

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 162/2022

alla quale è riunita la procedura n. 131/2025

G.E. Elisabetta Rodinò di Miglione

Avviso di vendita beni immobili

Primo esperimento

La Ragioniera Carla Gigli (c.f. GGLCRL60A51A291D) iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Arezzo (PEC: carla@pec.studiostellagigli.it) con studio in Arezzo, Via del Mulinaccio n. 3, tel 0575 984808 e fax 0575 984807, professionista delegato (referente della procedura) del Tribunale di Arezzo relativamente all'esecuzione immobiliare n. 162/2022 rge (alla quale è riunita la procedura n. 131/2025) con ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione del 22/10/2025, con la quale la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A., a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it è stato nominato gestore della vendita telematica

AVVISA

che presso la sala aste 0.07 del Tribunale di Arezzo sita in Arezzo piazza Falcone e Borsellino n. 1 e tramite il portale del gestore della vendita Aste Giudiziarie in Linea S.p.a. www.astetelematiche.it il giorno **16.04.2026** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni

LOTTO 1 ore 10,05

LOTTO 2 ore 10,20

LOTTO 3 ore 10,40

LOTTO 4 ore 10,50

con apertura delle buste contenenti le offerte cartacee alle ore 10.00

DESCRIZIONE DEI BENI:

LOTTO N. 1

Diritto di piena proprietà per l'intero su compendio immobiliare per attività produttive adibito a lavorazione- recupero e/o riciclaggio rifiuti inerti posto nel comune di Sansepolcro (AR), Frazione Santa Fiora n. 60 costituito da un appezzamento di terreno utilizzato come piazzale e su cui insistono alcuni moduli prefabbricati ad uso cantieristico (tettoie in lamiera, box in lamiera e box prefabbricati) tutti di natura provvisoria, appoggiati al terreno, non costituenti fabbricati in senso lato del termine, strumentali all'attività imprenditoriale ivi

esercitata. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva pari a 1.155 mq.

DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare, di piena proprietà di ***** è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sansepolcro, così attualmente distinto:

- **Foglio 73, particella 144, subalterno 2, categoria D/7**, piano T, rendita catastale € 555,00, frazione Santa Fiora n. 60.

STORIA CATASTALE

Catasto Fabbricati

L'attuale particella 144 subalterno 2 era:

- già particella 144 subalterno 1 – giusta denuncia di variazione per cambio della destinazione da magazzino a D/7 del 1° marzo 2016 pratica n. AR 0015940;
- già particella 144 subalterno 1 già particella 144 – giusta variazione per demolizione parziale e ristrutturazione del 17 dicembre 2009 pratica n. AR0242091

Catasto Terreni

- particella 144 – ente urbano di are 11.55 costituita dalla fusione della particella 144 di are 06.20 e della particella 410 di are 05.35 in forza del tipo mappale del 16 febbraio 2016 pratica n. AR0010366.

PROVENIENZA

- Atto di compravendita a rogito Notaio Pasquale De Cerbo di Arezzo del 15.11.1975, rep. n. 53959/1731, trascritto in data 29.11.1975 al n. 7381 del registro particolare, successivo atto di divisione a rogito notaio Marco Fanfani di Arezzo del 31.12.1992, rep. n. 20726, trascritto in data 28.01.1993 al n. 995 del registro particolare, e con riunioni di usufrutto in morte di ***** e ***** deceduti rispettivamente in data 22.11.1991 il primo ed in data 12.09.2014 la seconda.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dal Certificato di destinazione urbanistica n. 72-2023 rilasciato dal Comune di Sansepolcro in data 08/06/2023 la particella 144 ricade su Territorio Rurale: Zona Agronomica "Pianura della Valtiberina" – Aree per usi specialistici – Area impianto per il riciclaggio dei rifiuti urbani in località Falcigiano. Interventi e attività previste negli appositi provvedimenti autorizzativi rilasciati ai sensi del D.L.g.s. n. 152/2006 e ss.mm.i. e alle condizioni di cui all'art. 60 della NTA del RU.

Dalle ricerche presso l'ufficio tecnico del Comune di Sansepolcro, dove i beni eseguiti ricadono, il lotto n. 1 è stato oggetto di interventi edilizi legittimati da:

- a) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 156 del 29/03/1989;
- b) D.I.A. Pratica Edilizia n. 336, protocollo n. 5433 del 10/04/1999;
- c) Autorizzazione Edilizia n. 379 del 08/09/2003;
- d) D.I.A. Pratica edilizia 1629 protocollo n. 10280 del 01/07/2004.

Per il lotto in oggetto, inoltre, sono state presentate al Comune di Sansepolcro D.I.A. Pratica Edilizia n. 1165 protocollo n. 1562 del 28/01/2003 e D.I.A. Pratica Edilizia n. 1474 protocollo n. 3682 del 04/03/2004; entrambe le istanze sono state soggette da parte del dirigente tecnico del Comune di Sansepolcro ad ordine di non attuare le

trasformazioni previste. L'esperto, nella relazione di stima, ha ravvisato che nella modulistica allegata alle istanze sopra citate vi è indicato come precedente titolo abilitativo anche la D.I.A. Pratica Edilizia n. 17300 del 09/11/1995; di tale pratica il Comune di Sansepolcro, anche in virtù degli accessi agli atti eseguiti e relativi supplementi di ricerca richiesti dall'esperto, non ha fornito alcuna menzione e/o documentazione.

Dal confronto quindi tra lo "Stato attuale dei Luoghi" riscontrato dall'esperto al momento del sopralluogo in data 11/07/2023 e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra citate, l'esperto ha verificato che nel lotto in oggetto sono presenti difformità ed incongruenze e quindi lo stesso non risulta "Conforme dal punto di vista edilizio/urbanistico" a detti titoli abilitativi; in particolare, vista l'effettiva quantità e posizione dei moduli prefabbricati ad uso cantieristico di natura provvisoria, semplicemente appoggiati al terreno, presenti nel lotto, necessita un aggiornamento del layout di cantiere, un atto di aggiornamento catastale per la variazione della planimetria. (difformità essenzialmente dovute alla distribuzione interna di alcuni box).

L'abuso riscontrato per il diverso numero e posizione dei moduli prefabbricati è un'opera sanabile. Per l'ottenimento della conformità edilizia il CTU ha stimato costi, in via precauzionale e preventiva, in euro 3.000,00.

Il CTU, per le difformità nella distribuzione interna di alcuni box, ha stimato costi per aggiornamento catastale relativi alla redazione atti, spese e diritti catastali, in euro 800,00;

IMPIANTI

Il lotto di terreno per attività produttive, che presenta una superficie catastale complessiva pari a 1.155 mq., utilizzato come piazzale e su cui insistono moduli prefabbricati, dispone di una propria utenza idrica allacciata all'acquedotto pubblico, così come di proprio allaccio alla fognatura pubblica delle acque miste e di propria utenza elettrica allacciata alla linea di distribuzione pubblica.

Gli unici impianti elementari di tipo cantieristico presenti nei moduli prefabbricati sono quello elettrico di tipologia completamente fuori traccia, l'impianto idrico sempre di tipologia fuori traccia; il box ad uso ufficio è dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento di tipo elettrico; in due moduli prefabbricati è presente un piccolo wc, l'acqua calda sanitaria presente nei due wc è garantita da scaldabagno di tipo elettrico. I due wc dispongono ciascuno di propria fossa biologica, quindi i reflui provenienti da detti wc, una volta chiarificati, vengono inviati tramite condotta interrata al collettore fognario pubblico delle acque miste.

Il box adibito ad ufficio è attualmente dotato di "Attestazione di Prestazione Energetica" redatta in data 31/03/2017 dall'Ing. Chiara Angioloni.

Tutti gli impianti presenti sia nel terreno che nei moduli prefabbricati risultano essere privi della certificazione di conformità alle norme di sicurezza.

VINCOLI ED ONERI

Non sussistono né vincoli, né oneri, di natura condominiale e non vi sono procedimenti giudiziari; non è stata riscontrata l'esistenza di diritto demaniale od uso civico, di conseguenza non vi sono oneri di affrancazione o di riscatto da

doversi calcolare. Analogamente i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico, pertanto non vi è stata la necessità di alcuna loro affrancazione da “pesi”.

CUSTODIA e STATO DI POSSESSO/OCCUPAZIONE:

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

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

I beni immobili inclusi nel lotto n. 1 risultano occupati dalla società ***** riconducibile al debitore esecutato, con sede in Sansepolcro Località Santa Fiora n. 60, in forza del contratto di locazione registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Arezzo al n. 662 serie 3T in data 29/09/2017 per la durata di anni 6 dal 01/09/2017 tacitamente rinnovata per la durata dello stesso periodo; titolo da ritenersi non opponibile alla procedura ex art. 2923 c.c.. La società si è resa disponibile a corrispondere l’indennità di occupazione.

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.

al valore d’asta di €. 43.860,00 (quarantatremilaottocentosessanta/00)

offerta minima €. 32.895,00 (pari al 75% del prezzo base): €.
(trentaduemilaottocentonovantacinque/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 N. 2

Diritto di piena proprietà sulla quota dell’intero su porzione di fabbricato ad uso residenziale costituita da **un appartamento per civile abitazione** posto nel Comune di Sansepolcro, Frazione Santa Fiora n. 48, corredato da **due locali accessori in corpo staccato con relativo resede di pertinenza**, posti nel comune di Sansepolcro, Frazione Santa Fiora S.N.C, oltre a proporzionali diritti sulle parti comuni.

- L’unità immobiliare per civile abitazione è posta interamente al piano terra del fabbricato ed è composta da ingresso-disimpegno, due ripostigli, cucina-soggiorno, camera, studio e bagno il tutto integrato dalla condominialità pro quota sulle parti comuni del fabbricato per legge, consuetudine, uso e

destinazione, corredata inoltre da due locali magazzino/deposito in corpo staccato con relativo resede di pertinenza in cui insiste un arredo da giardino (forno- barbecue) oltre che alcune strutture precarie incongrue di varia natura e consistenza.

La tipologia costruttiva del fabbricato su cui è posto l'appartamento è caratterizzata da prospetti esterni in pietra, faccia a vista, con copertura a falde inclinate, manto di copertura in tegole di laterizio; la struttura portante in elevazione del fabbricato è costituita da muratura portante in pietra legata da malta cementizia, internamente le singole porzioni immobiliari eseguite presentano tramezzature costituite in parte da muratura portante e in parte da foratelle di laterizio, orizzontamenti (solai) in latero-cemento. Nelle singole porzioni immobiliari eseguite i locali risultano in parte lasciati in pietra faccia a vista, parte intonacati e rifiniti a "velo", in parte tinteggiati a tempera e in parte rivestiti con perlinato in legno. I soffitti di tutte le stanze sono costituiti strutturalmente da solai in latero-cemento e sono del tipo piani/orizzontali. Tutti i locali sono pavimentati con materiali tradizionali. Il bagno posto all'interno dell'appartamento presenta rivestimenti ceramici, i sanitari risultano essere di tipo "economico – commerciale", in materiale porcellanato di semplice "fattura" e "disegno". La zona cottura presente nell'appartamento, nella sua parte interessata, risulta rivestita con piastrelle di ceramica aventi colore chiaro. Le porte interne delle porzioni immobiliari sono in alluminio, normalmente ad anta unica, di normale stato qualitativo e livello di conservazione. Tutti gli infissi esterni (finestre/ porte - finestre) poste al piano terreno si accomunano per il loro normale stato qualitativo e grado di conservazione. Le finestre e porte – finestre sono per lo più realizzate in metallo e sono assai semplici, di "fattura/produzione" normale. Il loro sistema di oscuramento, ove presente, è affidato a scuri interni metallici.

L'altezza utile interna dei vani che compongono l'appartamento è pari a ml 2.00, eccezion fatta per lo studio che presenta una altezza utile interna di ml 2.19 e della zona cucina – soggiorno che presenta una altezza utile interna di ml 2.42.

Nel lotto n. 2 sono compresi anche:

- N. 2 (due) locali magazzino in corpo staccato con relativo resede di pertinenza utilizzato come piazzale inghiaiato ed orto in cui insiste un arredo da giardino (forno – barbecue in pietra faccia a vista) oltre che alcune strutture precarie. I due locali magazzino sono costituiti da due box prefabbricati interamente in lamiera. Per quanto riguarda invece le strutture precarie incongrue nel resede, esse risultano realizzate con struttura portante verticale di tipo leggero costituita da profili metallici, tamponature di tipo leggero rappresentate da pannelli in lamiera grecata e pannelli tipo sandwich così come la copertura delle stesse.

L'altezza utile interna in gronda di tali magazzini/deposito è pari a ml 1.90, mentre le varie strutture incongrue presentano varie altezza esterne da un minimo di ml 2.00 ad un massimo di ml 3.15 al colmo.

DATI CATASTALI

I beni del lotto n. 2 sono catastalmente censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sansepolcro, così attualmente distinti al Foglio 73:

- **Particella 294, Subalterno 7**, Frazione Santa Fiora n. 48, piano T, rendita catastale € 309,87, categoria A/4, classe 5, consistenza 6.0 vani, superficie catastale totale 143 mq, escluso aree scoperte 143 mq;
- **Particella 263, Subalterno 2**, Frazione Santa Fiora, Piano T, rendita catastale € 26,03, categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq;
- **Particella 263, Subalterno 3**, Frazione Santa Fiora, Piano T, rendita catastale € 26,03, categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq;
- **Particella 263, Subalterno 1**, BCNC ai sub 2 e 3 (resede esclusivo) di detta part. 263;

PROVENIENZA

Il bene immobile meglio identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73, particella 294, subalterno 7 categoria A/4 di proprietà di ***** è pervenuto al medesimo con atto di compravendita a rogito notaio Pasquale De Cerbo di Arezzo del 15/11/1975 repertorio n. 53958/1730, trascritto in data 29/11/1975 al n. 7380 registro particolare, successivo atto di divisione e rogito Notaio Marco Fanfani di Arezzo del 31/12/1992 repertorio n. 20726 trascritto in data 28/01/1993 al n. 995 del registro particolare, e con riunioni di usufrutto in morte di ***** e di ***** deceduti rispettivamente in data 22.11.1991 il primo ed in data 12.09.2014 la seconda.

I beni immobili meglio identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sansepolcro Foglio 73:

particella 263 subalterno 2, categoria C/2

particella 263 subalterno 3, categoria C/2

particella 263 subalterno 1, BCNC

risultano di proprietà di entrambi gli esecutati e pervenuti ai medesimi con atto di compravendita a rogito Notaio Franco Formica di Sansepolcro del 03/05/1984 repertorio n. 35997/4488 trascritto in data 12/05/1984 al n. 4957 registro particolare e successivo atto di divisione a rogito Notaio Marco Fanfani di Arezzo del 31/12/1992 repertorio n. 20726, trascritto in data 28/01/1993 al n. 996 registro particolare.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dal Certificato di destinazione urbanistica n. 72-2023 rilasciato dal Comune di Sansepolcro in data 08/06/2023 **la particella 294** ricade su Territorio Urbanizzato: tessuti Urbani – tessuti storici minori e pertinenze di edifici rurali storici; la particella 263 parte ricade su Territorio Urbanizzato: Tessuti consolidati ove sono ammesse addizioni planivolumetriche ed interventi pertinenziali alle condizioni di cui all'art. 44 delle NTA del RU e parte in territorio rurale: Zona Agronomica "Pianura della Valtiberina" Aree ad esclusiva funzione agricola – Parco Agricolo Aree di tutela paesistica degli aggregati di minor valore architettonico- paesistico.

L'appartamento di civile abitazione di cui al Lotto n. 2 è stato costruito in forza di:

a) l'immobile di cui fa parte l'appartamento è stato costruito originariamente in data anteriore al 1° settembre 1967;

b) l'immobile di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato oggetto di rifacimento

della copertura con Concessione Edilizia n. 6002/1987;

c) l'unità immobiliare è stata oggetto di D.I.A. Pratica edilizia n. 1405, protocollo 18807 del 23/12/2003;

d) l'immobile di cui fa parte l'appartamento è stato oggetto di Permesso a Costruire n. 12254 del 15/01/2010 per rifacimento copertura, ristrutturazione (di appartamento posto al piano primo e creazione appartamento al piano soffitta);

e) L'immobile di cui fa parte l'appartamento è stato oggetto di Attività Edilizia Libera protocollo n. 4331 del 13/03/2014 comunicata per il completamento delle opere di cui al permesso a costruire n. 12254 del 15/01/2010 (..ed in particolare per la variazione di alcune tramezzature interne all'appartamento posto al piano primo);

L'appartamento in oggetto non è in possesso della certificazione di abitabilità.

I locali magazzini/deposito in corpo staccato sono stati costruiti in assenza di titoli abilitativi, ma successivamente oggetto di rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 243 del 15/05/1989.

Le strutture precarie incongrue di varia natura e consistenza presenti nel resede sono state costruite in assenza di titoli abilitativi.

Dal confronto quindi tra lo "stato attuale dei luoghi" riscontrato dall'esperto al momento del sopralluogo, avvenuto l'11/07/2023, e quanto rappresentato e legittimato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi l'esperto ha verificato che nell'appartamento in oggetto sono presenti difformità ed incongruenze e quindi lo stesso non risulta conforme dal punto di vista "Edilizio/Urbanistico" a detti titoli abilitativi; in particolare sono presenti alcune modeste difformità interne e prospettiche, trasformazione di un locale accessorio (cantina) in vano abitabile (cucina-soggiorno) oltre che leggera modifica interna dell'altezza utile di detto locale e la realizzazione di alcune controsoffittature interne in perlinato di legno. Tali difformità sono state realizzate al momento delle opere comunicate con D.I.A. Pratica Edilizia n. 1405, protocollo 18807 del 23/12/2003.

Altre difformità, riscontrate dal CTU in fase di sopralluogo, riguardano le strutture precarie incongrue e l'arredo da giardino presenti nel resede di pertinenza dei due locali magazzino/deposito di cui al Foglio 73 particella 263 subalterno 1 (BCNC) ai sub 2 e 3 di detta particella 263.

Il CTU ha evidenziato che le strutture precarie incongrue presenti nel resede di pertinenza dei locali magazzino/deposito non risultano accampionate in alcun modo; detto resede, come sopra identificato catastalmente, risulta presente nel prontuario dei numeri di mappa MOD 57 N.C.E.U. cartacei depositati presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, ma non ancora caricato in atti catastali informatizzati, tuttavia l'identificazione catastale corretta è quella indicata nella nota di trascrizione.

In base al combinato disposto dagli artt. 40 comma 6^a della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e 46 comma 5^a del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 l'esperto ha effettuato le seguenti analisi:

Abusi riscontrati nell'appartamento

- difformità interne e piccole difformità prospettiche: opere sanabili;
- cambio di destinazione d'uso da locale accessorio (cantina) a vano abitabile: opera sanabile.

Abusi riscontrati nelle strutture precarie incongrue e arredo giardino presente nel

resede di pertinenza dei locali magazzino/deposito

- realizzazione strutture precarie incongrue: opere non sanabili
- realizzazione di arredo giardino: opera sanabile

Sono stati stimati dall'esperto, in ragione della normativa vigente - e salvo l'ipotesi di possibili modifiche che saranno conosciute solo al momento di un'istruttoria dell'ufficio deputato - i costi per l'ottenimento della conformità edilizia/regolarizzazione dell'immobile, in via precauzionale e preventiva in euro 12.000,00.

L'esperto per le modeste difformità interne all'unità abitativa e l'errata indicazione dell'altezza utile, ha stimato il costo per l'aggiornamento catastale, comprensivo di redazione atti, spese e diritti catastali, in euro 1.200,00.

IMPIANTI

L'impianto elettrico dell'appartamento è del tipo "sottotraccia", con "quadri elettrici" "scatole" per "prese elettriche" ed "interruttori elettrici".

L'esperto non ha potuto verificare la funzionalità dello stesso in quanto l'utenza di tipo domestico non risulta attiva; in alcune parti è plausibile che l'impianto necessiti di adeguamento alle ultime norme vigenti in materia. Il suddetto impianto risulta essere privo della certificazione di conformità alle norme di sicurezza.

L'esperto ha stimato in euro 1.000,00 oltre iva l'adeguamento dell'impianto con relativo rilascio di dichiarazione di rispondenza ai sensi della vigente normativa (DM 37/2008)

L'approvvigionamento idrico dell'appartamento avviene, in comune con gli altri appartamenti oggetto di esecuzione, grazie ad una stazione di sollevamento comune la quale attinge l'acqua su di un pozzo esistente collocato in un terreno prospiciente di altra proprietà identificato al Catasto Terreni del comune di Sansepolcro foglio 73 part. 225. Di detta servitù di attingimento il CTU non ha rinvenuta alcuna menzione negli atti di provenienza e nelle relative note di trascrizione nei pubblici registri.

Non essendo attiva l'energia elettrica non è stato possibile per l'esperto verificare la funzionalità dell'impianto idrico.

L'impianto idrico risulta essere privo della certificazione di conformità alle norme di sicurezza.

L'esperto ha stimato in euro 1.500,00 oltre iva l'adeguamento dell'impianto, la sua separazione con relativo rilascio di dichiarazione di rispondenza ai sensi della vigente normativa (DM 37/2008)

L'impianto di riscaldamento è a comune con altro appartamento di cui al lotto 3, presenta un generatore termico con caldaia singola/autonoma di tipo murale alimentata da gas metano, posizionata all'interno dell'appartamento di cui al lotto 2. La caldaia oltre a servire ai fini termici del riscaldamento invernale, assieme al bollitore, produce acqua calda sanitaria. I vani sono dotati di termosifoni a parete costituiti da elementi verticali modulari in ghisa di colore bianco.

L'impianto non dispone di allaccio attivo alla rete di distribuzione del gas metano; risulta privo della certificazione di conformità alle norme di sicurezza.

I beni sono dotati di "Attestazione di Prestazione Energetica".

L'esperto ha stimato in euro 2.000,00 oltre iva l'adeguamento dell'impianto e la sua separazione con relativo rilascio di dichiarazione di rispondenza ai sensi della

vigente normativa (DM 37/2008).

I due locali accessori in corpo staccato sono invece privi di qualsiasi tipo di impianto.

L'impianto di smaltimento delle acque reflue è comune agli immobili del lotto n. 2 , n. 3 e n. 4 appare conforme alla vigente normativa di settore. Le acque saponose sono raccolte nei pozzetti che fungono da degrassatore, e poi inviate insieme alle acque nere all'interno di fosse biologiche asettiche e una volta chiarificate vengono allontanate tramite tubazioni che "conducono" le dette acque in fognatura pubblica. L'esperto ravvisa che detto sistema di smaltimento dei reflui così come i contatori del gas metano (degli appartamenti di cui al lotto 2, 3, 4) sono posti in una striscia di terreno di altra proprietà confinante (foglio 73 particella 326 destinazione Area Rurale, superficie 20 mq); servitù della quale l'esperto non ha trovato menzione negli atti di provenienza e nelle relative note di trascrizione nei pubblici uffici.

VINCOLI, SERVITU' ED ONERI CONDOMINIALI

Su tutti i beni immobili non sussistono, né vi gravano vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi, né vi gravano vincoli di natura storica, artistica, paesaggistica o di qualsiasi natura urbanistico-edilizia, né vi gravano convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, né vi sussistono altri pesi o limitazioni d'uso gravanti.

Non è stata riscontrata l'esistenza di diritto demaniale od uso civico, di conseguenza non vi sono oneri di affrancazione o di riscatto da doversi calcolare. Analogamente i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico, pertanto non vi è stata la necessità di alcuna loro affrancazione da "pesi"

Per i beni di cui al Lotto n. 2 non vi sono spese condominiali non pagate, né eventuali spese straordinarie di tipo condominiale previste da sostenere, né procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati e che per tali beni non vi è alcuna gestione/amministrazione dei pochi elementi e parti "a comune" – restando a "carattere" comune – quelle parti/elementi" che lo sono per struttura e funzione (art. 1117 del c.c.).

CUSTODIA E STATO DI POSSESSO/OCCUPAZIONE:

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

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

Considerato che l'immobile non risulta adibito ad abitazione del debitore e del suo nucleo familiare, né occupato da terzi in forza di titolo opponibile alla procedura, il Giudice delle Esecuzioni ha emesso in data 29/12/2025 l'ordine alle parti esegutate di

consegnare i beni, liberi da cose e persone, al custode giudiziario, istituto vendite giudiziario (IVG) per il Tribunale di Arezzo, disponendo che lo stesso custode giudiziario attui il predetto ordine di liberazione entro il termine di 120 giorni dallo scarico in cancelleria.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità di cui all'art. 560 c.p.c..

al valore d'asta di € 87.500,00 (ottantasettemilacinquecento/00)

offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 65.625,00
(sessantacinquemilaseicentoventicinque/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 N. 3

Diritto di piena proprietà dell'intero su porzione di fabbricato ad uso residenziale costituita da **un appartamento per civile abitazione** posto al piano primo del fabbricato, avente accesso da vano scale condominiale, sito nel Comune di Sansepolcro, Frazione Santa Fiora n. 48/A Int. 1.

- L'unità immobiliare è composta da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due bagni e 3 camere, di cui una con guardaroba, il tutto integrato dalla condominialità pro quota sulle parti comuni del fabbricato per legge, consuetudine, uso e destinazione.

La tipologia costruttiva del fabbricato su cui è posto l'appartamento è caratterizzata da prospetti esterni in pietra, faccia a vista, con copertura a falde inclinate, manto di copertura in tegole di laterizio; la struttura portante in elevazione del fabbricato è costituita da muratura portante in pietra legata da malta cementizia, internamente le singole porzioni immobiliari eseguite presentano tramezzature costituite in parte da muratura portante e in parte da foratelle di laterizio, orizzontamenti (solai) in latero-cemento. Nelle singole porzioni immobiliari eseguite i locali risultano in parte lasciati in pietra faccia a vista, parte intonacati e rifiniti a "velo", tinteggiati a tempera. I soffitti di tutte le stanze sono costituiti strutturalmente da solai in latero-cemento e sono del tipo piani/orizzontali. Tutti i locali sono pavimentati con materiali tradizionali. I bagni posti all'interno dell'appartamento presentano rivestimenti ceramici, i sanitari risultano di tipo "economico – commerciale", in materiale porcellanato di semplice "fattura" e "disegno". La zona cottura nella sua parte interessata, risulta rivestita con piastrelle di ceramica aventi colore chiaro. Le porte interne delle porzioni immobiliari sono in legno tamburato, normalmente ad anta unica, di normale stato qualitativo e livello di conservazione. Tutti gli infissi esterni (finestre/ porte - finestre) poste al piano primo si accomunano per il loro normale stato qualitativo e grado di conservazione. Le finestre e le porte – finestre sono per lo più realizzate in P.V.C. e sono assai semplici, di "fattura/produzione" normale. Il loro sistema di oscuramento, ove presente, è affidato a persiane in P.V.C.

L'altezza utile interna dei vani che compongono l'appartamento non è

costante, varia da locale a locale, e va da un minimo di 2.43 ml ad un massimo di 2.60 ml.

Nel lotto n. 3 sono compresi i proporzionali diritti sui Beni Comune non Censibili.

DATI CATASTALI

I beni del lotto n. 3 sono catastalmente censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sansepolcro, così attualmente distinti al Foglio 73:

- **Particella 294, Subalterno 8**, Frazione Santa Fiora n. 48, piano 1, rendita catastale € 436,41, categoria A/3, classe 4, consistenza 6.5 vani, superficie catastale totale 125 mq, totale escluso aree scoperte 125 mq;
- **Particella 294, Subalterno 5**, BCNC ai sub 2-3-8-10 e 11 (vano scala comune) di detta particella 294;
- **Particella 294, Subalterno 10**, BCNC ai sub 8 e 11 (vano scale e disimpegno comune) di detta particella 294.

PROVENIENZA

Il bene immobile meglio identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73, particella 294, subalterno 8 categoria A/3 con utilità comuni di cui part. 294 sub 5 (BCNC ai sub 2-3-8-10 e 11 part 294) e part. 294 sub 10 (BCNC ai sub 8 e 11 part. 294) di proprietà di ***** è pervenuto al medesimo con atto di compravendita a rogito notaio Pasquale De Cerbo di Arezzo del 15/11/1975 repertorio n. 53958/1730, trascritto in data 29/11/1975 al n. 7380 registro particolare, successivo atto di divisione e rogito Notaio Marco Fanfani di Arezzo del 31/12/1992 repertorio n. 20726 trascritto in data 28/01/1993 al n. 995 del registro particolare, e con riunioni di usufrutto in morte di ***** e di ***** deceduti rispettivamente in data 22.11.1991 il primo ed in data 12.09.2014 la seconda.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dal Certificato di destinazione urbanistica n. 72-2023 rilasciato dal Comune di Sansepolcro in data 08/06/2023 **la particella 294** ricade su Territorio Urbanizzato: tessuti Urbani – tessuti storici minori e pertinenze di edifici rurali storici; L'appartamento di civile abitazione di cui al Lotto n. 3 è stato costruito in forza di:

- a) l'immobile di cui fa parte l'appartamento è stato costruito originariamente in data anteriore al 1° settembre 1967;
 - b) l'immobile di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato oggetto di rifacimento della copertura con Concessione Edilizia n. 6002/1987;
 - c) l'unità immobiliare è stata oggetto di D.I.A. Pratica edilizia n. 1405, protocollo 18807 del 23/12/2003;
 - d) l'immobile di cui fa parte l'appartamento è stato oggetto di Permesso a Costruire n. 12254 del 15/01/2010 per rifacimento copertura, ristrutturazione (di appartamento posto al piano primo e creazione appartamento al piano soffitta);
 - e) L'immobile di cui fa parte l'appartamento è stato oggetto di Attività Edilizia Libera protocollo n. 4331 del 13/03/2014 comunicata per il completamento delle opere di cui al permesso a costruire n. 12254 del 15/01/2010 (..ed in particolare per la variazione di alcune tramezzature interne all'appartamento posto al piano primo);
- L'appartamento in oggetto è in possesso della certificazione di abitabilità attestata

dal geom. Camaiti Simone assunta dal Comune di Sansepolcro con prot. 23383 del 22/12/2015.

Dal confronto quindi tra lo “stato attuale dei luoghi” riscontrato dall’esperto al momento del sopralluogo, avvenuto l’11/07/2023, e quanto rappresentato e legittimato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi l’esperto ha verificato che nell’appartamento in oggetto sono presenti leggere difformità ed incongruenze e quindi lo stesso non risulta conforme dal punto di vista “Edilizio/Urbanistico” a detti titoli abilitativi; in particolare sono presenti alcune modeste difformità interne e prospettiche, oltre che leggera modifica interna delle altezze. Tali difformità sono state realizzate al momento delle opere comunicate con Attività di Edilizia Libera n. 4331 del 13/03/2014.

In base al combinato disposto dagli artt. 40 comma 6^a della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e 46 comma 5^a del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 l’esperto ha effettuato le seguenti analisi:

Abusi riscontrati nell’appartamento

- difformità interne, piccole difformità prospettiche e leggera modifica altezze interne: opere sanabili;

Sono stati stimati dall’esperto, in ragione della normativa vigente - e salvo l’ipotesi di possibili modifiche che saranno conosciute solo al momento di un’istruttoria dell’ufficio deputato - i costi per l’ottenimento della conformità edilizia/regolarizzazione dell’immobile, in via precauzionale e preventiva in euro 4.000,00.

L’esperto, che ha riscontrato alcune modestissime difformità interne all’unità abitativa e l’errata indicazione dell’altezza utile, evidenzia la necessità anche di un aggiornamento catastale il cui costo comprensivo di redazione atti, spese e diritti catastali è stimato in euro 1.100,00;

IMPIANTI

L’impianto elettrico dell’appartamento è del tipo “sottotraccia”, con “quadri elettrici” “scatole” per “prese elettriche” ed “interruttori elettrici”.

L’esperto non ha potuto verificare la funzionalità dello stesso in quanto l’utenza di tipo domestico non risulta attiva; in alcune parti è plausibile che l’impianto necessiti di adeguamento alle ultime norme vigenti in materia. L’esperto ha considerato un costo di euro 500,00 oltre IVA per l’adeguamento dell’impianto e per il rilascio di dichiarazione di rispondenza ai sensi della normativa vigente di settore. Il suddetto impianto risulta essere privo della certificazione di conformità alle norme di sicurezza (D.M. 37/2008).

Il suddetto impianto risulta provvisto della dichiarazione di conformità alla regola d’arte rilasciata in data 02/03/2010.

L’approvvigionamento idrico dell’appartamento avviene, in comune con gli altri appartamenti oggetto di esecuzione, grazie ad una stazione di sollevamento comune la quale attinge l’acqua su di un pozzo esistente collocato in un terreno prospiciente di altra proprietà identificato al Catasto Terreni del comune di Sansepolcro foglio 73 part. 225. Di detta servitù di attingimento il CTU non ha rinvenuto alcuna menzione negli atti di provenienza e nelle relative note di trascrizione nei pubblici registri.

La stazione di sollevamento è allacciata all’impianto elettrico dell’appartamento di

cui al lotto 2. Il CTU ha stimato in euro 1.500,00 oltre iva l'eventuale adeguamento dell'impianto alle norme vigenti, incluso le spese per la sua separazione e il rilascio della dichiarazione di rispondenza ai sensi del D.M. 37/2008.

Non essendo attiva l'energia elettrica non è stato possibile per l'esperto verificare la funzionalità dell'impianto idrico.

L'impianto idrico risulta essere privo della certificazione di conformità alle norme di sicurezza.

L'impianto di riscaldamento è a comune con altro appartamento di cui al lotto 2, presenta un generatore termico con caldaia singola/autonoma di tipo murale alimentata da gas metano, posizionata all'interno dell'appartamento di cui al lotto 2. La caldaia oltre a servire ai fini termici del riscaldamento invernale, assieme al bollitore, produce acqua calda sanitaria. La temperatura interna dei locali è comandata e regolata da termostato posizionato a parete all'interno dell'unità immobiliare. I vani sono dotati di termosifoni a parete costituiti da elementi verticali modulari in ghisa di colore bianco.

Il CTU ha stimati i costi - per eventuale adeguamento alle norme vigenti, per la separazione e il rilascio di dichiarazione di rispondenza - in euro 2.000,00 oltre iva.

L'impianto non dispone di allaccio attivo alla rete di distribuzione del gas metano; risulta privo della certificazione di conformità alle norme di sicurezza.

I beni sono dotati di "Attestazione di Prestazione Energetica".

L'impianto di smaltimento delle acque reflue, comune tra gli immobili del lotto n. 2, n. 3 e n. 4, appare conforme alla vigente normativa di settore. Le acque saponose sono raccolte nei pozzetti che fungono da degrassatore, e poi inviate insieme alle acque nere all'interno di fosse biologiche a settiche e una volta chiarificate vengono allontanate tramite tubazioni che "conducono" le dette acque in fognatura pubblica. L'esperto ravvisa che detto sistema di smaltimento dei reflui così come i contatori del gas metano (degli appartamenti di cui al lotto 2, 3, 4) sono posti in una striscia di terreno di altra proprietà confinante (foglio 73 particella 326 destinazione Area Rurale, superficie 20 mq); servitù della quale l'esperto non ha trovato menzione negli atti di provenienza e nelle relative note di trascrizione nei pubblici uffici.

VINCOLI, SERVITU' ED ONERI CONDOMINIALI

Su tutti i beni immobili non sussistono né vincoli, né oneri derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi, né vi gravano vincoli di natura storica, artistica, paesaggistica o di qualsiasi natura urbanistico-edilizia, né vi gravano convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, né vi sussistono altri pesi o limitazioni d'uso gravanti.

Non è stata riscontrata l'esistenza di diritto demaniale od uso civico, di conseguenza non vi sono oneri di affrancazione o di riscatto da doversi calcolare.

Analogamente i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico, pertanto non vi è stata la necessità di alcuna loro affrancazione da "pesi"

Per i beni di cui al Lotto n. 3 non vi sono spese condominiali non pagate, né eventuali spese straordinarie di tipo condominiale previste da sostenere, né procedimenti giudiziari relative ai beni pignorati e che per tali beni non vi è alcuna gestione/amministrazione dei pochi elementi e parti "a comune" - restando a "carattere" comune - quelle parti/elementi" che lo sono per struttura e

funzione (art. 1117 del c.c.).

CUSTODIA e STATO DI POSSESSO/OCCUPAZIONE:

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

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

Considerato che l'immobile non risulta adibito ad abitazione del debitore e del suo nucleo familiare, né occupato da terzi in forza di titolo opponibile alla procedura, il Giudice delle Esecuzioni ha emesso in data 29/12/2025 l'ordine di liberazione alla parte esecutata affinché consegni i beni, liberi da cose e persone, al custode giudiziario, istituto vendite giudiziario (IVG) per il Tribunale di Arezzo, disponendo che lo stesso custode giudiziario attui il predetto ordine di liberazione entro il termine di 120 giorni dallo scarico in cancelleria.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità di cui all'art. 560 c.p.c..

al valore d'asta di € 103.000,00 (centotremila/00)

offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 77.250,00
(settantasettemiladuecentocinquanta/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 N. 4

Diritto di piena proprietà dell'intero su porzione di fabbricato ad uso residenziale costituita da **un appartamento per civile abitazione** posto al piano secondo del fabbricato, avente accesso da vano scale condominiale, sito nel Comune di Sansepolcro, Frazione Santa Fiora n. 48/A Int. 2.

- L'unità immobiliare è composta da ingresso-disimpegno, cucina- soggiorno, disimpegno, due bagni e tre camere, il tutto integrato dalla condominialità pro quota sulle parti comuni del fabbricato per legge, consuetudine, uso e destinazione.

La tipologia costruttiva del fabbricato su cui è posto l'appartamento è caratterizzata da prospetti esterni in pietra, faccia a vista, con copertura a falde inclinate, manto di copertura in tegole di laterizio; la struttura portante in elevazione del fabbricato è costituita da muratura portante in pietra legata da malta cementizia, internamente le singole porzioni immobiliari eseguite presentano tramezzature costituite in parte da muratura portante e in parte da foratelle di laterizio, orizzontamenti (solai di calpestio) in latero-cemento, con solaio di copertura costituito da struttura portante in legno di castagno e

pianelle in cotto. Nelle singole porzioni immobiliari eseguite i locali risultano intonacati e rifiniti a “velo”, tinteggiati a tempera. I soffitti di tutte le stanze sono costituiti strutturalmente da solai inclinati. Tutti i locali sono pavimentati con materiali tradizionali. I bagni posti all'interno dell'appartamento presentano rivestimenti ceramici, i sanitari risultano di tipo “economico – commerciale”, in materiale porcellanato di semplice “fattura” e “disegno”. La zona cottura nella sua parte interessata, risulta rivestita con piastrelle di ceramica aventi colore chiaro. Le porte interne delle porzioni immobiliari sono in legno tamburato, normalmente ad anta unica, di normale stato qualitativo e livello di conservazione. Tutti gli infissi esterni (finestre/ porte - finestre) poste al piano secondo si accomunano per il loro normale stato qualitativo e grado di conservazione. Le finestre e le porte – finestre sono per lo più realizzate in P.V.C. e sono assai semplici, di “fattura/produzione” normale. Il loro sistema di oscuramento, ove presente, è affidato a scuri in P.V.C. L'altezza utile interna dei vani che compongono l'appartamento, visto l'andamento inclinato del solaio di copertura, non è costante, varia da locale a locale, e va da un minimo di 1.70 ml ad un massimo di 3.50 ml.

Nel lotto n. 4 sono compresi anche i proporzionali diritti sui Beni Comuni non Censibili

DATI CATASTALI

I beni del lotto n. 4 sono catastalmente censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sansepolcro, così attualmente distinti al Foglio 73:

- **Particella 294, Subalterno 11**, Frazione Santa Fiora n. 48, piano 1-2, rendita catastale € 402,84, categoria A/3, classe 4, consistenza 6.0 vani, superficie catastale totale 133 mq, totale escluso aree scoperte 133 mq;
- **Particella 294, Subalterno 5**, BCNC ai sub 2-3-8-10 e 11 (vano scala comune) di detta particella 294;
- **Particella 294, Subalterno 10**, BCNC ai sub 8 e 11 (vano scale e disimpegno comune) di detta particella 294.

STORIA CATASTALE

Catasto Fabbricati

- Particella 294 subalterno 11 era già particella 294 subalterno 9 – giusta denuncia di variazione della destinazione da locale deposito a abitazione del 18/03/2014 pratica n. AR0029860.
- Particella 294 subalterni 9, 8 e 7 già particella 294 subalterno 1 - giusta denuncia di variazione per frazionamento, trasferimento di diritti e diversa distribuzione degli spazi interni del 27/03/2009 pratica n. AR0061692.

Catasto Terreni

Particella 294 – ente urbano di are 02.50 già fabbricato promiscuo – giusto tipo mappale del 10/11/2006 pratica n. AR0128050.

PROVENIENZA

Il bene immobile meglio identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sansepolcro, Foglio 73, particella 294, subalterno 11 categoria A/3 con utilità comuni di cui part. 294 sub 5 (BCNC ai sub 2-3-8-10 e 11 part 294) e part. 294 sub 10 (BCNC ai sub 8 e 11 part. 294) di proprietà di ***** è pervenuto al medesimo con atto di compravendita a rogito notaio Pasquale De Cerbo di Arezzo del 15/11/1975 repertorio n. 53958/1730, trascritto in data 29/11/1975 al n. 7380 registro particolare, successivo atto di divisione a rogito Notaio Marco Fanfani di Arezzo del 31/12/1992 repertorio n. 20726 trascritto in data 28/01/1993 al n. 995 del registro particolare, e con riunioni di usufrutto in morte di ***** e di ***** deceduti rispettivamente in data 22.11.1991 il primo ed in data 12.09.2014 la seconda.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dal Certificato di destinazione urbanistica n. 72-2023 rilasciato dal Comune di Sansepolcro in data 08/06/2023 **la particella 294** ricade su Territorio Urbanizzato: tessuti Urbani – tessuti storici minori e pertinenze di edifici rurali storici; L'appartamento di civile abitazione di cui al Lotto n. 4 è stato costruito in forza di:

- a) l'immobile di cui fa parte l'appartamento è stato costruito originariamente in data anteriore al 1^a settembre 1967;
- b) l'immobile di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato oggetto di rifacimento della copertura con Concessione Edilizia n. 6002/1987;
- c) l'immobile di cui fa parte l'appartamento in oggetto così come lo stesso è stato oggetto di permesso a costruire n. 12254 del 15/01/2010 rilasciato per il rifacimento copertura , ristrutturazione appartamento posto al primo piano e creazione appartamento al piano soffitta;

L'appartamento in oggetto è in possesso della certificazione di abitabilità attestata dal geom. Camaiti Simone assunta dal Comune di Sansepolcro con prot. 23383 del 22/12/2015.

Dal confronto quindi tra lo “stato attuale dei luoghi” riscontrato dall'esperto al momento del sopralluogo, avvenuto l'11/07/2023, e quanto rappresentato e legittimato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi l'esperto ha verificato che nell'appartamento in oggetto sono presenti leggere difformità ed incongruenze e quindi lo stesso non risulta conforme dal punto di vista “Edilizio/Urbanistico” a detti titoli abilitativi; in particolare sono presenti alcune modeste difformità interne e prospettiche, oltre che leggera modifica interna delle altezze. Tali difformità sono state realizzate al momento durante le opere di cui al Permesso a Costruire n. 12254 del 15/01/2010.

In base al combinato disposto dagli artt. 40 comma 6^a della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e 46 comma 5^a del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 l'esperto ha effettuato le seguenti analisi:

Abusi riscontrati nell'appartamento

- difformità interne, piccole difformità prospettiche e leggera modifica altezze interne: opere sanabili;

Sono stati stimati dall'esperto, in ragione della normativa vigente - e salvo l'ipotesi di possibili modifiche che saranno conosciute solo al momento di un'istruttoria dell'ufficio deputato - i costi per l'ottenimento della conformità edilizia/regolarizzazione dell'immobile, in via precauzionale e preventiva, in euro

5.000,00.

L'esperto, che ha riscontrato alcune modestissime difformità interne all'unità abitativa e l'errata indicazione dell'altezza utile, evidenzia anche la necessità di un aggiornamento catastale il cui costo comprensivo di redazione atti, spese e diritti catastali è stimato in euro 1.100,00 oltre oneri di legge;

IMPIANTI

L'impianto elettrico dell'appartamento è in parte del tipo "sottotraccia" ed in parte "fuori traccia", con "quadri elettrici" "scatole" per "prese elettriche" ed "interruttori elettrici". Da sopralluogo e dall'analisi visiva del CTU risulta presente la schermatura dell'impianto con passaggio dei cavi e collegamenti ai quadri, ma risultano tutti i "frutti" e relative "placche" e non è stato possibile verificare la funzionalità dello stesso. L'appartamento è dotato di propria autonoma utenza di tipo domestico, che non risulta attiva; in alcune parti è plausibile che l'impianto necessiti di adeguamento alle ultime norme vigenti in materia. L'esperto ha considerato un costo di euro 4.500,00 oltre iva per il completamento dello stesso, l'adeguamento e per il rilascio di dichiarazione di rispondenza ai sensi della normativa vigente di settore (D.M. 37/2008).

Il suddetto impianto risulta essere provvisto della dichiarazione di conformità alla regola d'arte rilasciata in data 02/03/2010.

L'approvvigionamento idrico dell'appartamento avviene, in comune con gli altri appartamenti oggetto di esecuzione, grazie ad una stazione di sollevamento comune la quale attinge l'acqua su di un pozzo esistente collocato in un terreno prospiciente di altra proprietà identificato al Catasto Terreni del Comune di Sansepolcro, Foglio 73, Particella 225. Di detta servitù di attingimento il CTU non ha rinvenuto alcuna menzione negli atti di provenienza e nelle relative note di trascrizione nei pubblici esercizi.

La stazione di sollevamento è allacciata all'impianto elettrico dell'appartamento di cui al lotto 2. Il CTU ha stimato in euro 1.500,00 oltre iva l'eventuale adeguamento alle norme vigenti, incluso le spese per il rilascio della dichiarazione di rispondenza ai sensi del D.M. 37/2008.

Non essendo attiva l'energia elettrica non è stato possibile per l'esperto verificare la funzionalità dell'impianto idrico.

L'impianto idrico risulta essere privo della certificazione di conformità alle norme di sicurezza.

L'impianto di riscaldamento.

Il bene immobile risulta dotato di sola predisposizione di impianto di riscaldamento singolo, tale predisposizione prevede come generatore termico una caldaia singola/autonoma di tipo murale alimentata da gas metano, da posizionare all'interno dell'appartamento di cui al lotto 4; la caldaia risulta mancante, mentre risulta già realizzata la linea di adduzione del gas metano dal contatore sino al punto di installazione della caldaia.

La caldaia da porre in opera, oltre ai fini del riscaldamento invernale, dovrà anche assolvere la produzione di acqua calda sanitaria. Vi è la sola predisposizione di termostato a parete per comandare la temperatura interna; nelle varie stanze vi sono dei termosifoni costituiti da elementi verticali modulari di colore bianco.

Il CTU ha stimati i costi - per il completamento, l'eventuale adeguamento alle norme vigenti e il rilascio di dichiarazione di rispondenza – in euro 4.000,00 oltre iva.

L'impianto non dispone di allaccio attivo alla rete di distribuzione del gas metano; risulta privo della certificazione di conformità alle norme di sicurezza.

I beni eseguiti sono dotati di "Attestazione di Prestazione Energetica".

L'impianto di smaltimento delle acque reflue, comune tra gli immobili del lotto n. 2, n. 3 e n. 4, appare conforme alla vigente normativa di settore. Le acque saponose sono raccolte nei pozzetti che fungono da degrassatore, e poi inviate insieme alle acque nere all'interno di fosse biologiche a settiche e una volta chiarificate vengono allontanate tramite tubazioni che "conducono" le dette acque in fognatura pubblica. L'esperto ravvisa che detto sistema di smaltimento dei reflui così come i contatori del gas metano (degli appartamenti di cui al lotto 2, 3, 4) sono posti in una striscia di terreno di altra proprietà confinante (foglio 73 particella 326 destinazione Area Rurale, superficie 20 mq); servitù della quale l'esperto non ha trovato menzione negli atti di provenienza e nelle relative note di trascrizione nei pubblici uffici.

VINCOLI, SERVITU' ED ONERI CONDOMINIALI

Su tutti i beni immobili non sussistono né vincoli, né oneri derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi, né vi gravano vincoli di natura storica, artistica, paesaggistica o di qualsiasi natura urbanistico-edilizia, né vi gravano convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, né vi sussistono altri pesi o limitazioni d'uso gravanti.

Non è stata riscontrata l'esistenza di diritto demaniale od uso civico, di conseguenza non vi sono oneri di affrancazione o di riscatto da doversi calcolare. Analogamente i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico, pertanto non vi è stata la necessità di alcuna loro affrancazione da "pesi".

Per i beni di cui al Lotto n. 4 non vi sono spese condominiali non pagate, né eventuali spese straordinarie di tipo condominiale previste da sostenere, né procedimenti giudiziari relative ai beni pignorati e che per tali beni non vi è alcuna gestione/amministrazione dei pochi elementi e parti "a comune" – restando a "carattere" comune – quelle parti/elementi" che lo sono per struttura e funzione (art. 1117 del c.c.).

CUSTODIA e STATO DI POSSESSO/OCCUPAZIONE:

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

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

Considerato che l'immobile non risulta adibito ad abitazione del debitore e del suo nucleo familiare, né occupato da terzi in forza di titolo opponibile alla procedura, il

Giudice delle Esecuzioni in data 29/12/2025 ha emesso l'ordine alla parte esecutata di consegnare i beni, liberi da cose e persone, al custode giudiziario, istituto vendite giudiziario (IVG) per il Tribunale di Arezzo, disponendo che lo stesso custode giudiziario attui il predetto ordine di liberazione entro il termine di 120 giorni dallo scarico in cancelleria.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità di cui all'art. 560 c.p.c..

al valore d'asta di € 119.000,00 (centodicianovemila/00)

offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 89.250,00
(ottantanovemiladuecentocinquanta/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).

Tutto quanto riferito ai beni posti in vendita è meglio descritto nella relazione tecnica in atti, depositata dall'esperto **Geom. Gianni Sandroni** che dovrà essere attentamente consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali abusi e difformità, oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

REGIME FISCALE

Le cessioni saranno soggette alle ordinarie imposte di registro (nella misura del 9%) ed alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (euro 50,00 ciascuna), salvo eventuali richieste di agevolazioni o diversa tassazione disposta dai competenti uffici.

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 della Rag. Carla Gigli in Arezzo Via del Mulinaccio n. 3, 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 oggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). L'offerta dovrà contenere la sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato, o unito civilmente, in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o dell'unito civilmente;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto, il referente della procedura (delegato alla vendita);
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato in ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg;
- e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica, con esplicita manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge o dell'unito civilmente in comunione legale dei beni;
- b) Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, intestato a "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 162/2025 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. 162/2022, 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 del Ministero della Giustizia.

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita iva, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). L'offerta dovrà contenere la sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato, o unito civilmente, in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o dell'unito civilmente;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione dei beni;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato in ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del

bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. Codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

q) l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica, con esplicita manifestazione di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

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

f) se il soggetto offerente è minorenni, interdetti, inabilitati o amministrati 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 esplicita manifestazione di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze etc...,effettuate in separato modulo;

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

4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a “Tribunale di Arezzo” presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma in forma breve Banca TEMA IBAN IT72E0885114101000000359681 con causale “*Cauzione rge 162/2022 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. IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. **Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia dinanzi al delegato o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.**

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

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

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

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

In caso di offerta unica

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

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

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

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

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

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

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

quello di aggiudicazione.

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

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

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

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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

Dovrà essere effettuato esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a Tribunale di Arezzo presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma in forma breve Banca TEMA IBAN

IT72E0885114101000000359681 con causale “saldo prezzo rge 162/2022 Tribunale di Arezzo lotto n.*” (*indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l’offerta).

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 intestato a Tribunale di Arezzo, di pertinenza della procedura esecutiva, presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma in forma breve Banca TEMA IBAN IT72E0885114101000000359681 con causale “saldo prezzo rge 162/2022 Tribunale di Arezzo lotto * (*specificare il numero di procedura e del lotto)” entro il termine indicato nell’offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

2. **qualora l’immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell’art. 38 del Decreto Legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario)**, l’aggiudicatario dovrà versare direttamente all’Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell’Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall’art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L’eventuale somma residua dovrà

essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

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

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

5. che agli effetti del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs n. 192/2005 e successive modificazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica,

manifestando di voler assumere direttamente a tali incombenze.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

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

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

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

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo www.tribunale.aretzo.it e sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012;

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

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

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

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

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

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

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), dovrà essere pubblicata sui seguenti siti Internet: <https://www.astegiustizia.it> (portale della società specializzata Gestifrem); <https://www.idealista.it> (portale del 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 procedente e/o degli intervenuti; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

RENDE NOTO

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

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

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

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

e) che l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, rilascia esplicita dispensa degli organi della procedura sia dalla produzione della certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal

compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

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

AVVERTE

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

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

INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna 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, 9 gennaio 2026

Il Professionista Delegato

Rag. Carla Gigli