

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. ANDREA TURTURRO
Procedura Esecutiva n. 150/2022 R.G.E.

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) Tel. 0577 318111 0575
382000 - Mail direzione1.ivg@gmail.com

Avviso di vendita beni immobili

1° esperimento

L'Avvocato Michela Pellegrini (PEC: avvmicchelapellegrini@cnfpec.it) iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con studio in Arezzo, Piazza Sant'Agostino n. 15 tel e fax 0575.21601 e-mail: avv.michela.p@gmail.com, nella propria qualità Professionista Delegato (referente della procedura) del Tribunale di Arezzo relativamente alla esecuzione immobiliare n. 150/2022R.G.E. in forza dell'ordinanza emessa in data 23.10.2024. dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione con il quale la sottoscritta è stata nominata professionista delegato su delega ex art. 591 bis c.p.c. così come riformato dalla Legge 80/2005, con cui è stata disposta la vendita nella suddetta procedura esecutiva e disposta la vendita tramite il portale fallcoaste;

-preso atto che parte creditrice procedente ha provveduto nel termine e nelle modalità indicate ad accreditare il fondo spese necessario per dare corso alla pubblicazione dell'avviso di vendita dei beni staggiti;

AVVISA

che il giorno 10 dicembre 2025 dalle ore 9.00 alle ore 11.00 presso l'aula 0.07 del Tribunale di Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino 1, procederà alla vendita senza incanto dei lotti 1,2 costituiti dagli immobili oggetto di esecuzione di seguito indicati con modalità telematiche ed eventuale gara in modalità sincrona mista ai sensi dell'art. 161 ter disp att. c.p.c. e art. 2 c. 1 lett. g) D.M. n. 32/2015 ai seguenti orari

lotto 1 ore 09.00

lotto 2 ore 10.00

con orario di apertura delle buste contenenti offerte cartacee fissato per le ore 09.00 per tutti i lotti.

Tale modalità di svolgimento della vendita e della gara prevede la partecipazione contemporanea di offerenti in via telematica (collegati da remoto) tramite il sito www.fallcoaste.it e di offerenti (in via cartacea) presenti fisicamente presso l'aula 0.07 del Tribunale di Arezzo;

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNO:

Diritto di piena proprietà per l'intero su fabbricato destinato ad uso abitativo posto nel Comune di Cortona località Ossaia -Case Sparse , e dista 4 Km dal centro abitato di Camucia e 6 Km dal centro abitato di Cortona .

Il fabbricato è disposto su due: al piano terreno è presente una cucina-pranzo , un soggiorno con camino , un disimpegno ed un bagno wc, al piano primo oltre ad un disimpegno sono ubicate tre camere , due servizi igienici. I due piani sono disimpegnati da una scala interna di uso esclusivo.

[...] Le strutture verticali del suddetto fabbricato , sono costituite da muratura di pietrame e laterizio. Gli orizzontamenti sono costituiti da solai in legno e laterizio . Le strutture della copertura, a più falde sono costituite da solai leggeri in legno e laterizi e capriata in legno; il manto di copertura è costituito da tegole in laterizio, con docce e calate in rame.

Le pareti verticali (facciate) sono a faccia vista. [...]

[...] Le pareti interne dei vari locali sono intonacate con m\alta di calce e tinteggiate con idropittura. I pavimenti dei vari locali sono costituiti da mattonelle in cotto.

I servizi igienici sono rivestiti con piastrelle di ceramica e provvisti dei relativi sanitari . Gli infissi presenti nelle aperture interne sono in legno; quelli presenti nelle aperture esterne sono in legno e vetro. [...]

Dalle risultanze della perizia estimativa l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

Costituisce pertinenza esclusivo di detto immobile un resede di terreno ad uso giardino circostante per tre lati il fabbricato.

Nel resede, in prossimità dell'ingresso dell'immobile è situato un gazebo in legno.

Al fabbricato si accede resede esclusivo, percorrendo una strada privata individuata al Catasto Terreni Comune di Cortona foglio 234 particella 223, che che di parte dalla strada Vicinale della Pantarella.

Sono ricompresi nel presente lotto alcuni appezzamenti di terreno agricolo, posti in prossimità della suddetta unità immobiliare , a cui si accede sia dalla strada Vicinale

della Pantanella, sia dalla strada vicinale del Castagno.

Il terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Cortona Foglio 234 particella 235 risulta utilizzato come strada di accesso, inoltre lungo detta strada risultano ubicati i contatori delle utenze dell'acqua, ed è costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile, così come nel terreno individuato dalla particella 238 (viene utilizzato come strada di accesso a favore degli immobili individuati dalla particella 246).

Il perito estimatore nella perizia integrativa depositata in data 20.08.2024 afferma che *[...] Il terreno (area urbana) individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona al Foglio 234 dalla Particella 223 [...] – intestata a soggetto terzo estranea alla procedura esecutiva – [...] è utilizzata come strada di accesso, che si diparte dalla strada Comunale dell'Ossaia. Su tale particella insiste servitù di passo a favore dell'immobile individuato dalla particella 224 sub 1 (fondo dominante) e particella 223 (fondo servente). [...]*

L'accesso al fabbricato [...] ad oggi avviene esclusivamente, da cancello pedonale carrabile, attraversando la suddetta strada. In quanto il resede giardino (particella 51), risulta completamente recintato.

Nel permesso di costruire, numero 287/2010, rilasciato dal Comune di Cortona in data 17.02.2011, nella tavola 2 , il suddetto terreno rappresentato come strada di accesso ai fabbricati limitrofi.

Il terreno [...] individuato al catasto terreno del Comune di Cortona foglio 234 particella 225 [...] ad oggi risulta strada di accesso ai terreni individuati dalle particelle 23 5,23 8,236 oltre che accesso al fabbricato individuato dalla particella 246.

Precisa inoltre che suddetta strada, insiste insistono i contatori del servizio idrico dei fabbricati limitrofi[...]

La superficie netta dell'abitazione è mq. 127,77 , la superficie totale – commerciale – del presente lotto ricompresi il resede ed i terreni è pari a mq. 218,88.

DATI CATASTALI:

L'immobile è catastalmente censito come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Cortona

Foglio 234 - Particella 51 subalterno 1, categoria A/7 – classe 4 – consistenza 7 vani – superficie catastale mq. 213 - rendita € 831,50 – piano terreno e primo-Centro Abitato Ossaia

Foglio 234 - Particella 225, area urbana di mq. 550;

Catasto Terreni del Comune di Cortona

Foglio 234 - Particella 235 – seminativo di 2 - superficie mq. 5.839 – reddito dominicale € 33,17 – reddito agrario € 16,59;

Foglio 234 - Particella 236 – seminativo di 2 - superficie mq. 3.608 – reddito dominicale € 20,50 – reddito agrario € 10,25;

Foglio 234 - Particella 238 – seminativo di 2 - superficie mq. 608 – reddito dominicale € 3,45 – reddito agrario € 1,73;

PROVENIENZA:

Compravendita Dott. Giuseppe De Stefano, Notaio in Castiglion Fiorentino, del 24.01.2008 rep. 56463/10799 registrato ad Arezzo il 28/01/2008 al n. 928, serie 1T, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/01/2008 ai numeri 1718/1141

Dalla perizia del perito estimatore Geom. Tommaso Spaghetti risulta quanto segue.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal Regolamento Urbanistico adottato dal Comune di Cortona il compendio immobiliare, ricade nella porzione di terreno urbanizzato PdR0 “ piano di recupero in corso - Ambiti assoggettati a Piani di Recupero” e ricadono in area di tutela delle Ville.

In fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967 e successivamente a tale epoca sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione – manutenzione edilizia.

Il perito estimatore nel corso dei sopralluoghi presso l'ufficio competente ha rinvenuto i seguenti titoli autorizzativi:

-Permesso di costruire n. 537/06 rilasciato in data 03.03.2008, relativo alla realizzazione del fabbricato rurale di cui al piano di recupero n.30/01 del 23.04.2001;

-Pratica edilizia numero 434/2008 piano di recupero del 16.04.2008, n. 08/010341, pratica D/08/0042:

-Pratica edilizia numero 236/2008 del 20.06.2008, variante al piano di recupero, approvato con C.C. del 23.04.2001;

-Denuncia di Inizio Attività edilizia, ai sensi dell'art. 79 della LR n.01/2005, presentata dalla società esecutata al Comune di Cortona in data 08.08.2008, Protocollo numero 21770, lavori di manutenzione al manto di copertura;

-Denuncia di Inizio Attività edilizia, ai sensi dell'art. 79 della LR n.01/2005,

presentata dalla società esecutata al Comune di Cortona in data 15.10.2009 ,
Protocollo numero 29137 di protocollo , pratica numero 992/2009 lavori di
ristrutturazione edilizia ;

-Permesso di costruire , numero 3, rilasciato dal Comune di Cortona alla società
esecutata in data 03.12.2010 per demolizione fabbricati come da piano di recupero ;

-Denuncia di Inizio Attività edilizia, ai sensi dell'art. 79 della LR n.01/2005,
presentata dalla società esecutata al Comune di Cortona in data 14.09.2010 ,
Protocollo numero 24575 di protocollo , lavori di realizzazione di strada privata;

-Permesso di costruire , numero 287, rilasciato dal Comune di Cortona alla società
esecutata in data 11.02.2011 realizzazione di strada privata;

-Attestazione di conformità in sanatoria, ai sensi dell'art. 140 della L.R. n. 01/2005 e
s.m.i. numero 60, rilasciata dal Comune di Cortona in data 14.07.2014, per opere di
ristrutturazione edilizia ; a seguito della suddetta domanda di sanatoria , l'ufficio
tecnico del Genio Civile di Arezzo in data 07.02.2013 ha rilasciato Autorizzazione in
sanatoria numero 9986 pratica 50740.

Verifiche effettuate dal perito estimatore presso l'ufficio edilizia del Comune di
Cortona, non sono stati rilasciati e/o presentati certificati di abitabilità agibilità.

Il perito estimatore per quanto attiene alla conformità edilizio- urbanistica
dell'immobile rimandando a quanto esposto nella perizia di stima ha rilevato che
*[...] alcune quote rilevate all'interno dello stesso appartamento (lunghezze, larghezze), differiscono
dalle quotature riportate negli elaborati grafici ai suddetti provvedimenti amministrativi, ma
rientrano nelle tolleranze di Legge (+/- 2%), ad eccezione delle quote rilevate nella cucina del
piano terreno, nel disimpegno nella camera del piano primo.*

*Le altezze rilevate all'interno dell'immobile, sono state misurate al di sotto del travicello in legno
(orditura secondaria), sia del piano terreno che del piano primo.*

*Negli elaborati grafici allegati ai suddetti provvedimenti edilizi i solai vengono rappresentati con un
unico spessore e cioè non viene rappresentata l'orditura primaria e secondaria del solaio in
legno[...]*

Nel vano sottoscala veniva ricavato un servizio igienico. [...]

Dalla documentazione esaminata dal perito estimatore è emerso che [...] nonostante
il rilascio di autorizzazione a sanatoria e di attestazione di conformità in sanatoria rispettivamente
da parte del Genio Civile di Arezzo e del Comune di Cortona, il bene possa dirsi solo formalmente
sanato, in quanto vari elementi strutturali risultano in contrasto con le normative e/o con quanto

dichiarato nelle suddette pratiche edilizie, giungendo a conclusione che in diversi punti l'edificio non risulta adeguato alle normative attualmente in vigore. Normative vigenti quando è stato eseguito l'abuso edilizio ed anche al momento della presentazione della richiesta di sanatoria nonché a quello del suo rilascio ed ammettendo la possibilità di pervenire ad una situazione di effettiva sanatoria, solo previo inoltro di variante all'Ufficio del Genio Civile ed esecuzione di alcuni interventi di adeguamento delle strutture con costi superiori ai 30.000 Euro. [...]

In relazione al suddetto fabbricato [...] risulta incompleta la documentazione presentata presso il Comune di Cortona, in ordine all'autorizzazione agli scarichi, alla relazione sul contenimento energetico, alla verifica dei requisiti acustici passivi, inoltre non sono state reperite e/o depositate le certificazioni di conformità degli impianti, oltre a non essere state poste in opera le misure preventive in ordine alla sicurezza della copertura, peraltro previste nello specifico elaborato allegato alla D.I.A. numero 29137 di protocollo del 15.10.2009 , pratica n. 992/2009 [...]

Dalle risultanze della perizia estimativa l'immobile non risulta [...] nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della Legge 28/02/1985 numero 47, ovvero dall'articolo 46, quinto comma, del D.P.R.6 giugno 2001 numero 380 , e quindi si renderà necessario, al fine di regolarizzare urbanisticamente il suddetto immobile, inoltra al Comune di Cortona, apposita istanza di Sanatoria, ovvero di Accertamento di Conformità in Sanatoria, ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale n. 65 dell'11/11/2014, corredata di autorizzazione a sanatoria da inoltrare al Genio Civile di Arezzo.

Dalle risultanze della perizia estimativa la planimetria catastale dell'immobile in oggetto, risulta conforme allo stato dei luoghi.

Per le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica si rimanda alla perizia di stima redatta dal Geom. Tommaso Spaghetti.

PESI E VINCOLI

A carico del compendio immobiliare sussiste servitù di passaggio costituita con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulato con Rogito Dott.ssa Puliatti Emilia , Notaio in Cortona, il 29.12.2010, repertorio 150049/21526 , trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/01/2011 al numero 196 del Registro Generale e numero 148 del Registro Particolare. [...] servitù di passaggio con qualsiasi mezzo e in qualsiasi tempo a favore degli immobili acquistati e a carico della strada già indicata in mappa, di proprietà della società venditrice(eseguita), per accedere alla più prossima strada Vicinale, la cui manutenzione sarà carico degli utenti .

La servitù di passaggio a favore delle unità immobiliari censite al NCEU del Comune di Cortona al Foglio 234 particella 246 subalterno 3 e subalterno 2 (di proprietà di soggetti terzi) risulta gravare e/o pesare contro i terreni censiti al CT del Comune di Cortona al foglio 234 Particelle 225 e 238 di proprietà della società esecutata (fondo servente) .

A favore del compendio immobiliare sussiste servitù di attraversamento interrato di linee elettriche e tubazioni di adduzione di acque e scarico acque bianche nere [...] *da esercitarsi sia a favore degli esistenti edifici, sia a favore dei fabbricati che in futuro potranno essere edificati sul fondo dominante (tutto secondo il tracciato evidenziato sia con line continua sia con linea tratteggiata rossa nella planimetria allegata al contratto) [...]* nonché servitù di passaggio, pedonale, carrabile, da esercitarsi con ogni mezzo senza limitazioni al fine dell'accesso al fondo dominante costituite con atto di costituzione reali a titolo oneroso, stipulato dal Dott. De Stefano Giuseppe, Notaio Castiglion Fiorentino in data 30/01/2012 repertorio 60869/14300 , trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/02/2012 al numero 1908 del Registro Generale e numero 1475 del Registro Particolare.

[...] E' costituita una servitù di attraversamento interrato di linee elettriche e tubazioni di adduzione di acque e scarico acque bianche e nere, da esercitarsi sia a favore degli esistenti edifici sia a favore dei fabbricati che in futuro potranno essere edificati sul fono dominante (il tutto secondo il tracciato evidenziato sia con linea continua sia con linea tratteggiata rossa nella planimetria allegata al contratto) , nonché servitù di passaggio , pedonale e carrabile , da esercitarsi con ogni mezzo e senza limitazioni al fine dell'accesso al fondo dominante. [...]

Convenzione per l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri relativi a intervento edilizio in attuazione di piano di recupero (art. 30 Legge 457/78) approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2001, stipulata dal Dott. Giuseppe De Stefano , Notaio in Castiglion Fiorentino, in data 30/01/2012 repertorio 56292, trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/12/2007 al numero 27477 del Registro Generale e numero 17072 del Registro Particolare.

Si segnala che sui beni del presente lotto posto in vendita risulta trascritto in data 24.03.2015 ai numeri 3762/2905 verbale di pignoramento immobiliare contro la società esecutata ed a favore di soggetto terzo estraneo alla presente procedura. In conformità all'orientamento del Tribunale di Arezzo ,

**risultando detto pignoramento immobiliare del tutto estraneo alla presente
procedura esecutiva, l'aggiudicatario dovrà farsi carico dei costi di
cancellazione del suddetto gravame**

IMPIANTI

Dalle risultanze della perizia estimativa risultano i seguenti impianti :

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia, incanalato in forassiti, completo di punti di accensione, punti luce e prese di corrente. Dal sopralluogo / ispezione effettuato dal perito estimativo l'impianto elettrico sembra risultare conforme alle normative attualmente vigenti.

L'impianto idrico-sanitario deriva acqua dall'acquedotto Comunale, le tubazioni risultano interamente murate (sottotraccia), gli impianti di scarico della cucina e del servizio igienico, confluiscono nella fossa biologica e nei pozzetti ubicati nel resede pertinenziale.

L'impianto di riscaldamento autonomo munito di caldaia murale ubicata nel disimpegno, alimentata a gpl; detto impianto è dotato di radiatori in alluminio e termostato.

Il deposito del gpl è ubicato nel resede pertinenziale (lato est) .

Il perito estimatore nel corso delle operazioni peritali non ha rinvenuto la dichiarazione di conformità degli impianti

CUSTODIA e STATO DI OCCUPAZIONE:

La custodia degli immobili, con ordinanza del 02.02.2023 emessa del G.E. Dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione e, confermata nell'ordinanza di delega emessa in data 23.10.2024 è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120).

Le richieste di visita degli immobili in asta dovranno pervenire al custode giudiziario esclusivamente per il tramite del portale delle vendite pubbliche (PVP) , 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.

L'immobile al momento della redazione della perizia e del primo accesso del custode IVG (23/05/2023) era occupato da terzi in forza di contratto di locazione con data certa anteriore pignoramento . Il contratto di locazione non è stato rinnovato.

Il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza notificata in data 04.11.2024 ha emesso ordinanza di liberazione immobile, per maggiori indicazioni rivolgersi al Custode giudiziario IVG.

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. Tommaso Spaghetti 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

VALORE D'ASTA - PREZZO BASE: € 300.640,00=

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base) € 225.480,00=

In caso di gara ex Art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 5.000,00**

Il trasferimento è soggetto alla disciplina dell'IVA di cui all'art. 10 comma primo nn. 8 bis e 8 ter del D.P.R. n. 633/1972 , in caso di esercizio della opzione da parte del soggetto esecutato la vendita sarà soggetta ad IVA. Al momento della redazione del presente avviso , non risulta esercitata l'opzione IVA, per maggiori informazioni si invita a prendere contatto con il professionista delegato alla vendita.

LOTTO DUE:

Diritto di piena proprietà per l'intero su fabbricato destinato ad uso abitativo posto nel Comune di Cortona località Ossaia -Case Sparse , e dista 4 Km dal centro abitato di Camucia e 6 Km dal centro abitato di Cortona .

Il fabbricato è disposto su due: al piano terreno è presente una cucina, un soggiorno , un sottoscala, un disimpegno e due ripostigli (un ripostiglio è adibito a locali impianti) , al piano primo oltre ad un disimpegno è collocata una camera con bagno, uno studio ed un wc .

I due piani sono disimpegnati da una scala interna di uso esclusivo.

Al piano primo si accede anche da altra scala esterna di uso esclusivo.

L'immobile risulta in corso di ristrutturazione ed attualmente è adibito a deposito

[...] Le strutture verticali del suddetto fabbricato condominiale, sono costituite da muratura di pietrame e laterizio. Gli orizzontamenti sono costituiti da solai in legno e laterizio. Le strutture della copertura, a più falde sono costituite da solai leggeri in legno e laterizi; il manto di copertura è costituito da tegole e coppi in laterizio, con docce e calate rame.

Le pareti verticali (facciate) sono a pietra a vista [...]

[...] Le pareti interne dei vari locali sono intonacate con malta di calce e tinteggiate con idropittura.

I soffitti dei suddetti locali sono in legno e laterizio verniciati di colore chiaro. I pavimenti dei locali sono costituiti da mattonelle in cotto.

Il servizio igienico è pavimentato in cotto e rivestito con piastrelle di ceramica ed è provvisto dei sanitari: tale servizio è illuminato ed arieggiato naturalmente per mezzo di apposita finestra. Gli infissi presenti nelle aperture interne sono in legno; quelli presenti nelle aperture esterne sono in legno e vetro, le aperture sono inoltre provviste di persiane per l'oscuramento [...]

Dalle risultanze della perizia estimativa l'immobile risulta completamente ristrutturato ad eccezione di alcune parti, dove non sono stati completati tutti i lavori: in particolare nella parete posta fra il ripostiglio e l'ingresso del piano terreno, nel pavimento del disimpegno del piano primo (è stata rimossa la pavimentazione ed è stata fatto un saggio per trovare le tubazioni di scarico dell'immobile), nel vano studio del piano primo è stata fatta una traccia nel pavimento in cotto, inoltre sono da mettere in opera alcune scatole (prese punti di accensione, punti luce ecc...) relativa all'impianto elettrico

Costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare un resede di giardino, circostante per tre lati fabbricato. Al fabbricato si accedere resede esclusivo, percorrendo sia una strada privata (di proprietà della società eseguita) individuata al Catasto Terreni Comune di Cortona foglio 234 particella 251, sia da altra strada privata, individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona Foglio 234, particella 225, che si dipartono entrambe dalla strada vicinale del Castagno e dalla strada vicinale della Pantanella.

Sono compresi nel presente lotto posto in vendita alcuni appezzamenti di terreno agricolo, posti in prossimità del suddetto fabbricato, a cui si accede sia dalla strada vicinale della Pantanella, sia della strada vicinale del Castagno.

Il perito estimatore nella perizia integrativa depositata in data 20.08.2024 afferma che
[..] *L'accesso al fabbricato ed ai terreni, rappresentati nel lotto 2 , avviene esclusivamente dalla strada rappresentata al Catasto Terreni Comune di Cortona nel Foglio 234 Particella 251.*

Il terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Cortona al Foglio 234 Particella 251, viene utilizzato come strada di accesso; in detta particella è stata costituita servitù - costituita con atto Notaio Dott. Giuseppe De Stefano il 31.01.2012 - di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi con ogni mezzo e senza limitazioni al fine dell'accesso al fondo dominante (proprietà privata estranea alla presente procedura).

La superficie netta dell'abitazione è mq. 122,35 , la superficie totale – commerciale – del presente lotto ricompresi il resede è pari a mq. 199,18

DATI CATASTALI:

L'immobile è catastalmente censito come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Cortona

Foglio 234 - Particella 227 subalterno 1, categoria A/7 – classe 4 – consistenza 6 vani – superficie catastale mq. 197 - rendita € 712,71– piano terreno e primo-Centro Abitato Ossaia

Foglio 234 - Particella 225, area urbana di mq. 550;

Catasto Terreni del Comune di Cortona

Foglio 234 - Particella 248 – seminativo di 2 - superficie mq. 5.100 – reddito dominicale € 28,97 – reddito agrario € 11,85;

Foglio 234 - Particella 249 – seminativo di 2 - superficie mq. 2.956 – reddito dominicale € 16,79 – reddito agrario € 6,87;

Foglio 234 - Particella 250 – seminativo di 2 - superficie mq. 890 – reddito dominicale € 5,06 – reddito agrario € 2,07;

Foglio 234 - Particella 251 – seminativo di 2 - superficie mq. 863 – reddito dominicale € 4,90 – reddito agrario € 2,01;

Foglio 234 - Particella 253 – seminativo di 2 - superficie mq. 15.622 – reddito dominicale € 88,75 – reddito agrario € 36,31;

Foglio 264 - Particella 113 – uliveto di 2 - superficie mq. 240 – reddito dominicale € 0,74 – reddito agrario € 0,74;

Foglio 264 - Particella 114 – uliveto di 2 - superficie mq. 580 – reddito dominicale € 1,80 – reddito agrario € 1,80;

PROVENIENZA:

Compravendita Dott. Giuseppe De Stefano, Notaio in Castiglion Fiorentino, del 24.01.2008 rep. 56463/10799 registrato ad Arezzo il 28/01/2008 al n. 928, serie 1T, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/01/2008 ai numeri 1718/1141

Dalla perizia del perito estimatore Geom. Tommaso Spaghetti risulta quanto segue.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal Regolamento Urbanistico adottato dal Comune di Cortona il compendio immobiliare, ricade nella porzione di terreno urbanizzato PdR0 " piano di recupero in corso - Ambiti assoggettati a Piani di Recupero" e ricadono in area di tutela delle Ville .

In fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967 e successivamente a tale epoca sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione – manutenzione edilizia.

Il perito estimatore nel corso dei sopralluoghi presso l'ufficio competente ha rinvenuto i seguenti titoli autorizzativi:

-Permesso di costruire n. 537/06 rilasciato in data 03.03.2008 , relativo alla realizzazione del fabbricato rurale di cui al piano di recupero n.30/01 del 23.04.2001;

-Pratica edilizia numero 434/2008 piano di recupero del 16.04.2008 , n. 08/010341 , pratica D/08/0042:

-Pratica edilizia numero 236/2008 del 20.06.2008, variante al piano di recupero , approvato con C.C. del 23.04.2001;

-Denuncia di Inizio Attività edilizia, ai sensi dell'art. 79 della LR n.01/2005, presentata dalla società esecutata al Comune di Cortona in data 08.08.2008 , Protocollo numero 21770 , lavori di manutenzione al manto di copertura ;

-Denuncia di Inizio Attività edilizia, ai sensi dell'art. 79 della LR n.01/2005, presentata dalla società esecutata al Comune di Cortona in data 15.10.2009 , Protocollo numero 29137 di protocollo , pratica numero 992/2009 lavori di ristrutturazione edilizia ;

-Permesso di costruire , numero 3, rilasciato dal Comune di Cortona alla società esecutata in data 03.12.2010 per demolizione fabbricati come da piano di recupero ;

-Denuncia di Inizio Attività edilizia, ai sensi dell'art. 79 della LR n.01/2005, presentata dalla società esecutata al Comune di Cortona in data 14.09.2010 ,

Protocollo numero 24575 di protocollo , lavori di realizzazione di strada privata;
-Permesso di costruire , numero 287, rilasciato dal Comune di Cortona alla società eseguita in data 11.02.2011 realizzazione di strada privata;
-Attestazione di conformità in sanatoria, ai sensi dell'art. 140 della L.R. n. 01/2005 e s.m.i. numero 60, rilasciata dal Comune di Cortona in data 14.07.2014, per opere di ristrutturazione edilizia ; a seguito della suddetta domanda di sanatoria , l'ufficio tecnico del Genio Civile di Arezzo in data 07.02.2013 ha rilasciato Autorizzazione in sanatoria numero 9986 pratica 50740.

Verifiche effettuate dal perito estimatore presso l'ufficio edilizia del Comune di Cortona, non sono stati rilasciati e/o presentati certificati di abitabilità agibilità.

Il perito estimatore per quanto attiene alla conformità edilizio- urbanistica dell'immobile rimandando a quanto esposto nella perizia di stima ha rilevato che *[...] alcune quote rilevate all'interno dello stesso appartamento (lunghezze, larghezze), differiscono dalle quotature riportate negli elaborati grafici ai suddetti provvedimenti amministrativi, ma rientrano nelle tolleranze di Legge (+/- 2%), ad eccezione delle quote rilevate nei due servizi igienici e nel disimpegno.*

Le altezze rilevate all'interno dell'immobile, sono state misurate al di sotto del travicello in legno (orditura secondaria), sia del piano terreno che del piano primo.

Negli elaborati grafici allegati ai suddetti provvedimenti edilizi i solai vengono rappresentati con un unico spessore e cioè non viene rappresentata l'orditura primaria e secondaria del solaio in legno[...]

Dalla documentazione esaminata dal perito estimatore è emerso che *[...] nonostante il rilascio di autorizzazione a sanatoria e di attestazione di conformità in sanatoria rispettivamente da parte del Genio Civile di Arezzo e del Comune di Cortona, il bene possa dirsi solo formalmente sanato, in quanto vari elementi strutturali risultano in contrasto con le normative e/o con quanto dichiarato nelle suddette pratiche edilizie, giungendo a conclusione che in diversi punti l'edificio non risulta adeguato alle normative attualmente in vigore. Normative vigenti quando è stato eseguito l'abuso edilizio ed anche al momento della presentazione della richiesta di sanatoria nonché a quello del suo rilascio ed ammettendo la possibilità di pervenire ad una situazione di effettiva sanatoria, solo previo inoltro di variante all'Ufficio del Genio Civile ed esecuzione di alcuni interventi di adeguamento delle strutture con costi superiori ai 30.000 Euro. [...]*

In relazione al suddetto fabbricato *[...] risulta incompleta la documentazione presentata presso il Comune di Cortona, in ordine all'autorizzazione agli scarichi, alla relazione sul*

contenimento energetico, alla verifica dei requisiti acustici passivi, inoltre non sono state reperite e/o depositate le certificazioni di conformità degli impianti, oltre a non essere state poste in opera le misure preventive in ordine alla sicurezza della copertura, peraltro previste nello specifico elaborato allegato alla D.I.A. numero 29137 di protocollo del 15.10.2009 , pratica n. 992/2009 [...]

Dalle risultanze della perizia estimativa l'immobile non risulta [...] *nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della Legge 28/02/1985 numero 47, ovvero dall'articolo 46, quinto comma, del D.P.R.6 giugno 2001 numero 380 , e quindi si renderà necessario, al fine di regolarizzare urbanisticamente il suddetto immobile, inoltra al Comune di Cortona, apposita istanza di Sanatoria, ovvero di Accertamento di Conformità in Sanatoria, ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale n. 65 dell'11/11/2014, corredata di autorizzazione a sanatoria da inoltrare al Genio Civile di Arezzo.*

Dalle risultanze della perizia estimativa la planimetria catastale dell'immobile in oggetto, risulta conforme allo stato dei luoghi.

Per le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica si rimanda alla perizia di stima redatta dal Geom. Tommaso Spaghetti.

PESI E VINCOLI

A carico del compendio immobiliare sussiste servitù di passaggio pedonale e carrabile , costituita con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulato con Rogito Dott. De Stefano Giuseppe, Notaio in Castiglion Fiorentino , il 31.01.2012, repertorio 60869/14300 , trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/02/2012 al numero 1909 del Registro Generale e numero 1476 del Registro Particolare. [...] *servitù di passaggio, pedonale e carrabile, da esercitarsi con qualsiasi mezzo e senza limitazioni al fine dell'accesso al fondo dominante.*

La servitù di passaggio a favore delle unità immobiliari censite al NCEU del Comune di Cortona al Foglio 234 particella 50 subalterno 2-3-4-5 area urbana particella 256 (di proprietà di soggetti terzi) risulta gravare e/o pesare contro il terreno censito al CT del Comune di Cortona al foglio 234 Particelle 251 di proprietà della società eseguita (fondo servente) .

A favore del compendio immobiliare sussiste servitù di attraversamento interrato di linee elettriche e tubazioni di adduzione di acque e scarico acque bianche nere [...] *da esercitarsi sia a favore degli esistenti edifici, sia a favore dei fabbricati che in futuro potranno essere edificati sul fondo dominante (tutto secondo il tracciato evidenziato sia con line continua sia*

con linea tratteggiata rossa nella planimetria allegata al contratto) [...] nonché servitù di passaggio, pedonale, carrabile, da esercitarsi con ogni mezzo senza limitazioni al fine dell'accesso al fondo dominante costituite con atto di costituzione reali a titolo oneroso, stipulato dal Dott. De Stefano Giuseppe, Notaio Castiglion Fiorentino in data 30/01/2012 repertorio 60869/14300 , trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/02/2012 al numero 1908 del Registro Generale e numero 1475 del Registro Particolare.

[...] E' costituita una servitù di attraversamento interrato di linee elettriche e tubazioni di adduzione di acque e scarico acque bianche e nere, da esercitarsi sia a favore degli esistenti edifici sia a favore dei fabbricati che in futuro potranno essere edificati sul fono dominante (il tutto secondo il tracciato evidenziato sia con linea continua sia con linea tratteggiata rossa nella planimetria allegata al contratto) , nonché servitù di passaggio , pedonale e carrabile , da esercitarsi con ogni mezzo e senza limitazioni al fine dell'accesso al fondo dominante. [...]

Convenzione per l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri relativi a intervento edilizio in attuazione di piano di recupero (art. 30 Legge 457/78) approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2001, stipulata dal Dott. Giuseppe De Stefano , Notaio in Castiglion Fiorentino, in data 30/01/2012 repertorio 56292, trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/12/2007 al numero 27477 del Registro Generale e numero 17072 del Registro Particolare.

Si segnala che sui beni del presente lotto posto in vendita risulta trascritto in data 24.03.2015 ai numeri 3762/2905 verbale di pignoramento immobiliare contro la società esecutata ed a favore di soggetto terzo estraneo alla presente procedura. In conformità all'orientamento del Tribunale di Arezzo , risultando detto pignoramento immobiliare del tutto estraneo alla presente procedura esecutiva, l'aggiudicatario dovrà farsi carico dei costi di cancellazione del suddetto gravame

Si segnala che sui beni del presente lotto risulta trascritta domanda giudiziale avente ad oggetto l' esecuzione in forma specifica per l' accertamento e costituzione del diritto di abitazione .Domanda giudiziale trascritta anteriormente al pignoramento ma posteriormente all'iscrizione di ipoteca volontaria del 03.02.2011 ai numeri Reg. Gen. 1802 e Reg. Part. 262. La trascrizione di detta domanda giudiziale non potrà essere cancellata con

il decreto di trasferimento che verrà emesso a favore dell'aggiudicatario.

IMPIANTI

Dalle risultanze della perizia estimativa risultano i seguenti impianti :

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia, incanalato in forassiti, completo di punti di accensione, punti luce e prese di corrente. Dal sopralluogo / ispezione effettuato dal perito estimativo l'impianto elettrico sembra risultare conforme alle normative attualmente vigenti.

L'impianto idrico-sanitario deriva acqua dall'acquedotto Comunale, le tubazioni risultano interamente murate (sottotraccia), gli impianti di scarico della cucina e del servizio igienico, confluiscono nella fossa biologica e nei pozzetti ubicati nel resede pertinenziale.

L'impianto di riscaldamento autonomo munito di caldaia murale ubicata nel disimpegno, alimentata a gpl ; detto impianto è dotato di radiatori in alluminio e termostato.

Il deposito del gpl è ubicato nel resede pertinenziale (lato est) .

Ad oggi tali impianti risultano disattivati .

Il perito estimatore nel corso delle operazioni peritali non ha rinvenuto la dichiarazione di conformità degli impianti

CUSTODIA e STATO DI OCCUPAZIONE:

La custodia degli immobili, con ordinanza del 02.02.2023 emessa del G.E. Dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione e, confermata nell'ordinanza di delega emessa in data 23.10.2024 è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120).

Le richieste di visita degli immobili in asta dovranno pervenire al custode giudiziario esclusivamente per il tramite del portale delle vendite pubbliche (PVP) , 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.

Il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza notificata in data 31.10.2024 ha emesso ordinanza di liberazione immobile, per maggiori indicazioni rivolgersi al Custode giudiziario IVG.

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. Tommaso Spaghetti 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

VALORE D'ASTA - PREZZO BASE: € 245.822,00=

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base) € 184.367,00=

In caso di gara ex Art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 5.000,00**

Il trasferimento è soggetto alla disciplina dell'IVA di cui all'art. 10 comma primo nn. 8 bis e 8 ter del D.P.R. n. 633/1972 , in caso di esercizio della opzione da parte del soggetto esecutato la vendita sarà soggetta ad IVA. Al momento della redazione del presente avviso , non risulta esercitata l'opzione IVA, per maggiori informazioni si invita a prendere contatto con il professionista delegato alla vendita.

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 marca da bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo Studio dell'Avv. Michela Pellegrini in Arezzo Piazza Sant'Agostino n. 15 (telefono 0575.21601) **entro e non oltre 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 solo ed 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 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 il soggetto offerente è interdetto, inabilitato, o amministrato di sostegno, devono essere allegati 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata; 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 o de lotti che si intende acquistare , 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 nell'avviso di vendita (sarà quindi ritenuta 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 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ;

e) l'importo versato a titolo di cauzione, che dovrà risultare in misura pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o di intempestivo versamento del saldo prezzo di aggiudicazione;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza sia 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 e del tesserino di attribuzione del Codice Fiscale dell'offerente , del coniuge in comunione legale dei beni o dell'unito civilmente in comunione legale dei beni;
- b) Copia del permesso di soggiorno in corso di validità nel caso in cui l'offerente sia cittadino extracomunitario;
- c) **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. 150/2022 con l'indicazione del lotto ”** per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;
- d) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, copia della documentazione comprovante i poteri, in capo a chi sottoscrive l'offerta, di poter acquistare in nome e per conto della persona giuridica offerente (statuto, delibera assembleare) o 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) Copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare in caso di acquisto in favore di soggetto minore o inabilitato o interdetto o soggetto ad amministrazione di sostegno;

g) Originale della eventuale 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. 150/2022 con l'indicazione del lotto** ” di importo pari almeno al 10% (dieci 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. entro e non oltre le

ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi – tramite il modulo web “Offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica **www.fallcoaste.it**), 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, l'indirizzo e-mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato, o amministrato di sostegno, devono essere allegati 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione dei beni;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (sarà quindi ritenuta valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale). Se non indicato dall'offerente, il termine si intenderà quello di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o di intempestivo versamento del saldo prezzo aggiudicazione;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico con cui si è provveduto al versamento della cauzione, da effettuarsi mediante accredito nel conto corrente

intestato alla procedura esecutiva, acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma – Credito Cooperativo - S.C. Codice Iban IT 72 E00885114101000000359681, Codice Bic ICRAITRRNNO con la seguente causale: “ Tribunale di Arezzo , R.G.E. n. 150/2022 cauzione Lotto...”

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 similare) 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 della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica, con esplicita manifestazione di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

Si evidenzia che le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere necessariamente oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) copia del documento di identità e del tesserino di attribuzione del Codice Fiscale dell'offerente e del coniuge o dell'unito civilmente in comunione legale dei beni;

b) copia del permesso di soggiorno in corso di validità nel caso in cui l'offerente sia cittadina extracomunitario;

c) 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;
- d) 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;
- e) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- f) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, copia della documentazione comprovante i poteri, in capo a chi sottoscrive l'offerta, di poter acquistare in nome e per conto della persona giuridica offerente (Statuto, delibera assembleare) o 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 poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione, lo stesso per offerente interdetto inabilitato o amministrato di sostegno;
- g) se il soggetto offerente minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- h) 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 a titolo personale;
- i) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, la dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della

prestazione energetica, con esplicita manifestazione di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze etc..., effettuate in separato modulo;

l) niente) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Il versamento della cauzione , per l'importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, dovrà essere effettuato esclusivamente a mezzo di bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a "Tribunale di Arezzo" acceso presso Banca Tema Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma Credito Cooperativo S.C. in forma breve BANCA TEMA Codice IBAN IT72E0885114101000000359681 con causale "*Cauzione RGE n. 150/2022 Tribunale di Arezzo con indicazione del lotto* "; la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

5. IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Tuttavia essa non dà necessariamente diritto all'aggiudicazione del bene, essendo prerogativa del Professionista Delegato valutare la sussistenza dei presupposti di validità dell'offerta e di idoneità del prezzo previsti dalla legge.

Se l'offerta è l'unica ad essere stata presentata, il bene potrà pertanto essere aggiudicato anche all'offerente assente o che non si colleghi telematicamente nel giorno fissato per la vendita, fermo restando il rispetto dei requisiti di validità e di ammissibilità dell'offerta. In caso di presentazione di altre offerte, l'offerta presentata dall'offerente assente potrà comunque essere assunta a base della gara d'asta tra gli offerenti presenti se il prezzo in essa indicato è quello più alto e, in caso di mancata adesione alla gara da parte degli offerenti presenti o collegati telematicamente , si potrà procedere all'aggiudicazione a favore del maggior offerente non comparso non collegato.

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:

Il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche, , nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti; si precisa che gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparando dinanzi al Professionista 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 (**www.fallcoaste.it**), 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 istante ;

- 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 simultanea 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.

Se la gara non potesse avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà 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 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, il maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, il minor termine indicato per versamento del saldo del prezzo; a parità del 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, oppure nel caso di mancata adesione alla gara, dalla 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 - (comprensivo dell'IVA se eventualmente dovuta- e delle spese di trasferimento (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà**

comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento dovrà essere effettuato entro il termine perentorio di 120 giorni dall'udienza di aggiudicazione. .

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 Professionista Delegato nel termine di 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 Professionista Delegato, **nel termine di 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, comprensivo dell'IVA eventualmente dovuta) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e

di Maremma Credito Cooperativo in forma breve Banca TEMA IBAN IT72E0885114101000000359681 con causale "**saldo prezzo R.G.E. n. 150/2022 Tribunale di Arezzo**" 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 (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

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 di credito 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 sarà stata individuata e gli sarà stata comunicata dal Professionista Delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito beneficiario del pagamento ;

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, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente, dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante dell'aggiudicatario con le modalità indicate dal Professionista Delegato ovvero mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva. 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.

Il Professionista Delegato contestualmente alla presentazione del decreto di trasferimento per la trascrizione, presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

In tal caso il Decreto di Trasferimento dovrà contenere la menzione di quanto prescritto dall'art. 585, ultimo comma c.p.c.

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 Professionista 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).

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

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

Visto l'art. 490 comma 2 c.p.c., su richiesta del Professionista Delegato, 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 Delegato, dovranno essere effettuate le pubblicità a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:**

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

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;

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

AVVERTE

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

giorni prima dell'incanto;

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

INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al Custode Giudiziario, al Professionista Delegato alla vendita ed al Gestore della vendita.

Arezzo 25.08.2025

Il Professionista delegato

Avv. Michela Pellegrini

**Studio Legale
Avv. Michela Pellegrini
Piazza Sant'Agostino n. 15 -52100 Arezzo
Tel e Fax 0575.21601**