fabbricato (L1) è composto da 6 autorimesse, 1 cantina e 8
appartamenti.

Dalla perizia emerge che, come comunicato con mailpec dal Responsabile dell'Area Tecnico Urbanistica del
Comune di Poppi in data 28/04/2023, alla data della medesima risultano scaduti sia gli atti abilitativi che la
convenzione urbanistica stipulata, la cui proroga deliberata in data 09/04/2019 con delibera di C.C. n°41 non è
mai stata sottoscritta dalla proprietà.

Le aree pubbliche previste dalla lottizzazione, non pignorate, non sono state cedute all'Amministrazione

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

Comunale, e dovranno essere cedute, così come previsto dalla Convenzione Urbanistica, alla Amministrazione suddetta.

SITUAZIONE URBANISTICA

In relazione agli interventi edilizi risulta la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n°38 del 25/07/2005 per l'esecuzione di Piano di Lottizzazione - Opere d'Urbanizzazione lottizzazione C.15 per realizzazione di complesso immobiliare formato da complessivi n.48 alloggi e voltura - Permesso di costruire n°43 del 22/09/2006 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 1-2-3-4 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ; - Variante in corso d'opera al Permesso di costruire n°43/06 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°4061 del 23/03/2007 per il deposito delle opere così come realizzate; - Permesso di costruire n°29 del 20/08/2007 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 5-6-7-8 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ; - Permesso di costruire n°37 del 11/11/2011 per ultimazione lavori di cui al Permesso di Costruire n°43/06; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricati L1-L2; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi degli artt.143 e 211 L.R. 65/2014 prot. n°13790 del 20/11/2015 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricato L3.

Confrontato lo stato dei luoghi con gli elaborati allegati all'ultimo titolo legittimante (Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012), l'area risulta conforme.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI:

Non risulta costituito condominio. Risultano le costituzioni di diritti reali indicate in perizia.

È trascritta Convenzione Urbanistica regolante i rapporti tra comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un piano di lottizzazione, trascritta il 16/02/2005 R.G. n°3088 R.P. n°2073, atto Notaio Michele Tuccari del 11/02/2005 Rep. 29501 con il quale viene approvato e regolamentato, il Piano di Lottizzazione di una zona di terreno sita in Comune di Poppi frazione Ponte a Poppi via Cappuccini identificata catastalmente come indicato in perizia. Il termine massimo di validità del Piano di Lottizzazione e, quindi, per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, è indicato in detta convenzione in 10 anni. Con Delibera del Consiglio Comunale n°41 del 09/04/2019 è stato prorogato con scadenza al 16/02/2023 subordinandolo alle seguenti prescrizioni: prima della proroga dovranno essere cedute al comune le aree pubbliche previste nella convenzione e presentare nuova polizza fideiussoria a garanzia delle opere d'urbanizzazione da completare. Come sopra indicato alla data della perizia risultavano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione.

REGIME FISCALE

Il trasferimento è soggetto a Iva e a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

CUSTODIA e STATO DI OCCUPAZIONE:

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

Con ordinanza del 14.06.2023 del GE dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione è stata confermata la nomina quale custode giudiziario dei beni affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120) effettuata con provvedimento del 26.11.2021.

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.

Da relazione del custode Ivg risulta attuato l'ordine di liberazione.

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 redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale Geom. Marco Geppetti datata 28.04.2023 il cui contenuto dovrà essere consultato dall'offerente ed alle quali 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 € 3.060,00 (tremilasessanta//00)

**offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 2.295,00
(duemiladuecentonovantacinque//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 12

Diritto di piena proprietà per l'intero su posto auto scoperto posto in Poppi (AR) via Aldo Macconi

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati Comune di Poppi (AR): - foglio 59 particella 803 subalterno 40
categoria C/6 classe 1 consistenza 28 mq. superficie totale 28 mq. rendita € 31,81 Via Aldo Macconi n. snc piano T

oltre proporzionali diritti su utilità comuni - **foglio 59 particella 803 subalterno 45** Via Aldo Macconi n. snc piano T, Bene comune non censibile partita speciale A (corsello comune ai

subb.38-39-40-41-42-43-44)

PROVENIENZA

Atto di compravendita del 30.06.2005 repertorio 32029/3167 Notaio Tuccari Michele di Arezzo trascritto il 01.07.2005 ai numeri 12512/8122.

Nella certificazione notarile è segnalato il trasferimento di sede sociale della società eseguita con atto del 05.01.2011 notaio Cudia Ernesto di Firenze repertorio 31203/15033 trascritto il 17.01.2011 ai numeri 813/594.

Dalla perizia del CTU Geom. Marco Geppetti in atti datata 28.04.2023 risulta quanto segue

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il posto auto scoperto ubicato a piano terreno ha una superficie catastale di 28 mq., è limitrofo al fabbricato di tipologia "A" unità edilizia 1 (L1) ed è accessibile dalla strada comunale tramite marciapiede e corsello pavimentato in tozzetti autobloccanti comune ad altre unità immobiliari. Presenta uno stato di conservazione normale.

Le unità immobiliari fanno parte di fabbricati realizzati mediante Piano di Lottizzazione regolamentato da Convenzione Urbanistica con il Comune di Poppi trascritta in Arezzo il 16.02.2005 ai numeri 3088/2073 e sono posti in Poppi (AR) Località Ponte a Poppi, via Aldo Macconi. La porzione immobiliare in oggetto è limitrofa al fabbricato di tipologia A unità edilizia 1 (L1) della lottizzazione. Le unità edilizie della lottizzazione numerate da 1 a 4 sono posizionate a monte ed indicate come tipologia "A". Allo stato attuale, "visivamente", si evince che: - le opere di urbanizzazione di prima fase e parte di quelle previste di seconda fase sono state ultimate; - i fabbricati di tipologia "A" realizzati nelle unità edilizie 1 e 2 (L1-L2) sono completamente ultimati con ascensore installato ma non ancora attivato. Il fabbricato (L1) è composto da 6 autorimesse, 1 cantina e 8 appartamenti.

Dalla perizia emerge che, come comunicato con mailpec dal Responsabile dell'Area Tecnico Urbanistica del Comune di Poppi in data 28/04/2023, alla data della medesima risultano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione urbanistica stipulata, la cui proroga deliberata in data 09/04/2019 con delibera di C.C. n°41 non è mai stata sottoscritta dalla proprietà.

Le aree pubbliche previste dalla lottizzazione, non pignorate, non sono state cedute all'Amministrazione Comunale, e dovranno essere cedute, così come previsto dalla Convenzione Urbanistica, alla Amministrazione suddetta.

SITUAZIONE URBANISTICA

In relazione agli interventi edilizi risulta la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n°38 del 25/07/2005 per l'esecuzione di Piano di Lottizzazione - Opere

STUDIO LEGALE

Avv. Paola Marraghini

P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

d'Urbanizzazione lottizzazione C.15 per realizzazione di complesso immobiliare formato da complessivi n.48 alloggi e voltura - Permesso di costruire n°43 del 22/09/2006 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 1-2-3-4 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ; - Variante in corso d'opera al Permesso di costruire n°43/06 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°4061 del 23/03/2007 per il deposito delle opere così come realizzate; - Permesso di costruire n°29 del 20/08/2007 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 5-6-7-8 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ; - Permesso di costruire n°37 del 11/11/2011 per ultimazione lavori di cui al Permesso di Costruire n°43/06; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricati L1-L2; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi degli artt.143 e 211 L.R. 65/2014 prot. n°13790 del 20/11/2015 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricato L3.

Confrontato lo stato dei luoghi con gli elaborati allegati all'ultimo titolo legittimante (Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012), l'area risulta conforme.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI:

Non risulta costituito condominio. Risultano le costituzioni di diritti reali indicate in perizia.

È trascritta Convenzione Urbanistica regolante i rapporti tra comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un piano di lottizzazione, trascritta il 16/02/2005 R.G. n°3088 R.P. n°2073, atto Notaio Michele Tuccari del 11/02/2005 Rep. 29501 con il quale viene approvato e regolamentato, il Piano di Lottizzazione di una zona di terreno sita in Comune di Poppi frazione Ponte a Poppi via Cappuccini identificata catastalmente come indicato in perizia. Il termine massimo di validità del Piano di Lottizzazione e, quindi, per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, è indicato in detta convenzione in 10 anni. Con Delibera del Consiglio Comunale n°41 del 09/04/2019 è stato prorogato con scadenza al 16/02/2023 subordinandolo alle seguenti prescrizioni: prima della proroga dovranno essere cedute al comune le aree pubbliche previste nella convenzione e presentare nuova polizza fideiussoria a garanzia delle opere d'urbanizzazione da completare. Come sopra indicato alla data della perizia risultavano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione.

REGIME FISCALE

Il trasferimento è soggetto a Iva e imposta di registro, ipotecaria e catastale.

CUSTODIA e STATO DI OCCUPAZIONE:

Con ordinanza del 14.06.2023 del GE dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione è stata confermata la nomina quale custode giudiziario dei beni affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120) effettuata con provvedimento del 26.11.2021.

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

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

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.

Da relazione del custode Ivig risulta attuato l'ordine di liberazione.

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 redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale Geom. Marco Geppetti datata 28.04.2023 il cui contenuto dovrà essere consultato dall'offerente ed alle quali 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 € 7.140,00 (settemilacentoquaranta//00)

offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 5.355,00 (cinquemilatrecentocinquantacinque//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 13

Diritto di piena proprietà per la quota dell'intero su posto auto scoperto posto in Poppi (AR) via Aldo Macconi

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati Comune di Poppi (AR): - foglio 59 particella 803 subalterno 41 categoria C/6 classe 1 consistenza 11 mq. superficie totale 11 mq. Rendita € 12,50 Via Aldo Macconi n. snc piano T

oltre proporzionali diritti su utilità comuni - **foglio 59 particella 803 subalterno 45** Via Aldo Macconi n. snc piano T, Bene comune non censibile partita speciale A (corsello comune ai subb.38-39-40-41-42-43-44)

PROVENIENZA

Atto di compravendita del 30.06.2005 repertorio 32029/3167 Notaio Tuccari Michele di Arezzo trascritto il 01.07.2005 ai numeri 12512/8122.

Nella certificazione notarile è segnalato il trasferimento di sede sociale della società esecutata

con atto del 05.01.2011 notaio Cudia Ernesto di Firenze repertorio 31203/15033 trascritto il 17.01.2011 ai numeri 813/594.

Dalla perizia del CTU Geom. Marco Geppetti in atti datata 28.04.2023 risulta quanto segue

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il posto auto scoperto ubicato a piano terreno ha una superficie catastale di 11 mq., è limitrofo al fabbricato di tipologia "A" unità edilizia 1 (L1) ed è accessibile dalla strada comunale tramite marciapiede e corsello pavimentato in tozzetti autobloccanti comune ad altre unità immobiliari. Presenta uno stato di conservazione normale.

Le unità immobiliari fanno parte di fabbricati realizzati mediante Piano di Lottizzazione regolamentato da Convenzione Urbanistica con il Comune di Poppi trascritta in Arezzo il 16.02.2005 ai numeri 3088/2073 e sono posti in Poppi (AR) Località Ponte a Poppi, via Aldo Macconi. La porzione immobiliare in oggetto è limitrofa al fabbricato di tipologia A unità edilizia 1 (L1) della lottizzazione. Le unità edilizie della lottizzazione numerate da 1 a 4 sono posizionate a monte ed indicate come tipologia "A". Allo stato attuale, "visivamente", si evince che: - le opere di urbanizzazione di prima fase e parte di quelle previste di seconda fase sono state ultimate; - i fabbricati di tipologia "A" realizzati nelle unità edilizie 1 e 2 (L1-L2) sono completamente ultimati con ascensore installato ma non ancora attivato. Il fabbricato (L1) è composto da 6 autorimesse, 1 cantina e 8 appartamenti.

Dalla perizia emerge che, come comunicato con mailpec dal Responsabile dell'Area Tecnico Urbanistica del Comune di Poppi in data 28/04/2023, alla data della medesima risultano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione urbanistica stipulata, la cui proroga deliberata in data 09/04/2019 con delibera di C.C. n°41 non è mai stata sottoscritta dalla proprietà.

Le aree pubbliche previste dalla lottizzazione, non pignorate, non sono state cedute all'Amministrazione Comunale, e dovranno essere cedute, così come previsto dalla Convenzione Urbanistica, alla Amministrazione suddetta.

SITUAZIONE URBANISTICA

In relazione agli interventi edilizi risulta la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n°38 del 25/07/2005 per l'esecuzione di Piano di Lottizzazione - Opere d'Urbanizzazione lottizzazione C.15 per realizzazione di complesso immobiliare formato da complessivi n.48 alloggi e voltura
- Permesso di costruire n°43 del 22/09/2006 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 1-2-3-4 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ;
- Variante in corso d'opera al Permesso di costruire n°43/06 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°4061 del 23/03/2007 per il deposito delle opere così come realizzate;
- Permesso di costruire n°29 del 20/08/2007 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 5-6-7-8 di cui al Piano di Lottizzazione

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ; - Permesso di costruire n°37 del 11/11/2011 per ultimazione lavori di cui al Permesso di Costruire n°43/06; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricati L1-L2; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi degli artt.143 e 211 L.R. 65/2014 prot. n°13790 del 20/11/2015 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricato L3;

Confrontato lo stato dei luoghi con gli elaborati allegati all'ultimo titolo legittimante (Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012), l'area risulta conforme.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI:

Non risulta costituito condominio. Risultano le costituzioni di diritti reali indicate in perizia.

È trascritta Convenzione Urbanistica regolante i rapporti tra comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un piano di lottizzazione, trascritta il 16/02/2005 R.G. n°3088 R.P. n°2073, atto Notaio Michele Tuccari del 11/02/2005 Rep. 29501 con il quale viene approvato e regolamentato, il Piano di Lottizzazione di una zona di terreno sita in Comune di Poppi frazione Ponte a Poppi via Cappuccini identificata catastalmente come indicato in perizia. Il termine massimo di validità del Piano di Lottizzazione e, quindi, per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, è indicato in detta convenzione in 10 anni. Con Delibera del Consiglio Comunale n°41 del 09/04/2019 è stato prorogato con scadenza al 16/02/2023 subordinandolo alle seguenti prescrizioni: prima della proroga dovranno essere cedute al comune le aree pubbliche previste nella convenzione e presentare nuova polizza fideiussoria a garanzia delle opere d'urbanizzazione da completare. Come sopra indicato alla data della perizia risultavano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione.

REGIME FISCALE

Il trasferimento è soggetto a Iva e a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

CUSTODIA e STATO DI OCCUPAZIONE:

Con ordinanza del 14.06.2023 del GE dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione è stata confermata la nomina quale custode giudiziario dei beni affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120) effettuata con provvedimento del 26.11.2021

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.

Da relazione del custode Ivg risulta attuato l'ordine di liberazione.

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.

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

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 redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale Geom. Marco Geppetti datata 28.04.2023 il cui contenuto dovrà essere consultato dall'offerente ed alle quali 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 € 2.805,00 (duemilaottocentocinque//00)

offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 2.103,75 (duemilacentotre//75)

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

LOTTO 14

Diritto di piena proprietà per la quota dell'intero su posto auto scoperto posto in Poppi (AR) via Aldo Macconi

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati Comune di Poppi (AR): - foglio 59 particella 803 subalterno 42 categoria C/6 classe 1 consistenza 11 mq. superficie totale 11 mq. Rendita € 12,50 Via Aldo Macconi n. snc piano T

oltre proporzionali diritti sulle utilità comuni - **foglio 59 particella 803 subalterno 45** Via Aldo Macconi n. snc piano T, Bene comune non censibile partita speciale A (corsello comune ai subb.38-39-40-41-42-43-44)

PROVENIENZA

Atto di compravendita del 30.06.2005 repertorio 32029/3167 Notaio Tuccari Michele di Arezzo trascritto il 01.07.2005 ai numeri 12512/8122.

Nella certificazione notarile è segnalato il trasferimento di sede sociale della società eseguita con atto del 05.01.2011 notaio Cudia Ernesto di Firenze repertorio 31203/15033 trascritto il 17.01.2011 ai numeri 813/594.

Dalla perizia del CTU Geom. Marco Geppetti in atti datata 28.04.2023 risulta quanto segue

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il posto auto scoperto ubicato a piano terreno e della superficie catastale di 11 mq., è limitrofo al fabbricato di tipologia "A" unità edilizia 1 (L1) accessibile dalla strada comunale tramite marciapiede e corsello pavimentato

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

in tozzetti autobloccanti comune ad altre proprietà immobiliari, presenta un normale stato di conservazione.

Le unità immobiliari fanno parte di fabbricati realizzati mediante Piano di Lottizzazione regolamentato da Convenzione Urbanistica con il Comune di Poppi trascritta in Arezzo il 16.02.2005 ai numeri 3088/2073 e sono posti in Poppi (AR) Località Ponte a Poppi, via Aldo Macconi. La porzione immobiliare in oggetto è limitrofa al fabbricato di tipologia A unità edilizia 1 (L1) della lottizzazione. Le unità edilizie della lottizzazione numerate da 1 a 4 sono posizionate a monte ed indicate come tipologia "A". Allo stato attuale, "visivamente", si evince che: - le opere di urbanizzazione di prima fase e parte di quelle previste di seconda fase sono state ultimate; - i fabbricati di tipologia "A" realizzati nelle unità edilizie 1 e 2 (L1-L2) sono completamente ultimati con ascensore installato ma non ancora attivato. Il fabbricato (L1) è composto da 6 autorimesse, 1 cantina e 8 appartamenti.

Dalla perizia emerge che, come comunicato con mailpec dal Responsabile dell'Area Tecnico Urbanistica del Comune di Poppi in data 28/04/2023, alla data della medesima risultano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione urbanistica stipulata, la cui proroga deliberata in data 09/04/2019 con delibera di C.C. n°41 non è mai stata sottoscritta dalla proprietà.

Le aree pubbliche previste dalla lottizzazione, non pignorate, non sono state cedute all'Amministrazione Comunale, e dovranno essere cedute, così come previsto dalla Convenzione Urbanistica, alla Amministrazione suddetta.

SITUAZIONE URBANISTICA

In relazione agli interventi edilizi risulta la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n°38 del 25/07/2005 per l'esecuzione di Piano di Lottizzazione - Opere d'Urbanizzazione lottizzazione C.15 per realizzazione di complesso immobiliare formato da complessivi n.48 alloggi e voltura - Permesso di costruire n°43 del 22/09/2006 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 1-2-3-4 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ; - Variante in corso d'opera al Permesso di costruire n°43/06 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°4061 del 23/03/2007 per il deposito delle opere così come realizzate; - Permesso di costruire n°29 del 20/08/2007 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 5-6-7-8 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ; - Permesso di costruire n°37 del 11/11/2011 per ultimazione lavori di cui al Permesso di Costruire n°43/06; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricati L1-L2; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi degli artt.143 e 211 L.R. 65/2014 prot. n°13790 del 20/11/2015 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricato L3.

Confrontato lo stato dei luoghi con gli elaborati allegati all'ultimo titolo legittimante (Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012), l'area risulta conforme.

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI:

Non risulta costituito condominio. Risultano le costituzioni di diritti reali indicate in perizia.

È trascritta Convenzione Urbanistica regolante i rapporti tra comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un piano di lottizzazione, trascritta il 16/02/2005 R.G. n°3088 R.P. n°2073, atto Notaio Michele Tuccari del 11/02/2005 Rep. 29501 con il quale viene approvato e regolamentato, il Piano di Lottizzazione di una zona di terreno sita in Comune di Poppi frazione Ponte a Poppi via Cappuccini identificata catastalmente come indicato in perizia. Il termine massimo di validità del Piano di Lottizzazione e, quindi, per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, è indicato in detta convenzione in 10 anni. Con Delibera del Consiglio Comunale n°41 del 09/04/2019 è stato prorogato con scadenza al 16/02/2023 subordinandolo alle seguenti prescrizioni: prima della proroga dovranno essere cedute al comune le aree pubbliche previste nella convenzione e presentare nuova polizza fideiussoria a garanzia delle opere d'urbanizzazione da completare. Come sopra indicato alla data della perizia risultavano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione.

REGIME FISCALE

Il trasferimento è soggetto a Iva e a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

CUSTODIA e STATO DI OCCUPAZIONE:

Con ordinanza del 14.06.2023 del GE dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione è stata confermata la nomina quale custode giudiziario dei beni affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120) effettuata con provvedimento del 26.11.2021.

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.

Da relazione del custode Ivg risulta attuato l'ordine di liberazione.

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 redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale Geom. Marco Geppetti datata 28.04.2023 il cui contenuto dovrà essere consultato dall'offerente ed alle quali 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 € 2.805,00 (duemilaottocentocinque//00)

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 2.103,75 (duemilacentotre//75)

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

LOTTO 15

Diritto di piena proprietà per la quota dell'intero su posto auto scoperto posto in Poppi (AR)
via Aldo Macconi

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati Comune di Poppi (AR): - foglio 59 particella 803 subalterno 43
categoria C/6 classe 1 consistenza 11 mq. superficie totale 11 mq. Rendita € 12,50 Via Aldo
Macconi n. snc piano T

oltre proporzionali diritti sulle utilità comuni - **foglio 59 particella 803 subalterno 45** Via
Aldo Macconi n. snc piano T, Bene comune non censibile partita speciale A (corsello comune
ai subb.38-39-40-41-42-43-44)

PROVENIENZA

Atto di compravendita del 30.06.2005 repertorio 32029/3167 Notaio Tuccari Michele di
Arezzo trascritto il 01.07.2005 ai numeri 12512/8122.

Nella certificazione notarile è segnalato il trasferimento di sede sociale della società eseguita
con atto del 05.01.2011 notaio Cudia Ernesto di Firenze repertorio 31203/15033 trascritto il
17.01.2011 ai numeri 813/594.

Dalla perizia del CTU Geom. Marco Geppetti in atti datata 28.04.2023 risulta quanto segue

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il posto auto scoperto, ubicato a piano terreno, ha una superficie catastale di 11 mq. è limitrofo al fabbricato di
tipologia "A" unità edilizia 1 (L1) accessibile dalla strada comunale tramite marciapiede e corsello pavimentato
in tozzetti autobloccanti comune ad altre proprietà immobiliari, presenta un normale stato di conservazione.

Le unità immobiliari fanno parte di fabbricati realizzati mediante Piano di Lottizzazione regolamentato da
Convenzione Urbanistica con il Comune di Poppi trascritta in Arezzo il 16.02.2005 ai numeri 3088/2073 e sono
posti in Poppi (AR) Località Ponte a Poppi, via Aldo Macconi. La porzione immobiliare in oggetto è limitrofa al
fabbricato di tipologia A unità edilizia 1 (L1) della lottizzazione. Le unità edilizie della lottizzazione numerate
da 1 a 4 sono posizionate a monte ed indicate come tipologia "A". Allo stato attuale, "visivamente", si evince
che: - le opere di urbanizzazione di prima fase e parte di quelle previste di seconda fase sono state ultimate; - i

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

fabbricati di tipologia “A” realizzati nelle unità edilizie 1 e 2 (L1-L2) sono completamente ultimati con ascensore installato ma non ancora attivato. Il fabbricato (L1) è composto da 6 autorimesse, 1 cantina e 8 appartamenti.

Dalla perizia emerge che, come comunicato con mailpec dal Responsabile dell'Area Tecnico Urbanistica del Comune di Poppi in data 28/04/2023, alla data della medesima risultano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione urbanistica stipulata, la cui proroga deliberata in data 09/04/2019 con delibera di C.C. n°41 non è mai stata sottoscritta dalla proprietà.

Le aree pubbliche previste dalla lottizzazione, non pignorate, non sono state cedute all'Amministrazione Comunale, e dovranno essere cedute, così come previsto dalla Convenzione Urbanistica, alla Amministrazione suddetta.

SITUAZIONE URBANISTICA

In relazione agli interventi edilizi risulta la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n°38 del 25/07/2005 per l'esecuzione di Piano di Lottizzazione - Opere d'Urbanizzazione lottizzazione C.15 per realizzazione di complesso immobiliare formato da complessivi n.48 alloggi e voltura - Permesso di costruire n°43 del 22/09/2006 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 1-2-3-4 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ; - Variante in corso d'opera al Permesso di costruire n°43/06 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°4061 del 23/03/2007 per il deposito delle opere così come realizzate; - Permesso di costruire n°29 del 20/08/2007 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 5-6-7-8 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ; - Permesso di costruire n°37 del 11/11/2011 per ultimazione lavori di cui al Permesso di Costruire n°43/06; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricati L1-L2; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi degli artt.143 e 211 L.R. 65/2014 prot. n°13790 del 20/11/2015 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricato L3.

Confrontato lo stato dei luoghi con gli elaborati allegati all'ultimo titolo legittimante (Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012), l'area risulta conforme.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI:

Non risulta costituito condominio. Risultano le costituzioni di diritti reali indicate in perizia.

È trascritta Convenzione Urbanistica regolante i rapporti tra comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un piano di lottizzazione, trascritta il 16/02/2005 R.G. n°3088 R.P. n°2073, atto Notaio Michele Tuccari del 11/02/2005 Rep. 29501 con il quale viene approvato e regolamentato, il Piano di Lottizzazione di una zona di terreno sita in Comune di Poppi frazione Ponte a Poppi via Cappuccini identificata catastalmente come indicato in perizia. Il termine massimo di validità del Piano di Lottizzazione e, quindi, per l'ultimazione delle opere di

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

urbanizzazione, è indicato in detta convenzione in 10 anni. Con Delibera del Consiglio Comunale n°41 del 09/04/2019 è stato prorogato con scadenza al 16/02/2023 subordinandolo alle seguenti prescrizioni: prima della proroga dovranno essere cedute al comune le aree pubbliche previste nella convenzione e presentare nuova polizza fideiussoria a garanzia delle opere d'urbanizzazione da completare. Come sopra indicato alla data della perizia risultavano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione.

REGIME FISCALE

Il trasferimento è soggetto a Iva e a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

CUSTODIA e STATO DI OCCUPAZIONE:

Con ordinanza del 14.06.2023 del GE dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione è stata confermata la nomina quale custode giudiziario dei beni affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120) effettuata con provvedimento del 26.11.2021.

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.

Da relazione del custode Ivg risulta attuato l'ordine di liberazione.

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 redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale Geom. Marco Geppetti datata 28.04.2023 il cui contenuto dovrà essere consultato dall'offerente ed alle quali 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 € 2.805,00 (duemilaottococinque//00)

offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 2.103,75 (duemilacentotre//75)

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

DETERMINA

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE: le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo Studio dell'Avv. Paola Marraghini 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). 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 sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dell'attestato di 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. 66/2021 lotto n. ...**” (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;

c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

e) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice Tutelare in caso di acquisto del minore 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. n. 66/2021 lotto n.**” (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l’offerta) **di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

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 pec del Ministero della Giustizia.

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita iva, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, l'offerta 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 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 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 e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica, con manifestazione 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 minorenne 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 sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica, con 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 – Credito Cooperativo – S.C. in forma breve Banca TEMA IBAN IT72E0885114101000000359681 con causale “***Cauzione rge 66/2021 Tribunale di Arezzo lotto n. ...***” (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. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. **Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia dinanzi al delegato o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.**

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

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

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

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

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

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

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

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

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

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

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

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

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

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa secondo i criteri di cui al punto n. 11 dell'ordinanza di vendita (il quale prevede testualmente che *“il professionista 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, maggiore 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.

[B]

**DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI
ACCESSORI**

1. Salvo quanto disposto sub punto 2) **il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma – Credito Cooperativo – S.C. in forma breve Banca TEMA IBAN IT72E0885114101000000359681 con causale **“saldo prezzo rge 66/2021 Tribunale di Arezzo lotto n.”** (indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce il pagamento) 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 PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

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

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

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

di Arezzo www.tribunale.arezzo.it 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, dovrà essere pubblicata sui seguenti siti Internet: <https://www.astegiustizia.it> (portale della società specializzata Gestifrem); <https://www.idealista.it> (portale del mercato libero); <https://www.casa.it> (portale del mercato libero).

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

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

È da intendersi autorizzata ogni ulteriore forma di pubblicità a cura e spese del creditore precedente 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'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;

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

STUDIO LEGALE
Avv. Paola Marraghini
P.zza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

g) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode 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.

Arezzo, 30.05.2024

Il professionista delegato
Avv. Paola Marraghini