



**TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. DOTT.SSA RODINO' DI MIGLIONE ELISABETTA
PROCEDURA ESECUTIVA n. 149/2021 R.G.E.

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
1° ESPERIMENTO DI VENDITA**

L'Avv. **Giulia Gerardine Mencucci**, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, **con studio in Arezzo, Via F. Petrarca n. 33, (telefono 0575/300065 e fax 0575/300443, cell. 333/4149749, mail giulia.mencucci@studiolegaleangiolini.it pec giulia.mencucci@avvrossellaangiolini.it)** Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo con ordinanza del 09.01.2024;

- vista la perizia redatta dall'Architetto Tinacci Alessandro del 12.10.2022, depositata nel fascicolo telematico in data 13.10.2022;
- vista l'ordinanza di vendita del 5.07.2022 pubblicata in pari data, che sostituisce la precedente ordinanza di vendita in atti, e comunicata con pec del 5.07.2022 dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari a tutti i Professionisti Delegati unitamente al decreto di accompagnamento a firma dei Giudici dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Arezzo;
- visti gli artt. 490, 569, 570, 591 e 591 bis c.p.c.;

AVVISA CHE

presso la Sala Aste del Tribunale di Arezzo, aula n. 0.07, posta al piano terreno dello stabile, sita in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino civico n. 1 nonché tramite il Portale del Gestore della vendita

www.astegiudiziarie.it

– **il giorno 4 LUGLIO 2024 alle ore 10,00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA**

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1), di porzione di maggior fabbricato ad uso residenziale posto nel Comune di Arezzo, Via Piave n. 41. L'alloggio, di civile abitazione, è posto al piano terzo di uno stabile residenziale più ampio e di tipo condominiale, comprensivo anche di due locali

accessori posti al piano seminterrato e di una striscia di terreno/giardino adibita a resede esclusivo dell'unità abitativa stessa.

Il fronte della palazzina è rivolto verso la strada pubblica e distanziato dalla sede stradale vera e propria solo dal marciapiede pubblico che si sviluppa parallelamente alla strada. L'accesso al fabbricato condominiale è unico e può avvenire esclusivamente dall'area adibita a marciapiede pubblico passando all'interno dello stabile tramite un portone d'ingresso ad uso condominiale. La palazzina è lateralmente, ovvero sui suoi fianchi laterali, contigua/aderente ad altri edifici simili, mentre il suo fronte prospettico tergale si affaccia su un'area libera e scoperta che è adibita a giardino/resede dell'edificio stesso.

Dal portone di ingresso dello stabile si accede all'androne condominiale. L'androne di ingresso, dopo aver salito con dei gradini "a comune" un leggero dislivello, permette l'accesso al vano scale condominiale a duplice rampa parallela. Sul lato interno dell'androne di ingresso vi è una vetusta porta che permette il passaggio dall'interno dello stabile al resede/giardino esterno posto sul retro del fabbricato e quindi anche a quella striscia di terreno pignorato di proprietà esclusiva del debitore esecutato.

La porta che si "apre" sull'area retrostante dell'edificio adibita a resede è anticipata da un breve corridoio. Su questo corridoio si apre anche una porta interna che conduce (dopo aver sceso alcuni gradini) al livello seminterrato. Scesi i gradini si giunge ad un'area interrata e non areo illuminata dove si collocano quelle che vengono definite nell'atto notarile di provenienza le due cantine di proprietà. In realtà questi due locali sono più definibili come "celle/botole/nicchie" adatte per il solo deposito di materiale vario, chiuse entrambe da un approssimativo e precario grigliato a doghe di legno.

Le scale condominiali vere e proprie a duplice rampa non conducono direttamente al livello del sottotetto (il terzo piano) dove vi è l'ingresso dell'appartamento esecutato, ma le stesse si arrestano al piano sottostante. Il superamento dell'ultimo dislivello alimetrico (dal secondo piano al terzo) è permesso da una stretta e rapida scala ad un'unica rampa; compresa tra due pareti in elevazione e a servizio esclusivo di sole due unità immobiliari, tra cui quella abitativa *de quo*

L'appartamento ha un unico ingresso e si entra da una propria porta privata che si colloca nel pianerottolo di "sbarco" della scala.

Internamente l'unità abitativa esecutata si articola in due ambiti: una zona giorno e una zona notte. L'ingresso introduce direttamente nel soggiorno pranzo dell'appartamento.

Complessivamente i locali che formano l'alloggio di civile abitazione sono i seguenti: un ampio ambiente adibito a soggiorno-pranzo (dove è presente anche la zona cottura), due camere, un piccolo antibagno antistante il bagno vero e proprio ed una piccola terrazza posta sul lato tergale dell'edificio. Il menzionato soggiorno-pranzo consiste in un'ampia zona "aperta", formata dalla sommatoria di due stanze che non risultano delimitate/separate tra di loro, ma solo con un'ampia apertura di passaggio architravata che ne impedisce la loro distinzione "fisica-superficiale" e permette di considerare le due porzioni un unico grande locale.

Le due camere sono entrambe esposte/rivolte verso il lato Sud/Ovest con due finestre (una per ciascuna stanza), che si affacciano sul fronte principale della via pubblica (Via Piave). Il "passaggio"

alle due camere - dalla “zona giorno” - avviene da una piccola “area” che ne rappresenta un disimpegno distributivo. Proprio dove vi è l’ambito d’ingresso alle due camere, è stata ricavata una “nicchia” rettangolare adibita ad “armadio a muro”. Anche l’accesso al bagno dell’appartamento avviene direttamente dal locale adibito a soggiorno-pranzo, ma il suo passaggio - da porta interna - non avviene in maniera propriamente diretta, ma vi si interpone prima un piccolo antibagno.

Da un punto di vista planimetrico si può dire che l’alloggio in trattazione si sviluppa ed estende da “parte” a “parte”; dal suo lato frontale (quello rivolto verso la via pubblica) a quello tergale (cioè quello rivolto verso l’area interna privata adibita a resede/giardino). In realtà la porzione di facciata “rivolta” verso Via Piave (esposta a Sud/Ovest) è più estesa di quella “rivolta” verso la corte interna dello stesso stabile condominiale in quanto sul fronte si “affacciano” le due camere dell’alloggio d’abitazione, mentre sul lato tergale (esposto a Nord/Est), si estende - in ampiezza/larghezza - l’intera terrazza.

Da un punto di vista superficiale, la superficie netta effettivamente abitabile è pari a circa mq 53 con la terrazza pari a circa mq 4,8.

Per quanto riguarda l’aero-illuminazione dei vari locali, le due camere lo sono direttamente (aero-illuminate) da una propria finestra che si “affaccia” sul fronte di Via Piave; il locale adibito a soggiorno-pranzo lo è invece da una stretta ed alta finestra posta sul fronte laterale (esposta a Nord/Ovest), ma soprattutto dalla finestra e porta-finestra dove rispettivamente la prima si “affaccia” sulla terrazza dell’appartamento, e l’altra ne permette ad essa il suo passaggio. Anche il piccolo bagno è dotato di una piccola finestra aero-illuminante rivolta/esposta sul lato Nord/Est, oltre ad un “riquadro” realizzato in vetro-cemento (che prospetta direttamente sulla terrazza dell’alloggio), per aumentarne la luminosità.

Le altezze interne utili dei vari locali risultano essere normalmente, le minime consentite per legge. La stanza identificabile come quella dove avviene l’ingresso della porta privata d’ingresso, risulta essere controsoffittata.

L’appartamento, sia da un punto di vista qualitativo/manutentivo, sia per quanto riguarda le sue “finiture”, si può dire essere in normali condizioni .

L’unità abitativa, come l’intero fabbricato residenziale di natura condominiale, risulta essere sia internamente che esternamente intonacata e rifinita a “velo”. Sussiste tuttavia una netta diversità tra il fronte pubblico (che “affaccia” su Via Piave), e quello tergale rivolto sull’area interna a resede. Nello specifico, tutti i locali interni dell’alloggio di civile abitazione pignorato, risultano essere intonacati e rifiniti a “velo”, fatta eccezione per i due locali accessori posti al piano seminterrato. Inoltre l’appartamento risulta essere nelle sue molteplici stanze, tinteggiato (a tempera comune) con svariati colori chiari (soffitti piani dei locali compresi). I soffitti di tutte le stanze del quartiere d’abitazione sono piani/orizzontali, costituiti strutturalmente in latero-cemento e intonacati e tinteggiati. Tutti i locali dell’appartamento sono pavimentati con laminato in pvc, che riprende il “disegno” a listoni di parquet in legno naturale (colore chiaro). L’epoca di posa di questo materiale risale ad un’epoca relativamente recente, sicuramente dopo il 2016.

Lo stato di manutenzione della pavimentazione appare essere in buone condizioni. Il bagno, così come la zona cottura presente nel locale soggiorno-pranzo, risulta essere rivestito in parete con

mattonelle bianche di ceramica; il loro formato dimensionale è piccolo e rettangolare. Nel bagno i sanitari risultano essere di tipo “commerciale” in materiale porcellanato bianco di semplice “fattura” e “disegno”. E’ qui presente - oltre a lavabo e al w.c. - anche una doccia.

L’angolo cottura, che ha uno sviluppo ad “L”, è rivestito su tutte le sue pareti (per l’altezza regolamentare prevista dalle norme igienico-sanitarie), con piccole piastrelle rettangolari di ceramica di colore bianco.

Gli infissi, sia quelli interni che esterni dell’alloggio, sono stati montati/installati certamente in epoca relativamente recente (dopo il 2016). Le porte interne dell’alloggio sono in legno, normalmente di colore chiaro (color legno chiaro o tinteggiate color bianco), in discreto stato di conservazione.

Il portoncino d’ingresso all’appartamento (quello posto al piano terzo) è di tipo pesante, ma non blindato o con struttura metallica. Per quanto riguarda poi gli infissi esterni (cioè le finestre e/o porte/finestre), la loro struttura - o telaio costitutivo - è sempre in PVC. Le finestre delle camere hanno come sistema di oscuramento esterno delle persiane a due ante in alluminio (colore verde scuro), mentre tutte le altre sono prive di qualsiasi tipo di sistema d’oscuramento. Tutti gli infissi hanno la loro porzione vetrata costituita da doppio vetro, con “camera” interna interposta tra i loro due vetri.

DESCRIZIONE CATASTALE

L’immobile pignorato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR), Via Piave n. 41, Sezione Urbana “A”, Foglio di Mappa 126, Particella n. 113 Sub. 5 e Particella n. 1.176 (graffate tra loro), Zona Censuaria 2, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale: 76 mq – Rendita € 296,96, oltre i proporzionali diritti di condominio sulle parti dell’edificio per struttura e funzione, ai sensi dell’art. 117 c.c.

CONFINI

L’unità immobiliare confina con *omissis* su più lati, parti comuni su più lati, salvo se altri.

PROVENIENZA

I beni immobili pignorati inclusi nel lotto unico formato dall’esperto risultano di proprietà (1/1) di *omissis*, pervenuti allo stesso da:

-*Omissis*, con atto di compravendita a rogito Notaio Ferdinando Licenziati dell’8.07.2016 Repertorio n. 1853 Raccolta n. 1492, trascritto in data 13.07.2016 R.g. n. 10021 R.p. n. 6996;

-a *omissis*, da *omissis*, con Donazione a rogito Notaio Andrea Martini del 26.07.1999 Repertorio n. 19449 Raccolta n. 3.788, trascritto in data 31.07.1999 R.g. n. 13137 R.p. n. 8505;

DESCRIZIONE URBANISTICA

Come si legge dalla perizia, l’area ove si colloca lo stabile plurifamiliare di tipo condominiale che include al suo interno l’unità abitativa pignorata è ubicata nel Comune di Arezzo, Via Piave n. 41.

Questa palazzina a destinazione residenziale si classifica, da un punto di vista urbanistico, come area urbana/urbanizzata; il fabbricato condominiale, esclusivamente di tipo residenziale, comprende al suo interno complessivamente sei unità abitative.

Ai sensi del D.M. 1.444/68, il tessuto urbano ove si colloca lo stabile ad uso residenziale, questo è considerato/equiparato alla zona territoriale omogenea di tipo "A" (Agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale). In questa zona la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

Per quanto riguarda poi i tipi di interventi edilizi ammessi su questo immobile condominiale, questi si regolano sulla base della tipologia insediativa in cui l'edificio stesso ricade; normalmente questi interventi edilizi consistono in ciò che è "normato" dagli artt. 27 e 29 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico del Comune di Arezzo. In generale le principali normative di riferimento per questa "area urbanistica", così come prima definita, sono quelle riportate negli articoli nn° 8, 27, 29, 39, 40, 49, delle Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.) del Comune di Arezzo.

L'area urbanistica ove ricade il fabbricato residenziale eseguito non risulta essere interessata dal vincolo di Piano Paesaggistico.

L'esperto a seguito delle ricerche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Arezzo, ha potuto verificare che sono state presentate in maniera cronologicamente progressiva, le seguenti pratiche edilizie:

-S.C.I.A. - Opere di Manutenzione Straordinaria ai sensi dell'art. 135 comma 2 lett. b) - L.R. 65/2014 Comune di Arezzo - Pratica Edilizia 2016/4300 del 12/12/2016 (Protocollo GE/2016/0148387 del 8/12/2016). Intestata a *omissis*.

-C.I.L.A. - Opere di Manutenzione Straordinaria Asseverate - ai sensi dell'art. 136 comma 2 lett. a) - L.R. 65/2014.

Comune di Arezzo - Pratica Edilizia 2020/2.571 del 28/10/2020 (Protocollo GE/2020/0143794 del 27/10/2020). Intestata a *omissis*.

Per quanto riguarda la data di costruzione della palazzina condominiale, di cui la stessa unità abitativa pignorata ne rappresenta una delle sei complessive che la compongono, questa è abbastanza remota, certamente antecedente al 1 settembre 1967 (se non anche alla data del 1942).

L'esperto non ha riscontrato la presenza, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arezzo, del "Certificato di Abitabilità" del fabbricato, così come non l'ha riscontrata neppure per la specifica unità abitativa pignorata.

Il perito ha verificato che tra lo stato attuale/reale (ovvero il cosiddetto "Stato dei Luoghi") e quanto è graficamente rappresentato nell'ultima "pianta/planimetria" di progetto allegata al titolo abilitativo presentato (ovvero la C.I.L.A. del 2020), vi sono solo alcune minimali "discordanze". Lo stesso afferma infatti che l'unità abitativa pignorata non risulta essere perfettamente "Conforme Urbanisticamente". Le varie difformità riscontrate risultano essere comunque tutte "facilmente" sanabili tramite la presentazione da parte di un tecnico abilitato alla professione, di una pratica di "Accertamento di Conformità in Sanatoria". Questa pratica sarà possibile presentarla ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale Toscana n°65/2014 e s.m.i.. La sanzione amministrativa dovuta per la suddetta sanatoria viene applicata dal Comune, e questa - in ragione della natura dell'abuso - può oscillare tra un minimo di Euro 516,00 ad un massimo di Euro 5.164,00. L'esperto ipotizza che per conseguire il titolo in sanatoria occorra una spesa di circa Euro 1.000,00 così come per l'aggiornamento catastale. Complessivamente è dunque prevedibile una spesa - tutto compreso - che

incida su Euro 2.000. La suddetta spesa che dovrà essere sostenuta per perfezionare la “regolarità” dell’unità abitativa pignorata, ha rappresentato un deprezzamento dell’unità abitativa stessa, e quindi del suo valore economico.

IMPIANTI

IMPIANTO ELETTRICO: l’impianto elettrico dell’unità abitativa pignorata risulta essere quasi esclusivamente del tipo sottotraccia; con “quadri elettrici” e “scatole” per “prese” ed “interruttori” elettrici. Sia le così dette “prese”, che gli “interruttori”, risultano essere di relativa recente fattura/produzione ed anche di discreta qualità; generalmente di colorazione bianca, così come lo sono le così dette “placche” che le ricoprono. Per quanto riguarda i “punti luce” dell’appartamento questi risultano essere di vario tipo. Nella “zona giorno” sono presenti alcune lampade sospese, mentre negli altri locali di disimpegno e nella “zona notte”, vi sono prevalentemente dei faretti (alcuni incassati nel soffitto e/o controsoffitto, ed altri esterni). Nel bagno - l’unico presente - è invece posta a soffitto una plafoniera.

L’appartamento risulta essere privo dell’impianto d’allarme, mentre risulta essere dotato di campanello e citofono. L’intero stabile residenziale - così come già detto - è privo di ascensore condominiale.

In generale, i “punti luce” presenti nell’alloggio di civile abitazione pignorato posto al terzo piano, risultano essere di normale/discreta fattura/qualità. Gli elementi relativi ai così detti “punti luce”, sono stati certamente installati all’epoca degli ultimi interventi edilizi che hanno interessato l’unità abitativa. La stessa considerazione vale anche per gli altri elementi e componenti dell’impianto elettrico (quali “prese” ed “interruttori”), che sono stati anch’essi installati in occasione dell’intervento di manutenzione/ristrutturazione dell’alloggio di civile abitazione, avvenuto nel periodo che è intercorso tra il 2016 e il 2020. Difatti è presumibile che in questo periodo di tempo, l’impianto elettrico interno dell’alloggio sia stato completamente rifatto ed adeguato alle vigenti normative.

L’alloggio è dotato anche di una lavatrice, che è stata posizionata/incassata in un vano (o “nicchia”) di modesta altezza dell’antibagno.

L’impianto elettrico risulta essere funzionante ed in buone condizioni, pur non disponendo tuttavia della specifica certificazione di conformità che avrebbe permesso di considerarlo perfettamente “a norma”. L’impianto risulta essere dotato di “quadro salvavita differenziale” e di “messa a terra”. L’unità abitativa risulta essere allacciata alla linea di distribuzione pubblica dell’energia elettrica (ENEL o altra società fornitrice) con una specifica/propria utenza di tipo domestica (cioè con un “contatore” per la lettura del consumo energetico/elettrico che viene effettuato dagli utilizzatori dell’appartamento stesso).

L’esperto non considera - viste le soddisfacenti condizioni dell’impianto - alcun costo specifico per un eventuale adeguamento del suddetto impianto elettrico.

IMPIANTO IDRICO: L’unità abitativa pignorata è dotata di acqua “corrente”; difatti l’alloggio di civile abitazione (escluso i locali accessori del piano seminterrato) è allacciato tramite apposite

tubazioni, per la distribuzione dell'acqua alla rete idrica pubblica (ovvero all'acquedotto pubblico). L'appartamento ha una specifica e propria utenza "idrica" (con contatore per la lettura del consumo idrico). Dunque l'unità abitativa esecutata risulta essere "servita" dall'acquedotto pubblico.

I così detti "punti acqua" dell'appartamento esecutato posto al terzo piano, sono presenti nel bagno e nella cucina. Nell'antibagno vi sono gli "attacchi" e gli "scarichi" per la lavatrice, che qui è collocata.

IMPIANTO TERMICO INVERNALE E DI PRODUZIONE DELL'ACQUA CALDA SANITARIA: L'alloggio risulta essere dotato di impianto di riscaldamento autonomo avendo come generatore termico dello stesso alloggio, una caldaia singola/autonoma di tipo murale alimentata a gas metano. La caldaia è posizionata all'esterno dell'abitazione, precisamente nella piccola ed unica presente posta sul retro del palazzo condominiale (il lato esposto a Nord/Est). La citata caldaia - di tipo murale e marca "Beretta" - è alimentata a gas metano direttamente dalla linea d'adduzione pubblica che "corre" esternamente nella via pubblica (Via Piave). La fornitura del gas metano è dunque dovuta alla rete d'adduzione pubblica, che è esterna al lotto edificato, ed è allacciata al fabbricato di tipo residenziale e condominiale.

Anche il piano cottura presente nell'alloggio è "servito" ed utilizza il gas metano; lo stesso è sormontato da una cappa (con sfiato alto) per lo scarico dei fumi sopra il tetto.

Il generatore termico (ovvero la caldaia), oltre a servire ai fini termici del riscaldamento invernale dei locali presenti nell'alloggio di civile abitazione, assolve anche il compito di produrre l'acqua calda sanitaria ad uso e servizio dell'intero appartamento. La temperatura interna dei locali dell'appartamento è comandata e regolata da un termostato posizionato a parete, (posto questo internamente all'abitazione). Nelle varie stanze che compongono l'unità abitativa, come corpi scaldanti dell'impianto termico di riscaldamento, sono presenti dei termosifoni. Questi termosifoni ("sistemati" generalmente in posizione sottostante alle finestre), sono posti a parete, e costituiti da elementi verticali modulari in ghisa tinteggiati di colore bianco. Nell'ambiente più ampio dell'appartamento, quello riferibile alla così detta "zona giorno", sono invece presenti due radiatori "a colonna" - sempre costituiti da elementi modulari in ghisa e colore grigio - assai più alti questi di quelli posti nelle altre stanze. Nel bagno è presente invece un termo-arredo. I termosifoni non sono presenti nei piccoli locali accessori posti a livello seminterrato.

L'unità abitativa è anche dotata di "Attestazione di Prestazione Energetica" (A.P.E.); tale attestazione è allegata all'atto notarile di acquisto dell'alloggio da parte dell'esecutato/debitore. L'unità abitativa ricade nella classe energetica di tipo "G".

L'esperto, considerando le "normali" e funzionanti condizioni dell'impianto termico-sanitario, non prevede alcun costo aggiuntivo per eventuali opere d'adeguamento.

IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE: Lo stabile condominiale ad uso residenziale, così come ovviamente l'unità abitativa esecutata, che ne rappresenta di questo stabile una piccola porzione posta al piano terzo (o sottotetto) è all'esterno perfettamente "organizzato" e "sistemato" per lo smaltimento delle acque reflue, ovvero delle acque "nere" dei bagni, delle acque

“saponose” dei bagni e delle cucine e di quelle “meteoriche” che vengono raccolte dal tetto, dai piazzali, vialetti pavimentati ed in generale da qualunque superficie che non risulti essere permeabile. È presente sul posto una fognatura per le acque saponose e le acque nere, così come per quelle meteoriche, che dopo essere state raccolte/convogliate in un proprio pozzetto o griglia, vengono allontanate tramite tubazioni che “conducono” le menzionate acque reflue, in pubblica fognatura. Le acque reflue nere sono invece trattate in prima fase da fosse asettiche di tipo tri-camerale (o assimilabili), così come quelle saponose lo sono con dei pozzetti sgrassatori. I liquami vengono poi allontanati, filtrati, e allontanati sempre tramite tubazioni che li “conducono” in pubblica fognatura. Le acque reflue nere “vanno” nella pubblica fognatura, che passa nella limitrofa via/strada pubblica di Via Piave.

ALLACCI ALLE “RETI TECNOLOGICHE” PRESENTI:

L’unità abitativa pignorata, per quanto riguarda le varie utenze tecnologiche e le varie forniture, risulta essere “servita” ed allacciata alla linea elettrica pubblica, a quella telefonica, a quella dell’acquedotto pubblico e alla rete pubblica d’adduzione del gas metano.

Gli scarichi delle acque reflue, sia quelli delle acque nere, sia quelli delle acque saponose, o delle acque meteoriche, confluiscono in pubblica fognatura.

VINCOLI E PESI

Oltre alle trascrizioni pregiudizievoli che verranno cancellate all’esito del trasferimento una volta perfezionata l’aggiudicazione, il perito riferisce che 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 altra natura urbanistico-edilizia, né vi sussistono altri pesi o limitazioni d’uso gravanti (quali ad esempio oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem, etc..)

Su tutti i beni immobili pignorati non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità e di indivisibilità.

Lo stabile condominiale ha un proprio regolamento e un proprio amministratore di condominio.

La quota millesimale riferibile all’unità abitativa esecutata risulta essere pari a 103,92 millesimi. La quota di spesa condominiale non pagata da *omissis* nei due anni anteriori alla data della perizia, risulta essere pari ad Euro 905,21.

E’ da sottolineare che l’unità abitativa pignorata comprende i proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti dell’edificio che per Legge o per destinazione vengono considerati comuni ed indivisibili. Tra questi elementi “a comune” di una certa rilevanza, rientrano l’androne d’ingresso, le scale condominiali, il portone principale d’ingresso allo stabile posto al piano terreno, il tetto e tutte quelle altre parti/porzioni che condominiali lo sono normalmente per consuetudine.

L’esperto non ha riscontrato l’esistenza di nessun tipo di diritto demaniale, uso civico, o quant’altro. Pertanto non vi saranno da calcolare né oneri di “affrancazione”, né di “riscatto”, e/o quant’altro.

In fine i beni immobili del “Lotto Unico” non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

STATO DI POSSESSO

L'unità abitativa è occupata da terze persone.

Come si legge dalla perizia depositata dal CTU, il compendio è in uso a *omissis* ove vi risiede congiuntamente a *omissis* in forza di contratto di locazione corrente con parte debitrice eseguita con scadenza al 31.03.2024. Tale contratto risulta registrato in data 26.03.2021 presso i competenti uffici: pertanto, attesa la normativa di riferimento, tale titolo di godimento risulta opponibile alla procedura esecutiva. Come si legge nel verbale di udienza del 9.01.2024 il Custode ha comunicato formale disdetta per la scadenza del 31.03.2024 ed il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che il custode depositi ordine di liberazione alla scadenza del contratto.

REGIME FISCALE

L'immobile oggetto di vendita non è soggetto ad Iva.

Il tutto in ogni caso per come risulta dalla relazione dell'esperto stimatore Architetto Tinacci Alessandro, con studio in Bucine (AR), Via San Salvatore n. 72 del 12.10.2022, depositata nel fascicolo telematico in data 13.10.2022 ed agli allegati dell'elaborato peritale nonché ai documenti tutti ai quali espressamente si rimanda per tutto quanto qui non indicato, ivi compresi i gravami, gli oneri, vincoli, pesi, servitù costituite, costituende e/o precostituite per legge, che dovranno essere obbligatoriamente consultate dall'offerente e che costituiscono parte integrante del presente avviso.

al valore d'asta di Euro 64.950,00

(sessantaquattromilanovecentocinquanta euro virgola zero zero)

offerta minima Euro 48.712,50

(quarantottomilasettecentododici euro virgola cinquanta)

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

Euro 1.000,00 (mille euro virgola zero zero)

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 Euro 16,00) **potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo Studio dell'Avv. Giulia Gerardine Mencucci, in Arezzo (Ar), Via F. Petrarca n. 33 entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita (4 luglio 2024), ad eccezione del sabato e festivi previo appuntamento telefonico al numero 333/4149749 – 0575/300065.** Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente 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 in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il referente della procedura (delegato alla vendita);
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente 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 (termine non soggetto a proroga e/o sospensione nel periodo feriale); 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 sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con 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 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. 149/2021, cauzione lotto unico”** 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;
- f) Originale della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: 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. 149/2021, cauzione lotto unico”**, di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITÀ 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 Euro 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 (www.astegiudiziarie.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@giustiziacerit.it. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

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

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

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

2. CONTENUTO DELL’OFFERTA

L’offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta). La sottoscrizione dell’offerente (o degli offerenti) e, se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà 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 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 in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l’indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h) **il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell’offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d’asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell’avviso di vendita;**

i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (**termine non soggetto a proroga e/o a sospensione nel periodo feriale**);

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 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 sue eventuali integrazioni e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

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

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

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

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

- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto incaricato e di tutti gli allegati e delle eventuali perizie integrative, nonché l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze, effettuate in separato modulo;
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a “Tribunale di Arezzo” acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma -Credito Cooperativo – S.C., (in forma abbreviata BANCA T.E.M.A.), Codice IBAN IT72E08851 14101 000000359681, Codice Bic SWIFT ICRAITRRNN0, mediante utilizzo della seguente causale: “Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 149/2021, cauzione lotto unico”; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita 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 www.astegiudiziarie.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.

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 (*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 il versamento del saldo 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. **TERMINI PER IL SALDO PREZZO:** in caso di aggiudicazione **il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a proroga e/o 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 dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, **dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta,** depositando 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 autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[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" acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma - Credito Cooperativo – S.C. (in forma abbreviata BANCA T.E.M.A.), Codice IBAN IT72E0885114101000000359681, Codice Bic Swift ICRAITRRNN0, mediante utilizzo della seguente causale: "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 149/2021, saldo prezzo lotto unico" 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 (non soggetto a proroga e/o 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 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 del 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 apposta

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 tali incombenze.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

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

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

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

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

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

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

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.falloaste.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'ara riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti della pubblicità legale in base all'art. 490, comma 2 c.p.c. alla loro durata e agli eventi significativi, in base all'art. 7 del DM 31.10.2006.

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

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

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

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

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

R E N D E N O T O

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

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

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina 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;

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 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;

A V V E R T E

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.;

I N F O R M A

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, 04.03.2024

Firmato digitalmente



Il Professionista Delegato
Avv. Giulia Gerardine Mencucci

