

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. FEDERICO PANI
PROCEDURA ESECUTIVA n. 113/2019 R.G.E.

[cui sono riunite le procedure esecutive n. 70/2020 R.G.E., n. 29/2022 R.G.E., n. 36/2023 R.G.E.]

CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie - Telefono 0577.318111

mail: visite.ivg@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
3° ESPERIMENTO

La sottoscritta **Avv. Monica Bracci**, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con **Studio in Arezzo, Via Ubaldo Pasqui civico 48 (Telefono 0575.1482263; p.e.o: avvmonicabracci@gmail; p.e.c.: avvmonicabracci@cnfpec.it)**, nella propria qualità Professionista Delegato ex art. 591 *bis* Cod. Proc. Civ. (referente della procedura) nominata dal Tribunale di Arezzo, in persona del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Rodinò Di Miglione, con ordinanza in data 19 Giugno 2024, così come modificata, con riferimento alla esatta consistenza dei Lotti da sottoporre alle operazioni di vendita forzata con ordinanza pronunciata in data 11 Settembre 2024 ed ulteriormente specificata con ordinanza del 21 Ottobre 2024;

- vista l'ordinanza in data 07 Maggio 2025 con cui il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi alla vendita dei Lotti '20', '21', '22', '23', '24' oggetto della perizia integrativa datata 21 Marzo 2025, depositata in pari data dall'Esperto Geometra Aldo Boselli;

- visto il Decreto ex art. 587 c.p.c., pronunciato in data 19 Maggio 2025, con cui il Giudice dell'Esecuzione ha dichiarato la decadenza della società aggiudicataria del 'Lotto 25' all'esito dell'asta senza incanto del 06 Febbraio 2025, autorizzando la scrivente Professionista a porre nuovamente in vendita i beni ivi compresi mediante fissazione del medesimo prezzo base stabilito per il precedente esperimento rimasto infruttuoso;

- considerato che all'asta senza incanto del 10 Luglio 2025 sono stati resi oggetto di aggiudicazione i beni staggiti compresi in 'Lotto 1', 'Lotto 5', 'Lotto 17', 'Lotto 18' e 'Lotto 26';

- dato atto che la parte creditrice resasi diligente ha provveduto ad accreditare il fondo spese necessario per dare corso alla pubblicazione del presente avviso di vendita;

- visti, infine, gli artt. 490, 569, 570, 591 e 591 *bis* c.p.c.;

AVVISA CHE

il giorno **04 Dicembre 2025**, 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 n. 1 nonché tramite il Portale del Gestore della vendita www.fallcoaste.it, avrà luogo l'esame delle offerte e la

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

dei beni di seguito descritti.

DA' ATTO CHE

che le operazioni di vendita sincrona mista, per ciascuno dei Lotti sotto descritti, prenderanno avvio secondo i seguenti orari:

Lotto 20: ore 9,00;

Lotto 21: ore 9,40;

Lotto 22: ore 10,20;

Lotto 23: ore 11,00;

Lotto 24: ore 11,40;

Lotto 25: ore 12,20;

Con apertura delle buste cartacee e telematiche, per tutti i Lotti, alle ore 9,00.

“LOTTO 20”

Valore d'asta Euro 731.300,00 (settecentotrentunomilatrecento virgola zero zero)

oltre I.V.A.

Offerta minima Euro 548.475,00

(cinquecentoquarantottomilaquattrocentosettantacinque virgola zero zero).

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

Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero)

*

In Comune di Marciano Della Chiana (AR), Frazione Badicorte, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su porzione di fabbricato ad uso produttivo in corso di costruzione corredato da resede pertinenziale oltre al diritto di proprietà per l'area sul manto di copertura/lastrico solare dell'edificio su cui risulta costituito diritto di superficie di durata determinata in favore di soggetto terzo.

Trattasi, in particolare, di edificio ad uso produttivo non ultimato composto da due porzioni contigue costituenti un unico ampio locale, facente parte di più ampio fabbricato monopiano di sagoma rettangolare situato all'interno di edificato a destinazione produttiva

denominato 'Lottizzazione del Comparto D1BADO2, resa oggetto di specifica disciplina in forza di Convenzione Edilizia n. 131338 di Repertorio del 06.08.2010 ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03.09.2010 al n. 15799 di Registro Generale ed al n. 10425 di Registro Particolare.

L'unità immobiliare, contraddistinta da una superficie utile calpestabile di circa 2.000 mq. nonchè da una altezza interna utile di circa 8,70 ml, risulta corredata da due porzioni di resede pertinenziale ubicate rispettivamente sul lato fronte strada di comparto e sul fronte posteriore per una superficie netta complessiva di 1.050 mq.

La vendita comprende, altresì, l'intera proprietà per l'area del manto di copertura/lastrico solare della porzione immobiliare su cui, in forza di diritto di superficie costituito e trasferito per durata determinata in favore di soggetto terzo (diritto escluso dalla odierna vendita e che il futuro acquirente sarà tenuto a rispettare), è stato realizzato ed attualmente insiste un impianto fotovoltaico (anch'esso non oggetto di vendita) gestito ed utilizzato in via esclusiva dal terzo superficiario per scopo estraneo al fabbisogno energetico dell'edificio produttivo.

Al riguardo si precisa che con scrittura privata n. 133052 di Repertorio del 29.06.2011, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 18.07.2011 al n. 7969 di Registro Particolare, la Società esecutata (concedente) ha costituito e/o trasferito, in favore di altra Società (concessionaria), sul lastrico solare di copertura del fabbricato, il diritto esclusivo di superficie consistente nel diritto di realizzare, mantenere e gestire, al di sopra di detto lastrico, un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica. La costituzione del diritto di superficie a favore della Società concessionaria è stata stipulata per la durata di 25 anni a far data dal 29.06.2011, con la conseguenza che scaduto tale termine il diritto della Società superficiaria (o dei suoi aventi causa) si estinguerà e quest'ultima, entro tre mesi dalla scadenza del costituito diritto di superficie, dovrà provvedere a propria cura e spese al futuro smantellamento degli impianti fotovoltaici edificati, fatta salva la facoltà della Società esecutata concedente (o dei suoi aventi causa), da esercitarsi entro il termine perentorio di 90 giorni antecedenti a detta scadenza, di acquisire (senza il versamento di alcun corrispettivo o rimborso di sorta) la proprietà dell'impianto fotovoltaico medesimo ai sensi dell'art. 953 cc..

La presente vendita, inoltre, è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti gli accessori, pertinenze, dipendenze, usi, diritti, ragioni, oneri, pesi e vincoli presenti e/o futuri, servitù attive e/o passive se ed in quanto apparenti o legalmente costituite., ivi compresi, oltre agli obblighi derivanti dal costituito diritto di superficie sopra citato, le/i seguenti:

a) servitù passiva di passo gravante a carico del resede delle porzioni di fabbricato comprese nella presente vendita, identificate dalla Particella 137 Subalterno 1 e dalla Particella 138 Subalterno 3 (ex Particella 138 Subalterno 1) quale fondo servente, costituita con scrittura privata n. 133052 di Repertorio in data 29.06.2011 autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 18.07.2011 al n. 11788 di Registro Generale ed al n. 7970 di Registro Particolare. Segnatamente detta servitù, i cui conseguenti obblighi graveranno a carico del futuro acquirente dei beni, comprende il diritto del soggetto concessionario (titolare del diritto di superficie succitato) di accedere alla copertura delle porzioni di fabbricato (lastrico solare) in caso di manutenzione, mantenimento e gestione dell'impianto fotovoltaico;

b) servitù passiva di condutture gravante a carico delle porzioni di fabbricato comprese nella presente vendita, identificate dalla Particella 137 Subalterno 1 e dalla Particella 138 Subalterno 3 (ex Particella 138 Subalterno 1) quale fondo servente, costituita con scrittura privata n. 133052 di Repertorio in data 29.06.2011 autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 18.07.2011 al n. 11789 di Registro Generale ed al n. 7971 di Registro Particolare. Segnatamente detta servitù, il cui contenuto il futuro acquirente dei beni sarà tenuto a rispettare, comprende, in favore del soggetto concessionario titolare del diritto di superficie succitato, tutti i diritti di servitù sugli immobili necessari e/o opportuni alla migliore realizzazione, gestione e manutenzione dell'impianto fotovoltaico quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, diritti di cavidotto, di elettrodotto, di passaggio di conduttore elettriche, di acquedotto, di scarico, scolo e somministrazione di acque.

Gli immobili sono catastalmente censiti come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Marciano Della Chiana (AR), Foglio 7=====

= Particella 137 Subalterno 1, Frazione Badicorte, Piano T, Categoria In Corso di Costruzione, Senza Rendita Catastale [porzione di edificio ad uso produttivo, per la piena proprietà per l'intero];

= Particella 138 Subalterno 3, Frazione Badicorte, Piano T, Categoria In Corso di Costruzione, Senza Rendita Catastale [porzione di edificio ad uso produttivo, per la piena proprietà per l'intero];

= Particella 137 Subalterno 2, Frazione Badicorte SNC, Piano 1, Categoria D/1, Rendita Catastale Euro 200,00 [manto di copertura/lastrico solare, per la proprietà per l'area];

= Particella 138 Subalterno 4, Frazione Badicorte SNC, Piano 1, Categoria D/1, Rendita Catastale Euro 200,00 [manto di copertura/lastrico solare, per la proprietà per l'area].

PROVENIENZA:

La proprietà dei beni subastati è pervenuta alla società debitrice eseguita con atto pubblico di compravendita in data 06 Agosto 2010 n. 131337 di Repertorio, ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 09 Agosto 2010 al n. 15147 di Registro Generale ed al n. 9939 di Registro Particolare, cui ha fatto seguito atto di costituzione di diritto di superficie al fine della realizzazione, gestione e manutenzione di un impianto fotovoltaico stipulato con scrittura privata n. 133052 di Repertorio in data 29 Giugno 2011, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 18 Luglio 2011 al n. 11787 di Registro Generale ed al n. 7969 di Registro Particolare.

URBANISTICA ED EDILIZIA:

Dalla perizia redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Geometra Aldo Boselli iscritto al n. 1077 del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo della stessa, risultano i seguenti dati.

L'edificazione degli immobili compresi nella presente vendita è stata resa oggetto di Convenzione Edilizia ai sensi dell'art. 8 della Legge 765/1967 avente ad oggetto 'Lottizzazione del Comparto D1BADO2' stipulata in data 06.08.2010 con atto pubblico n. 131338 di Repertorio ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03.09.2010 al n. 15799 di Registro Generale ed al n. 10425 di Registro Particolare, disciplinante gli specifici obblighi a carico della società eseguita/lottizzante e dei suoi successori ed aventi causa nei confronti del Comune di Marciano Della Chiana (AR) tra cui, tra gli altri: 1) L'obbligo di realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria indicate nel progetto generale e a sistemare il verde secondo le prescrizioni che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale; 2) il rilascio del permesso a costruire per gli edificandi fabbricati subordinatamente al rilascio del Permesso a Costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria; 3) la facoltà per l'Amministrazione comunale, in caso di inadempimento delle obbligazioni relative alle opere di urbanizzazione, di sostituirsi al lottizzante nella esecuzione delle opere con diritto ad ottenere il rimborso delle spese eccedenti la garanzia finanziaria rilasciata; 4) l'obbligo di cessione gratuita al Comune delle aree ed opere relative alla urbanizzazione primaria, fatta eccezione per le aree destinate a parcheggio pubblico che, a collaudo avvenuto, non verranno cedute al comune ma avranno la classificazione di aree private ad uso pubblico; 5) il pagamento della quota relativa alle opere di urbanizzazione secondaria all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie; 6) l'obbligo di pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria per l'eventuale quota eccedente rispetto a quanto scomputato dai lavori eseguiti; 7) la

presentazione della dichiarazione di abitabilità dei fabbricati subordinatamente alla ultimazione dei lavori relativi sia alla prima che alla seconda fase di urbanizzazione primaria

Per il periodo successivo, presso il competente Ufficio del Comune di Marciano Della Chiana sono state reperite le seguenti ulteriori autorizzazioni e/o abilitazioni amministrative e/o titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 33 del 21.09.2010 avente ad oggetto *‘realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del comparto produttivo D1BAD02 in Frazione Badicorte Località Pantano’* [Pratica Edilizia n. 33/2010]; le opere di urbanizzazione oggetto del permesso non risultano ancora integralmente ultimate;

- Permesso di Costruire n. 10 del 08.04.2011 avente ad oggetto *‘realizzazione di edificio produttivo con impianto FV integrato nel Lotto 1 e 2 del comparto produttivo D1BAD02 in Frazione Badicorte Località Pantano’* su area distinta al Catasto al Foglio 7 particelle 114-115-116-120-127. [Pratica Edilizia n. 10/2010];

- Permesso di costruire n. 15 del 20.07.2011 avente ad oggetto *‘Variante in corso d’opera al Permesso di Costruire n. 10 del 08.04.2011 per la realizzazione di edificio produttivo con impianto FV integrato nel Lotto 1 e 2 del comparto produttivo D1BAD02 in Frazione Badicorte Località Pantano’* su area distinta al Catasto al Foglio 7 particelle 136-137-138-139-140-141 [Pratica Edilizia n. 15/2011];

- Deposito di Variante in corso d’opera ai sensi della L.R. 1/2005 n. 2361 di Protocollo in data 30.03.2012, cui ha fatto seguito Attestazione di conformità certificazione di agibilità del 13.06.2012 (relativamente alla porzione immobiliare identificata dalla particella 139 Subalterno 1), resa oggetto di sospensione dall’autorità comunale per l’omesso completamento delle opere di urbanizzazione prescritto dalla Convenzione Edilizia sopra richiamata;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 3543 di Protocollo in data 14.05.2012 [Pratica Edilizia n. 37/2012] avente ad oggetto *‘Variante al Permesso di Costruire n. 10/2011 e successive varianti- aumento di unità immobiliari’*. Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, alla stessa non ha fatto seguito l’emissione di alcun titolo autorizzativo;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 5805 di Protocollo in data 19.07.2017 [Pratica Edilizia n. 26/2017] ai sensi e per gli effetti della L. R. 65/2014 avente ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria sulla porzione di edificio indicata quale Lotto 2 del comparto produttivo D1BAD02, consistenti nella posa in opera di nuovi pannelli di tamponamento perimetrali aventi migliori caratteristiche di isolamento termico nonché la sostituzione di pannelli di tamponamento perimetrale già installati. Trattandosi di istanza

asseverata da tecnico abilitato, alla stessa non ha fatto seguito l'emissione di alcun titolo autorizzativo.

Nella perizia succitata l'Esperto dà atto della sussistenza di difformità sanabili, sotto il profilo edilizio, tra lo stato di fatto delle porzioni immobiliari rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 37/2012 avente ad oggetto *'Variante al Permesso di Costruire n. 10/2011 e successive varianti- aumento di unità immobiliari'*.

Dei costi necessari per provvedere alla regolarizzazione delle difformità sanabili si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima del bene.

La presentazione della dichiarazione di abitabilità delle porzioni immobiliari è subordinata alla ultimazione dei lavori relativi sia alla prima che alla seconda fase di urbanizzazione primaria, in conformità a quanto prescritto nella Convenzione Edilizia succitata.

Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell'elaborato peritale redatto dall'Esperto Geometra Aldo Boselli, a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri acquirenti.

IMPIANTI:

Le porzioni immobiliari sono dotate di impianto elettrico approvvigionato da cavidotto Enel dedicato e da impianto di adduzione idrica da pozzo privato.

L'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico collocato sul manto di copertura/lastrico solare delle porzioni immobiliari in forza del citato diritto di superficie ivi costituito in favore di soggetto terzo – e che il futuro acquirente sarà tenuto a rispettare per tutta la durata contrattualmente convenuta - non è destinata né potrà essere destinata al fabbisogno degli immobili oggetto della presente vendita.

A tale riguardo, in ogni caso, si dà atto che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in materia di impianti e che, pertanto, in ossequio a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo, sarà onere dell'acquirente dotarsi della certificazione tecnico/amministrativa normativamente prevista, dispensando espressamente la procedura esecutiva dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni di conformità degli impianti alla normativa attualmente vigente.

VINCOLI E PESI:

Oltre agli obblighi che conseguono dalla costituzione del diritto di superficie e delle servitù suindicate nonché a quelli imposti dalla già citata Convenzione Edilizia n. 131338 di Repertorio del 06.08.2010 ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, nell'elaborato peritale non vengono evidenziati diritti demaniali e/o usi civici e/o contratti di locazione e/o oneri condominiali insoluti opponibili al futuro acquirente.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Con provvedimento pronunciato in data 20.06.2024 il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato alla società debitrice eseguita nonché a qualunque terzo occupante in assenza di titolo, la liberazione dei beni compresi nel presente Lotto, disponendo che il Custode Giudiziario provveda alla sua attuazione.

Si dà atto, in ogni caso, che la liberazione o il rilascio degli immobili avverranno in conformità alle vigenti disposizioni legislative. Se occupati da terzi senza titolo o senza titolo opponibile la liberazione degli stessi verrà effettuata dal Custode Giudiziario con spese a carico della procedura, previa richiesta espressa ed irrevocabile dell'aggiudicatario.

“LOTTO 21”

**Valore d'asta Euro 326.300,00 (trecentoventiseimilatrecento virgola zero zero)
oltre I.V.A.**

**Offerta minima Euro 244.725,00 (duecentoquarantaquattromilasettecentoventicinque
virgola zero zero).**

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

Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero)

*

In Comune di Marciano Della Chiana (AR), Frazione Badicorte, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su porzione di fabbricato ad uso produttivo in corso di costruzione corredato da resede pertinenziale oltre al diritto di proprietà per l'area sul manto di copertura/lastrico solare dell'edificio su cui risulta costituito diritto di superficie di durata determinata in favore di soggetto terzo.

Trattasi, in particolare, di edificio ad uso produttivo, non ultimato, costituito da un unico ampio locale facente parte di più ampio fabbricato monopiano di sagoma rettangolare situato all'interno di edificio a destinazione produttiva denominato 'Lottizzazione del Comparto D1BADO2, resa oggetto di specifica disciplina in forza di Convenzione Edilizia n. 131338 di Repertorio del 06.08.2010 ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03.09.2010 al n. 15799 di Registro Generale ed al n. 10425 di Registro Particolare.

L'unità immobiliare, contraddistinta da una superficie utile calpestabile di circa 1.000 mq. nonché da una altezza interna utile di circa 8,70 ml, risulta corredata da due porzioni di resede pertinenziale ubicate rispettivamente sul lato fronte strada di comparto e sul fronte posteriore, per una superficie netta complessiva di circa 530 mq. Non essendone mai stata avviata la realizzazione la porzione immobiliare è sprovvista di parete divisoria dalla

limitrofa unità distinta dalla Particella 139 del Foglio 7 del Catasto Fabbricati.

La vendita comprende, altresì, l'intera proprietà per l'area del manto di copertura/lastrico solare della porzione immobiliare su cui, in forza di diritto di superficie costituito e trasferito per durata determinata in favore di soggetto terzo (diritto escluso dalla odierna vendita e che il futuro acquirente sarà tenuto a rispettare), è stato realizzato ed attualmente insiste un impianto fotovoltaico (anch'esso non oggetto di vendita) gestito ed utilizzato in via esclusiva dal terzo superficiario per scopo estraneo al fabbisogno energetico dell'edificio produttivo.

Al riguardo si precisa che con scrittura privata n. 133052 di Repertorio del 29.06.2011, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 18.07.2011 al n. 7969 di Registro Particolare, la Società esecutata (concedente) ha costituito e/o trasferito, in favore di altra Società (concessionaria), sul lastrico solare di copertura del fabbricato, il diritto esclusivo di superficie consistente nel diritto di realizzare, mantenere e gestire, al di sopra di detto lastrico, un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica. La costituzione del diritto di superficie a favore della Società concessionaria è stata stipulata per la durata di 25 anni a far data dal 29.06.2011, con la conseguenza che scaduto tale termine il diritto della Società superficiaria (o dei suoi aventi causa) si estinguerà e quest'ultima, entro tre mesi dalla scadenza del costituito diritto di superficie, dovrà provvedere a propria cura e spese al futuro smantellamento degli impianti fotovoltaici edificati, fatta salva la facoltà della Società esecutata concedente (e dei suoi aventi causa), da esercitarsi entro il termine perentorio di 90 giorni antecedenti a detta scadenza, di acquisire (senza il versamento di alcun corrispettivo o rimborso di sorta), la proprietà dell'impianto fotovoltaico medesimo ai sensi dell'art. 953 cc..

La presente vendita, inoltre, è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti gli accessori, pertinenze, dipendenze, usi, diritti, ragioni, oneri, pesi e vincoli presenti e/o futuri, servitù attive e/o passive se ed in quanto apparenti o legalmente costituite, ivi compresi, oltre agli obblighi derivanti dal costituito diritto di superficie sopra citato, le/i seguenti:

a) servitù passiva di passo gravante a carico del resede della porzione di fabbricato oggetto di vendita identificata dalla Particella 148 Subalterno 1 (ex Particella 138 Subalterno 1) quale fondo servente, costituita con scrittura privata n. 133052 di Repertorio in data 29.06.2011 autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 18.07.2011 al n. 11788 di Registro Generale ed al n. 7970 di Registro Particolare. Segnatamente detta servitù, i cui obblighi graveranno a carico del futuro acquirente dei beni, comprende il diritto del soggetto concessionario (titolare del diritto di superficie succitato) di accedere alla copertura delle

porzioni di fabbricato (lastrico solare) in caso di manutenzione, mantenimento e gestione dell'impianto fotovoltaico;

b) servitù passiva di condutture gravante a carico della porzione di fabbricato oggetto di vendita identificata dalla Particella 148 Subalterno 1 (ex Particella 138 Subalterno 1) quale fondo servente, costituita con scrittura privata n. 133052 di Repertorio in data 29.06.2011 autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 18.07.2011 al n. 11789 di Registro Generale ed al n. 7971 di Registro Particolare. Segnatamente detta servitù, il cui contenuto il futuro acquirente dei beni sarà tenuto a rispettare, comprende, in favore del soggetto concessionario titolare del diritto di superficie succitato, tutti i diritti di servitù sugli immobili necessari e/o opportuni alla migliore realizzazione, gestione e manutenzione dell'impianto fotovoltaico quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, diritti di cavidotto, di elettrodotto, di passaggio di conduttore elettriche, di acquedotto, di scarico, scolo e somministrazione di acque.

Gli immobili sono catastalmente censiti come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Marciano Della Chiana (AR), Foglio 7=====

= Particella 148 Subalterno 1, Frazione Badicorte, Piano T, Categoria In Corso di Costruzione, Senza Rendita Catastale [porzione di edificio ad uso produttivo, per la piena proprietà per l'intero];

= Particella 148 Subalterno 2 (ex Particella 138 Subalterno 2), Frazione Badicorte SNC, Piano 1, Categoria D/1, Rendita Catastale Euro 200,00 [manto di copertura/lastrico solare, per la proprietà per l'area];

PROVENIENZA:

La proprietà dei beni subastati è pervenuta alla società debitrice eseguita con atto pubblico di compravendita in data 06 Agosto 2010 n. 131337 di Repertorio, ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 09 Agosto 2010 al n. 15147 di Registro Generale ed al n. 9939 di Registro Particolare, cui ha fatto seguito atto di costituzione di diritto di superficie al fine della realizzazione, gestione e manutenzione di un impianto fotovoltaico stipulato con scrittura privata n. 133052 di Repertorio in data 29 Giugno 2011, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 18 Luglio 2011 al n. 11787 di Registro Generale ed al n. 7969 di Registro Particolare.

URBANISTICA ED EDILIZIA:

Dalla perizia redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Geometra Aldo Boselli iscritto al n. 1077 del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della

Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo della stessa, risultano i seguenti dati.

L'edificazione degli immobili compresi nella presente vendita è stata resa oggetto di Convenzione Edilizia ai sensi dell'art. 8 della Legge 765/1967 avente ad oggetto 'Lottizzazione del Comparto D1BADO2' stipulata in data 06.08.2010 con atto pubblico n. 131338 di Repertorio ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03.09.2010 al n. 15799 di Registro Generale ed al n. 10425 di Registro Particolare, disciplinante gli specifici obblighi a carico della società esecutata/lottizzante e dei suoi successori ed aventi causa nei confronti del Comune di Marciano Della Chiana (AR) tra cui, tra gli altri: 1) L'obbligo di realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria indicate nel progetto generale e a sistemare il verde secondo le prescrizioni che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale; 2) il rilascio del permesso a costruire per gli edificandi fabbricati subordinatamente al rilascio del Permesso a Costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria; 3) la facoltà per l'Amministrazione comunale, in caso di inadempimento delle obbligazioni relative alle opere di urbanizzazione, di sostituirsi al lottizzante nella esecuzione delle opere con diritto ad ottenere il rimborso delle spese eccedenti la garanzia finanziaria rilasciata; 4) l'obbligo di cessione gratuita al Comune delle aree ed opere relative alla urbanizzazione primaria, fatta eccezione per le aree destinate a parcheggio pubblico che, a collaudo avvenuto, non verranno cedute al comune ma avranno la classificazione di aree private ad uso pubblico; 5) il pagamento della quota relativa alle opere di urbanizzazione secondaria all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie; 6) l'obbligo di pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria per l'eventuale quota eccedente rispetto a quanto scomputato dai lavori eseguiti; 7) la presentazione della dichiarazione di abitabilità dei fabbricati subordinatamente alla ultimazione dei lavori relativi sia alla prima che alla seconda fase di urbanizzazione primaria

Per il periodo successivo, presso il competente Ufficio del Comune di Marciano Della Chiana sono state reperite le seguenti ulteriori autorizzazioni e/o abilitazioni amministrative e/o titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 33 del 21.09.2010 avente ad oggetto *'realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del comparto produttivo D1BAD02 in Frazione Badicorte Località Pantano'* [Pratica Edilizia n. 33/2010]; le opere di urbanizzazione oggetto del permesso non risultano ancora integralmente ultimate;
- Permesso di Costruire n. 10 del 08.04.2011 avente ad oggetto *'realizzazione di edificio produttivo con impianto FV integrato nel Lotto 1 e 2 del comparto produttivo D1BAD02 in*

Frazione Badicorte Località Pantano su area distinta al Catasto al Foglio 7 particelle 114-115-116-120-127. [Pratica Edilizia n. 10/2010];

- Permesso di costruire n. 15 del 20.07.2011 avente ad oggetto *‘Variante in corso d’opera al Permesso di Costruire n. 10 del 08.04.2011 per la realizzazione di edificio produttivo con impianto FV integrato nel Lotto 1 e 2 del comparto produttivo DIBAD02 in Frazione Badicorte Località Pantano* su area distinta al Catasto al Foglio 7 particelle 136-137-138-139-140-141 [Pratica Edilizia n. 15/2011];

- Deposito di Variante in corso d’opera ai sensi della L.R. 1/2005 n. 2361 di Protocollo in data 30.03.2012, cui ha fatto seguito Attestazione di conformità certificazione di agibilità del 13.06.2012 (relativamente alla porzione immobiliare identificata dalla particella 139 Subalterno 1), resa oggetto di sospensione dall’autorità comunale per l’omesso completamento delle opere di urbanizzazione prescritto dalla Convenzione Edilizia sopra richiamata;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 3543 di Protocollo in data 14.05.2012 [Pratica Edilizia n. 37/2012] avente ad oggetto *‘Variante al Permesso di Costruire n. 10/2011 e successive varianti- aumento di unità immobiliari*’. Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, alla stessa non ha fatto seguito l’emissione di alcun titolo autorizzativo;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 5805 di Protocollo in data 19.07.2017 [Pratica Edilizia n. 26/2017] ai sensi e per gli effetti della L. R. 65/2014 avente ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria sulla porzione di edificio indicata quale Lotto 2 del comparto produttivo DIBAD02, consistenti nella posa in opera di nuovi pannelli di tamponamento perimetrali aventi migliori caratteristiche di isolamento termico nonché la sostituzione di pannelli di tamponamento perimetrale già installati. Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, alla stessa non ha fatto seguito l’emissione di alcun titolo autorizzativo.

Nella perizia succitata l’Esperto dà atto della sussistenza di difformità sanabili, sotto il profilo edilizio, tra lo stato di fatto delle porzioni immobiliari rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 37/2012 avente ad oggetto *‘Variante al Permesso di Costruire n. 10/2011 e successive varianti- aumento di unità immobiliari*’.

Dei costi necessari per provvedere alla regolarizzazione delle difformità sanabili si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima del bene.

La presentazione della dichiarazione di abitabilità delle porzioni immobiliari è subordinata alla ultimazione dei lavori relativi sia alla prima che alla seconda fase di urbanizzazione primaria, in conformità a quanto prescritto nella Convenzione Edilizia succitata.

Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell'elaborato peritale redatto dall'Esperto Geometra Aldo Boselli, a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri acquirenti.

IMPIANTI:

La porzione immobiliare è dotata di impianto elettrico approvvigionato da cavidotto Enel dedicato e da impianto di adduzione idrica da pozzo privato.

L'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico collocato sul manto di copertura/lastrico solare della porzione immobiliare in forza del citato diritto di superficie ivi costituito in favore di soggetto terzo – e che il futuro acquirente sarà tenuto a rispettare per tutta la durata contrattualmente convenuta - non è destinata né potrà essere destinata al fabbisogno degli immobili oggetto della presente vendita.

A tale riguardo, in ogni caso, si dà atto che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in materia di impianti e che, pertanto, in ossequio a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo, sarà onere dell'acquirente dotarsi della certificazione tecnico/amministrativa normativamente prevista, dispensando espressamente la procedura esecutiva dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni di conformità degli impianti alla normativa attualmente vigente.

VINCOLI E PESI:

Oltre agli obblighi che conseguono dalla costituzione del diritto di superficie e delle servitù suindicate nonché a quelli imposti dalla già citata Convenzione Edilizia n. 131338 di Repertorio del 06.08.2010 ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, nell'elaborato peritale non vengono evidenziati diritti demaniali e/o usi civici e/o contratti di locazione e/o oneri condominiali insoluti opponibili al futuro acquirente.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Con provvedimento pronunciato in data 20.06.2024 il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato alla società debitrice eseguita nonché a qualunque terzo occupante in assenza di titolo, la liberazione dei beni compresi nel presente Lotto, disponendo che il Custode Giudiziario provveda alla sua attuazione.

Si dà atto, in ogni caso, che la liberazione o il rilascio degli immobili avverranno in conformità alle vigenti disposizioni legislative. Se occupati da terzi senza titolo o senza titolo opponibile la liberazione degli stessi verrà effettuata dal Custode Giudiziario con spese a carico della procedura, previa richiesta espressa ed irrevocabile dell'aggiudicatario.

“LOTTO 22”

**Valore d'asta Euro 342.600,00 (trecentoquarantaduemilaseicento virgola zero zero)
oltre I.V.A.**

**Offerta minima Euro 256.950,00 (duecentocinquantaseimilanovecentocinquanta
virgola zero zero).**

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

Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero)

*

In Comune di Marciano Della Chiana (AR), Frazione Badicorte, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su porzione di fabbricato ad uso produttivo in corso di costruzione corredato da resede pertinenziale oltre al diritto di proprietà per l'area sul manto di copertura/lastrico solare dell'edificio su cui risulta costituito diritto di superficie di durata determinata in favore di soggetto terzo.

Trattasi, in particolare, di edificio ad uso produttivo, non ultimato ed allo stato grezzo, configurato in unico ampio locale facente parte di più ampio fabbricato monopiano di sagoma rettangolare situato all'interno di edificato a destinazione produttiva denominato 'Lottizzazione del Comparto D1BADO2, resa oggetto di specifica disciplina in forza di Convenzione Edilizia n. 131338 di Repertorio del 06.08.2010 ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03.09.2010 al n. 15799 di Registro Generale ed al n. 10425 di Registro Particolare.

L'unità immobiliare, contraddistinta da una superficie utile calpestabile di circa 4.000 mq. nonché da una altezza interna utile di circa 8,70 ml, risulta in arretrata fase di completamento ed allo stato grezzo difettando, in particolare, della pavimentazione interna, degli infissi in facciata, dell'impianto elettrico e del setto divisorio dalla limitrofa unità distinta dalla Particella 141 del Foglio 7 del Catasto Fabbricati.

Completano la proprietà due porzioni di resede pertinenziale, anch'esse prive di pavimentazione, ubicate rispettivamente sul lato fronte strada di comparto e sul fronte posteriore, per una superficie netta complessiva di circa 2.000 mq.

La vendita comprende, altresì, l'intera proprietà per l'area del manto di copertura/lastrico solare della porzione immobiliare su cui, in forza di diritto di superficie costituito e trasferito per durata determinata in favore di soggetto terzo (diritto escluso dalla odierna vendita e che il futuro acquirente sarà tenuto a rispettare), è stato realizzato ed attualmente insiste un impianto fotovoltaico (anch'esso non oggetto di vendita) gestito ed utilizzato in via esclusiva dal terzo superficiario per scopo estraneo al fabbisogno energetico dell'edificio produttivo.

Al riguardo si precisa che con scrittura privata n. 133052 di Repertorio del 29.06.2011, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 18.07.2011 al n. 7969 di Registro Particolare, la Società esecutata (concedente) ha costituito e/o trasferito, in favore di altra Società (concessionaria), sul lastrico solare di copertura del fabbricato, il diritto esclusivo di superficie consistente nel diritto di realizzare, mantenere e gestire, al di sopra di detto lastrico, un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica. La costituzione del diritto di superficie a favore della Società concessionaria è stata stipulata per la durata di 25 anni a far data dal 29.06.2011, con la conseguenza che scaduto tale termine il diritto della Società superficiaria (o dei suoi aventi causa) si estinguerà e quest'ultima, entro tre mesi dalla scadenza del costituito diritto di superficie, dovrà provvedere a propria cura e spese al futuro smantellamento degli impianti fotovoltaici edificati, fatta salva la facoltà della Società esecutata concedente (e dei suoi aventi causa), da esercitarsi entro il termine perentorio di 90 giorni antecedenti a detta scadenza, di acquisire (senza il versamento di alcun corrispettivo o rimborso di sorta), la proprietà dell'impianto fotovoltaico medesimo ai sensi dell'art. 953 cc..

La presente vendita, inoltre, è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti gli accessori, pertinenze, dipendenze, usi, diritti, ragioni, oneri, pesi e vincoli presenti e/o futuri, servitù attive e/o passive se ed in quanto apparenti o legalmente costituite., ivi compresi, oltre agli obblighi derivanti dal costituito diritto di superficie sopra citato, le/i seguenti:

a) servitù passiva di passo gravante a carico del resede della porzione di fabbricato oggetto di vendita identificata dalla Particella 140 Subalterno 1 quale fondo servente, costituita con scrittura privata n. 133052 di Repertorio in data 29.06.2011 autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 18.07.2011 al n. 11788 di Registro Generale ed al n. 7970 di Registro Particolare. Segnatamente detta servitù, i cui obblighi graveranno a carico del futuro acquirente dei beni, comprende il diritto del soggetto concessionario (titolare del diritto di superficie succitato) di accedere alla copertura delle porzioni di fabbricato (lastrico solare) in caso di manutenzione, mantenimento e gestione dell'impianto fotovoltaico;

b) servitù passiva di condutture gravante a carico della porzione di fabbricato oggetto di vendita identificata dalla Particella 140 Subalterno 1 quale fondo servente, costituita con scrittura privata n. 133052 di Repertorio in data 29.06.2011 autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 18.07.2011 al n. 11789 di Registro Generale ed al n. 7971 di Registro Particolare. Segnatamente detta servitù, il cui contenuto il futuro acquirente dei beni sarà tenuto a rispettare, comprende, in favore del soggetto concessionario titolare del diritto di superficie

succitato, tutti i diritti di servitù sugli immobili necessari e/o opportuni alla migliore realizzazione, gestione e manutenzione dell'impianto fotovoltaico quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, diritti di cavidotto, di elettrodotto, di passaggio di conduttore elettriche, di acquedotto, di scarico, scolo e somministrazione di acque.

Gli immobili sono catastalmente censiti come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Marciano Della Chiana (AR), Foglio 7=====

= Particella 140 Subalterno 1, Frazione Badicorte, Piano T, Categoria In Corso di Costruzione, Senza Rendita Catastale [porzione di edificio ad uso produttivo, per la piena proprietà per l'intero];

= Particella 140 Subalterno 2, Frazione Badicorte SNC, Piano 1, Categoria D/1, Rendita Catastale Euro 798,00 [manto di copertura/lastrico solare, per la proprietà per l'area];

PROVENIENZA:

La proprietà dei beni subastati è pervenuta alla società debitrice eseguita con atto pubblico di compravendita in data 06 Agosto 2010 n. 131337 di Repertorio, ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 09 Agosto 2010 al n. 15147 di Registro Generale ed al n. 9939 di Registro Particolare, cui ha fatto seguito atto di costituzione di diritto di superficie al fine della realizzazione, gestione e manutenzione di un impianto fotovoltaico stipulato con scrittura privata n. 133052 di Repertorio in data 29 Giugno 2011, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 18 Luglio 2011 al n. 11787 di Registro Generale ed al n. 7969 di Registro Particolare.

URBANISTICA ED EDILIZIA:

Dalla perizia redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Geometra Aldo Boselli iscritto al n. 1077 del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo della stessa, risultano i seguenti dati.

L'edificazione degli immobili compresi nella presente vendita è stata resa oggetto di Convenzione Edilizia ai sensi dell'art. 8 della Legge 765/1967 avente ad oggetto 'Lottizzazione del Comparto DIBADO2' stipulata in data 06.08.2010 con atto pubblico n. 131338 di Repertorio ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03.09.2010 al n. 15799 di Registro Generale ed al n. 10425 di Registro Particolare, disciplinante gli specifici obblighi a carico della società eseguita/lottizzante e dei suoi successori ed aventi causa nei confronti del Comune di Marciano Della Chiana (AR) tra cui, tra gli altri: 1) L'obbligo di realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria indicate nel progetto generale e a sistemare il verde secondo le prescrizioni che verranno impartite

dall'Ufficio Tecnico Comunale; 2) il rilascio del permesso a costruire per gli edificandi fabbricati subordinatamente al rilascio del Permesso a Costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria; 3) la facoltà per l'Amministrazione comunale, in caso di inadempimento delle obbligazioni relative alle opere di urbanizzazione, di sostituirsi al lottizzante nella esecuzione delle opere con diritto ad ottenere il rimborso delle spese eccedenti la garanzia finanziaria rilasciata; 4) l'obbligo di cessione gratuita al Comune delle aree ed opere relative alla urbanizzazione primaria, fatta eccezione per le aree destinate a parcheggio pubblico che, a collaudo avvenuto, non verranno cedute al comune ma avranno la classificazione di aree private ad uso pubblico; 5) il pagamento della quota relativa alle opere di urbanizzazione secondaria all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie; 6) l'obbligo di pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria per l'eventuale quota eccedente rispetto a quanto scomputato dai lavori eseguiti; 7) la presentazione della dichiarazione di abitabilità dei fabbricati subordinatamente alla ultimazione dei lavori relativi sia alla prima che alla seconda fase di urbanizzazione primaria

Per il periodo successivo, presso il competente Ufficio del Comune di Marciano Della Chiana sono state reperite le seguenti ulteriori autorizzazioni e/o abilitazioni amministrative e/o titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 33 del 21.09.2010 avente ad oggetto *'realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del comparto produttivo D1BAD02 in Frazione Badicorte Località Pantano'* [Pratica Edilizia n. 33/2010]; le opere di urbanizzazione oggetto del permesso non risultano ancora integralmente ultimate;
- Permesso di Costruire n. 10 del 08.04.2011 avente ad oggetto *'realizzazione di edificio produttivo con impianto FV integrato nel Lotto 1 e 2 del comparto produttivo D1BAD02 in Frazione Badicorte Località Pantano'* su area distinta al Catasto al Foglio 7 particelle 114-115-116-120-127. [Pratica Edilizia n. 10/2010];
- Permesso di costruire n. 15 del 20.07.2011 avente ad oggetto *'Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 10 del 08.04.2011 per la realizzazione di edificio produttivo con impianto FV integrato nel Lotto 1 e 2 del comparto produttivo D1BAD02 in Frazione Badicorte Località Pantano'* su area distinta al Catasto al Foglio 7 particelle 136-137-138-139-140-141 [Pratica Edilizia n. 15/2011];
- Deposito di Variante in corso d'opera ai sensi della L.R. 1/2005 n. 2361 di Protocollo in data 30.03.2012, cui ha fatto seguito Attestazione di conformità certificazione di agibilità del 13.06.2012 (relativamente alla porzione immobiliare identificata dalla particella 139 Subalterno 1), resa oggetto di sospensione dall'autorità comunale per l'omesso completamento delle opere di urbanizzazione prescritto dalla Convenzione Edilizia sopra richiamata;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 3543 di Protocollo in data 14.05.2012 [Pratica Edilizia n. 37/2012] avente ad oggetto '*Variante al Permesso di Costruire n. 10/2011e successive varianti- aumento di unità immobiliari*'. Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, alla stessa non ha fatto seguito l'emissione di alcun titolo autorizzativo;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 5805 di Protocollo in data 19.07.2017 [Pratica Edilizia n. 26/2017] ai sensi e per gli effetti della L. R. 65/2014 avente ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria sulla porzione di edificio indicata quale Lotto 2 del comparto produttivo D1BAD02, consistenti nella posa in opera di nuovi pannelli di tamponamento perimetrali aventi migliori caratteristiche di isolamento termico nonché la sostituzione di pannelli di tamponamento perimetrale già installati. Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, alla stessa non ha fatto seguito l'emissione di alcun titolo autorizzativo.

Nella perizia succitata l'Esperto dà atto della sussistenza di difformità sanabili, sotto il profilo edilizio, tra lo stato di fatto delle porzioni immobiliari rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 26/2017 avente ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria sulla porzione di edificio indicata quale Lotto 2 del comparto produttivo D1BAD02.

Dei costi necessari per provvedere alla regolarizzazione delle difformità sanabili si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima del bene.

La presentazione della dichiarazione di abitabilità delle porzioni immobiliari è subordinata alla ultimazione dei lavori relativi sia alla prima che alla seconda fase di urbanizzazione primaria, in conformità a quanto prescritto nella Convenzione Edilizia succitata.

Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell'elaborato peritale redatto dall'Esperto Geometra Aldo Boselli, a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri acquirenti.

IMPIANTI:

La porzione immobiliare è allo stato grezzo e totalmente priva di impianti tecnologici.

L'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico collocato sul manto di copertura/lastrico solare della porzione immobiliare in forza del citato diritto di superficie ivi costituito in favore di soggetto terzo – e che il futuro acquirente sarà tenuto a rispettare per tutta la durata contrattualmente convenuta - non è destinata né potrà essere destinata al fabbisogno degli immobili oggetto della presente vendita.

A tale riguardo, in ogni caso, si dà atto che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in materia di impianti e che, pertanto, in ossequio a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo, sarà onere

dell'acquirente dotarsi della certificazione tecnico/amministrativa normativamente prevista, dispensando espressamente la procedura esecutiva dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni di conformità degli impianti alla normativa attualmente vigente.

VINCOLI E PESI:

Oltre agli obblighi che conseguono dalla costituzione del diritto di superficie e delle servitù suindicate nonché a quelli imposti dalla già citata Convenzione Edilizia n. 131338 di Repertorio del 06.08.2010 ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, nell'elaborato peritale non vengono evidenziati diritti demaniali e/o usi civici e/o contratti di locazione e/o oneri condominiali insoluti opponibili al futuro acquirente.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Con provvedimento pronunciato in data 20.06.2024 il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato alla società debitrice eseguita nonché a qualunque terzo occupante in assenza di titolo, la liberazione dei beni compresi nel presente Lotto, disponendo che il Custode Giudiziario provveda alla sua attuazione.

Si dà atto, in ogni caso, che la liberazione o il rilascio degli immobili avverranno in conformità alle vigenti disposizioni legislative. Se occupati da terzi senza titolo o senza titolo opponibile la liberazione degli stessi verrà effettuata dal Custode Giudiziario con spese a carico della procedura, previa richiesta espressa ed irrevocabile dell'aggiudicatario.

"LOTTO 23"

Valore d'asta Euro 307.000,00 (trecentosettemila virgola zero zero)

oltre I.V.A.

Offerta minima Euro 230.250,00 (duecentotrentamila duecentocinquanta virgola zero zero).

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

Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero)

*

In Comune di Marciano Della Chiana (AR), Frazione Badicorte, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su porzione di fabbricato ad uso produttivo in corso di costruzione corredato da resede pertinenziale oltre al diritto di proprietà per l'area sul manto di copertura/lastrico solare dell'edificio su cui risulta costituito diritto di superficie di durata determinata in favore di soggetto terzo.

Trattasi, in particolare, di edificio ad uso produttivo, non ultimato ed allo stato grezzo, configurato in unico ampio locale facente parte di più ampio fabbricato monopiano di sagoma rettangolare situato all'interno di edificato a destinazione produttiva denominato

Lottizzazione del Comparto D1BADO2, resa oggetto di specifica disciplina in forza di Convenzione Edilizia n. 131338 di Repertorio del 06.08.2010 ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03.09.2010 al n. 15799 di Registro Generale ed al n. 10425 di Registro Particolare.

L'unità immobiliare, contraddistinta da una superficie utile calpestabile di circa 4.000 mq. nonché da una altezza interna utile di circa 8,70 ml, risulta in arretrata fase di completamento ed allo stato grezzo difettando, in particolare, della pavimentazione interna, degli infissi in facciata, dell'impianto elettrico e dei setti divisori dalle limitrofe unità distinte dalla Particella 140 e dalla Particella 151 del Foglio 7 del Catasto Fabbricati.

Completano la proprietà due porzioni di resede pertinenziale, anch'esse prive di pavimentazione, ubicate rispettivamente sul lato fronte strada di comparto e sul fronte posteriore, per una superficie netta complessiva di circa 2.200 mq.

La vendita comprende, altresì, l'intera proprietà per l'area del manto di copertura/lastrico solare della porzione immobiliare su cui, in forza di diritto di superficie costituito e trasferito per durata determinata in favore di soggetto terzo (diritto escluso dalla odierna vendita e che il futuro acquirente sarà tenuto a rispettare), è stato realizzato ed attualmente insiste un impianto fotovoltaico (anch'esso non oggetto di vendita) gestito ed utilizzato in via esclusiva dal terzo superficiario per scopo estraneo al fabbisogno energetico dell'edificio produttivo.

Al riguardo si precisa che con scrittura privata n. 133052 di Repertorio del 29.06.2011, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 18.07.2011 al n. 7969 di Registro Particolare, la Società esecutata (concedente) ha costituito e/o trasferito, in favore di altra Società (concessionaria), sul lastrico solare di copertura del fabbricato, il diritto esclusivo di superficie consistente nel diritto di realizzare, mantenere e gestire, al di sopra di detto lastrico, un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica. La costituzione del diritto di superficie a favore della Società concessionaria è stata stipulata per la durata di 25 anni a far data dal 29.06.2011, con la conseguenza che scaduto tale termine il diritto della Società superficiaria (o dei suoi aventi causa) si estinguerà e quest'ultima, entro tre mesi dalla scadenza del costituito diritto di superficie, dovrà provvedere a propria cura e spese al futuro smantellamento degli impianti fotovoltaici edificati, fatta salva la facoltà della Società esecutata concedente (e dei suoi aventi causa), da esercitarsi entro il termine perentorio di 90 giorni antecedenti a detta scadenza, di acquisire (senza il versamento di alcun corrispettivo o rimborso di sorta), la proprietà dell'impianto fotovoltaico medesimo ai sensi dell'art. 953 cc..

La presente vendita, inoltre, è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in

cui i beni si trovano, con tutti gli accessori, pertinenze, dipendenze, usi, diritti, ragioni, oneri, pesi e vincoli presenti e/o futuri, servitù attive e/o passive se ed in quanto apparenti o legalmente costituite., ivi compresi, oltre agli obblighi derivanti dal costituito diritto di superficie sopra citato, le/i seguenti:

a) servitù passiva di passo gravante a carico del resede della porzione di fabbricato oggetto di vendita originariamente identificato dalla Particella 141 Subalterno 1 quale fondo servente, costituita con scrittura privata n. 133052 di Repertorio in data 29.06.2011 autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 18.07.2011 al n. 11788 di Registro Generale ed al n. 7970 di Registro Particolare. Segnatamente detta servitù, i cui obblighi graveranno a carico del futuro acquirente dei beni, comprende il diritto del soggetto concessionario (titolare del diritto di superficie succitato) di accedere alla copertura delle porzioni di fabbricato (lastrico solare) in caso di manutenzione, mantenimento e gestione dell'impianto fotovoltaico;

b) servitù passiva di condutture gravante a carico della porzione di fabbricato oggetto di vendita originariamente identificata dalla Particella 141 Subalterno 1 quale fondo servente, costituita con scrittura privata n. 133052 di Repertorio in data 29.06.2011 autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 18.07.2011 al n. 11789 di Registro Generale ed al n. 7971 di Registro Particolare. Segnatamente detta servitù, il cui contenuto il futuro acquirente dei beni sarà tenuto a rispettare, comprende, in favore del soggetto concessionario titolare del diritto di superficie succitato, tutti i diritti di servitù sugli immobili necessari e/o opportuni alla migliore realizzazione, gestione e manutenzione dell'impianto fotovoltaico quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, diritti di cavidotto, di elettrodotto, di passaggio di conduttore elettriche, di acquedotto, di scarico, scolo e somministrazione di acque.

Gli immobili sono catastalmente censiti come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Marciano Della Chiana (AR), Foglio 7=====

= Particella 141 Subalterno 5, Frazione Badicorte, Piano T, Categoria In Corso di Costruzione, Senza Rendita Catastale [porzione di edificio ad uso produttivo, per la piena proprietà per l'intero];

= Particella 141 Subalterno 6, Frazione Badicorte, Piano T, Categoria In Corso di Costruzione, Senza Rendita Catastale [porzione di edificio ad uso produttivo, per la piena proprietà per l'intero];

= Particella 141 Subalterno 4, Frazione Badicorte SNC, Piano 1, Categoria D/1, Rendita Catastale Euro 798,00 [manto di copertura/lastrico solare, per la proprietà per l'area];

PROVENIENZA:

La proprietà dei beni subastati è pervenuta alla società debitrice eseguita con atto pubblico di compravendita in data 06 Agosto 2010 n. 131337 di Repertorio, ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 09 Agosto 2010 al n. 15147 di Registro Generale ed al n. 9939 di Registro Particolare, cui ha fatto seguito atto di costituzione di diritto di superficie al fine della realizzazione, gestione e manutenzione di un impianto fotovoltaico stipulato con scrittura privata n. 133052 di Repertorio in data 29 Giugno 2011, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 18 Luglio 2011 al n. 11787 di Registro Generale ed al n. 7969 di Registro Particolare.

URBANISTICA ED EDILIZIA:

Dalla perizia redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Geometra Aldo Boselli iscritto al n. 1077 del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo della stessa, risultano i seguenti dati.

L'edificazione degli immobili compresi nella presente vendita è stata resa oggetto di Convenzione Edilizia ai sensi dell'art. 8 della Legge 765/1967 avente ad oggetto 'Lottizzazione del Comparto D1BADO2' stipulata in data 06.08.2010 con atto pubblico n. 131338 di Repertorio ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03.09.2010 al n. 15799 di Registro Generale ed al n. 10425 di Registro Particolare, disciplinante gli specifici obblighi a carico della società eseguita/lottizzante e dei suoi successori ed aventi causa nei confronti del Comune di Marciano Della Chiana (AR) tra cui, tra gli altri: 1) L'obbligo di realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria indicate nel progetto generale e a sistemare il verde secondo le prescrizioni che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale; 2) il rilascio del permesso a costruire per gli edificandi fabbricati subordinatamente al rilascio del Permesso a Costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria; 3) la facoltà per l'Amministrazione comunale, in caso di inadempimento delle obbligazioni relative alle opere di urbanizzazione, di sostituirsi al lottizzante nella esecuzione delle opere con diritto ad ottenere il rimborso delle spese eccedenti la garanzia finanziaria rilasciata; 4) l'obbligo di cessione gratuita al Comune delle aree ed opere relative alla urbanizzazione primaria, fatta eccezione per le aree destinate a parcheggio pubblico che, a collaudo avvenuto, non verranno cedute al comune ma avranno la classificazione di aree private ad uso pubblico; 5) il pagamento della quota relativa alle opere di urbanizzazione secondaria all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie; 6) l'obbligo di pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria per l'eventuale quota eccedente rispetto a quanto scomputato dai lavori eseguiti; 7) la

presentazione della dichiarazione di abitabilità dei fabbricati subordinatamente alla ultimazione dei lavori relativi sia alla prima che alla seconda fase di urbanizzazione primaria

Per il periodo successivo, presso il competente Ufficio del Comune di Marciano Della Chiana sono state reperite le seguenti ulteriori autorizzazioni e/o abilitazioni amministrative e/o titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 33 del 21.09.2010 avente ad oggetto *‘realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del comparto produttivo D1BAD02 in Frazione Badicorte Località Pantano’* [Pratica Edilizia n. 33/2010]; le opere di urbanizzazione oggetto del permesso non risultano ancora integralmente ultimate;

- Permesso di Costruire n. 10 del 08.04.2011 avente ad oggetto *‘realizzazione di edificio produttivo con impianto FV integrato nel Lotto 1 e 2 del comparto produttivo D1BAD02 in Frazione Badicorte Località Pantano’* su area distinta al Catasto al Foglio 7 particelle 114-115-116-120-127. [Pratica Edilizia n. 10/2010];

- Permesso di costruire n. 15 del 20.07.2011 avente ad oggetto *‘Variante in corso d’opera al Permesso di Costruire n. 10 del 08.04.2011 per la realizzazione di edificio produttivo con impianto FV integrato nel Lotto 1 e 2 del comparto produttivo D1BAD02 in Frazione Badicorte Località Pantano’* su area distinta al Catasto al Foglio 7 particelle 136-137-138-139-140-141 [Pratica Edilizia n. 15/2011];

- Deposito di Variante in corso d’opera ai sensi della L.R. 1/2005 n. 2361 di Protocollo in data 30.03.2012, cui ha fatto seguito Attestazione di conformità certificazione di agibilità del 13.06.2012 (relativamente alla porzione immobiliare identificata dalla particella 139 Subalterno 1), resa oggetto di sospensione dall’autorità comunale per l’omesso completamento delle opere di urbanizzazione prescritto dalla Convenzione Edilizia sopra richiamata;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 3543 di Protocollo in data 14.05.2012 [Pratica Edilizia n. 37/2012] avente ad oggetto *‘Variante al Permesso di Costruire n. 10/2011 e successive varianti- aumento di unità immobiliari’*. Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, alla stessa non ha fatto seguito l’emissione di alcun titolo autorizzativo;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 5805 di Protocollo in data 19.07.2017 [Pratica Edilizia n. 26/2017] ai sensi e per gli effetti della L. R. 65/2014 avente ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria sulla porzione di edificio indicata quale Lotto 2 del comparto produttivo D1BAD02, consistenti nella posa in opera di nuovi pannelli di tamponamento perimetrali aventi migliori caratteristiche di isolamento termico nonché la sostituzione di pannelli di tamponamento perimetrale già installati. Trattandosi di istanza

asseyerata da tecnico abilitato, alla stessa non ha fatto seguito l'emissione di alcun titolo autorizzativo.

Nella perizia succitata l'Esperto dà atto della sussistenza di difformità sanabili, sotto il profilo edilizio, tra lo stato di fatto delle porzioni immobiliari rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 26/2017 avente ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria sulla porzione di edificio indicata quale Lotto 2 del comparto produttivo D1BAD02.

Dei costi necessari per provvedere alla regolarizzazione delle difformità sanabili si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima del bene.

La presentazione della dichiarazione di abitabilità delle porzioni immobiliari è subordinata alla ultimazione dei lavori relativi sia alla prima che alla seconda fase di urbanizzazione primaria, in conformità a quanto prescritto nella Convenzione Edilizia succitata.

Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell'elaborato peritale redatto dall'Esperto Geometra Aldo Boselli, a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri acquirenti.

IMPIANTI:

La porzione immobiliare è allo stato grezzo e totalmente priva di impianti tecnologici.

L'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico collocato sul manto di copertura/lastrico solare della porzione immobiliare in forza del citato diritto di superficie ivi costituito in favore di soggetto terzo – e che il futuro acquirente sarà tenuto a rispettare per tutta la durata contrattualmente convenuta - non è destinata né potrà essere destinata al fabbisogno degli immobili oggetto della presente vendita.

A tale riguardo, in ogni caso, si dà atto che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in materia di impianti e che, pertanto, in ossequio a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo, sarà onere dell'acquirente dotarsi della certificazione tecnico/amministrativa normativamente prevista, dispensando espressamente la procedura esecutiva dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni di conformità degli impianti alla normativa attualmente vigente.

VINCOLI E PESI:

Oltre agli obblighi che conseguono dalla costituzione del diritto di superficie e delle servitù suindicate nonché a quelli imposti dalla già citata Convenzione Edilizia n. 131338 di Repertorio del 06.08.2010 ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, dall'elaborato peritale redatto dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione risulta gli immobili compresi nel presente Lotto, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Marciano della Chiana, Foglio 7, Particella 141 Subalterno 6 e Particella 141 Subalterno 4,

sono stati resi oggetto, da parte della società oggi eseguita, di contratto preliminare di vendita, in favore di soggetto terzo, in data 31.10.2016 n. 141636 di Repertorio ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02.11.2016 al n. 15523 di Registro Generale ed al n. 10834 di Registro Particolare; contratto preliminare risolutivamente condizionato all'omessa cancellazione delle formalità ipotecarie gravanti sui beni e ad altre condizioni, eventi tutti da avverarsi inscindibilmente entro la data del 31.12.2016 ivi pattuita per la stipula del contratto notarile definitivo di vendita e come tale da ritenersi risolto ed i cui effetti di trascrizione sono da ritenersi comunque cessati e come mai prodotti ai sensi dell'art. 2645-bis comma 3 c.c.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Con provvedimento pronunciato in data 20.06.2024 il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato alla società debitrice eseguita nonché a qualunque terzo occupante in assenza di titolo, la liberazione dei beni compresi nel presente Lotto, disponendo che il Custode Giudiziario provveda alla sua attuazione.

Si dà atto, in ogni caso, che la liberazione o il rilascio degli immobili avverranno in conformità alle vigenti disposizioni legislative. Se occupati da terzi senza titolo o senza titolo opponibile la liberazione degli stessi verrà effettuata dal Custode Giudiziario con spese a carico della procedura, previa richiesta espressa ed irrevocabile dell'aggiudicatario.

“LOTTO 24”

Valore d'asta Euro 104.000,00 (centoquattromila virgola zero zero)

oltre I.V.A.

Offerta minima Euro 78.000,00 (settantottomila virgola zero zero).

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

Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)

In Comune di Marciano Della Chiana (AR), Frazione Badicorte, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su porzione di fabbricato ad uso produttivo in corso di costruzione corredato – sempre per l'intera (1/1) piena proprietà - da adiacenti porzioni di resede oltre al diritto di proprietà per l'area sul manto di copertura/lastrico solare dell'edificio su cui risulta costituito diritto di superficie di durata determinata in favore di soggetto terzo.

Trattasi, in particolare, di edificio ad uso produttivo, non ultimato ed allo stato grezzo, configurato in unico ampio locale facente parte di più ampio fabbricato monopiano di

sagoma rettangolare situato all'interno di edificio a destinazione produttiva denominato 'Lottizzazione del Comparto D1BADO2, resa oggetto di specifica disciplina in forza di Convenzione Edilizia n. 131338 di Repertorio del 06.08.2010 ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03.09.2010 al n. 15799 di Registro Generale ed al n. 10425 di Registro Particolare.

L'unità immobiliare, contraddistinta da una superficie utile calpestabile di circa 1.000 mq. nonché da una altezza interna utile di circa 8,70 ml., risulta in arretrata fase di completamento ed allo stato grezzo difettando, in particolare, della pavimentazione interna, degli infissi in facciata, dell'impianto elettrico e del setto divisorio dalla limitrofa unità distinta dalla Particella 141 del Foglio 7 del Catasto Fabbricati.

Completano la proprietà degli appezzamenti di terreni costituenti un'area pianeggiante della superficie catastale complessiva di 15.139 mq. destinati, sulla base dello schema progettuale di cui alla 'Tavola 06' del relativo permesso a costruire (n. 10/2011 del 08.04.2011 - Pratica Edilizia n. 10/2010] a piazzale e parcheggi privati.

La vendita comprende, inoltre, l'intera proprietà per l'area del manto di copertura/lastrico solare della porzione immobiliare su cui, in forza di diritto di superficie costituito e trasferito per durata determinata in favore di soggetto terzo (diritto escluso dalla odierna vendita e che il futuro acquirente sarà tenuto a rispettare), è stato realizzato ed attualmente insiste un impianto fotovoltaico (anch'esso non oggetto di vendita) gestito ed utilizzato in via esclusiva dal terzo superficiario per scopo estraneo al fabbisogno energetico dell'edificio produttivo.

Al riguardo si precisa che con scrittura privata n. 133052 di Repertorio del 29.06.2011, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 18.07.2011 al n. 7969 di Registro Particolare, la Società esecutata (concedente) ha costituito e/o trasferito, in favore di altra Società (concessionaria), sul lastrico solare di copertura del fabbricato, il diritto esclusivo di superficie consistente nel diritto di realizzare, mantenere e gestire, al di sopra di detto lastrico, un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica. La costituzione del diritto di superficie a favore della Società concessionaria è stata stipulata per la durata di 25 anni a far data dal 29.06.2011, con la conseguenza che scaduto tale termine il diritto della Società superficiaria (o dei suoi aventi causa) si estinguerà e quest'ultima, entro tre mesi dalla scadenza del costituito diritto di superficie, dovrà provvedere a propria cura e spese al futuro smantellamento degli impianti fotovoltaici edificati, fatta salva la facoltà della Società esecutata concedente (e dei suoi aventi causa), da esercitarsi entro il termine perentorio di 90 giorni antecedenti a detta

scadenza, di acquisire (senza il versamento di alcun corrispettivo o rimborso di sorta), la proprietà dell'impianto fotovoltaico medesimo ai sensi dell'art. 953 cc..

La presente vendita, inoltre, è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti gli accessori, pertinenze, dipendenze, usi, diritti, ragioni, oneri, pesi e vincoli presenti e/o futuri, servitù attive e/o passive se ed in quanto apparenti o legalmente costituite, ivi compresi, oltre agli obblighi derivanti dal costituito diritto di superficie sopra citato, le/i seguenti:

a) servitù passiva di elettrodotto e di passaggio pedonale e carrabile gravante a carico delle aree oggetto di vendita identificate dalla Particella 133 e dalla Particella 134 (fondo servente), costituita in favore di 'ENEL Distribuzione S.p.a.' con scrittura privata n. 13997 di Repertorio in data 29.07.2011 autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Francesco Cirianni di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 04.08.2011 al n. 13271 di Registro Generale ed al n. 9014 di Registro Particolare;

b) servitù passiva di passo gravante a carico della porzione di fabbricato oggetto di vendita originariamente identificata dalla Particella 141 Subalterno 1 e delle aree identificate dalla Particella 133 e dalla Particella 134 (fondi serventi), costituita con scrittura privata n. 133052 di Repertorio in data 29.06.2011 autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 18.07.2011 al n. 11788 di Registro Generale ed al n. 7970 di Registro Particolare. Segnatamente detta servitù, i cui obblighi graveranno a carico del futuro acquirente dei beni, comprende il diritto del soggetto concessionario (titolare del diritto di superficie succitato) di accedere alla copertura delle porzioni di fabbricato (lastrico solare) in caso di manutenzione, mantenimento e gestione dell'impianto fotovoltaico;

c) servitù passiva di condutture gravante a carico della porzione di fabbricato oggetto di vendita originariamente identificata dalla Particella 141 Subalterno 1 e delle aree identificate dalla Particella 133 e dalla Particella 134 (fondi serventi), costituita con scrittura privata n. 133052 di Repertorio in data 29.06.2011 autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 18.07.2011 al n. 11789 di Registro Generale ed al n. 7971 di Registro Particolare. Segnatamente detta servitù, il cui contenuto il futuro acquirente dei beni sarà tenuto a rispettare, comprende, in favore del soggetto concessionario titolare del diritto di superficie succitato, tutti i diritti di servitù sugli immobili necessari e/o opportuni alla migliore realizzazione, gestione e manutenzione dell'impianto fotovoltaico quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, diritti di cavidotto, di elettrodotto, di passaggio di conduttore elettriche, di acquedotto, di scarico, scolo e somministrazione di acque.

Gli immobili sono catastalmente censiti come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Marciano Della Chiana (AR), Foglio 7=====

= Particella 151 Subalterno 1, Frazione Badicorte, Piano T, Categoria In Corso di Costruzione, Senza Rendita Catastale [porzione di edificio ad uso produttivo, per la piena proprietà per l'intero];

= Particella 151 Subalterno 2, Frazione Badicorte SNC, Piano 1, Categoria D/1, Rendita Catastale Euro 206,00 [manto di copertura/lastrico solare, per la proprietà per l'area].

Catasto Terreni del Comune di Marciano Della Chiana (AR), Foglio 7=====

= Particella 133, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 1.135 mq., Deduzione A/23, Reddito Dominicale Euro 8,79, Reddito Agrario Euro 4,40;

= Particella 134, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 635 mq., Deduzione A/23, Reddito Dominicale Euro 4,92, Reddito Agrario Euro 2,46;

= Particella 142, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 409 mq., Deduzione A/23, Reddito Dominicale Euro 3,17, Reddito Agrario Euro 1,58;

= Particella 152, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 9.228 mq., Deduzione A/23, Reddito Dominicale Euro 71,49, Reddito Agrario Euro 35,74;

= Particella 153, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 325 mq., Reddito Dominicale Euro 2,52, Reddito Agrario Euro 1,26;

= Particella 154, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 550 mq., Reddito Dominicale Euro 4,26, Reddito Agrario Euro 2,13;

= Particella 155, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 2.839 mq., Reddito Dominicale Euro 21,99, Reddito Agrario Euro 11,00;

= Particella 156, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 18 mq., Reddito Dominicale Euro 0,14, Reddito Agrario Euro 0,07.

PROVENIENZA:

La proprietà dei beni subastati è pervenuta alla società debitrice eseguita con atto pubblico di compravendita in data 06 Agosto 2010 n. 131337 di Repertorio, ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 09 Agosto 2010 al n. 15147 di Registro Generale ed al n. 9939 di Registro Particolare, cui ha fatto seguito atto di costituzione di diritto di superficie al fine della realizzazione, gestione e manutenzione di un impianto fotovoltaico stipulato con scrittura privata n. 133052 di Repertorio in data 29 Giugno 2011, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 18 Luglio 2011 al n. 11787 di Registro Generale ed al n. 7969 di Registro Particolare.

URBANISTICA ED EDILIZIA:

Dalla perizia redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Geometra Aldo Boselli iscritto al n. 1077 del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della

Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo della stessa, risultano i seguenti dati.

L'edificazione degli immobili compresi nella presente vendita è stata resa oggetto di Convenzione Edilizia ai sensi dell'art. 8 della Legge 765/1967 avente ad oggetto 'Lottizzazione del Comparto D1BADO2' stipulata in data 06.08.2010 con atto pubblico n. 131338 di Repertorio ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03.09.2010 al n. 15799 di Registro Generale ed al n. 10425 di Registro Particolare, disciplinante gli specifici obblighi a carico della società esecutata/lottizzante e dei suoi successori ed aventi causa nei confronti del Comune di Marciano Della Chiana (AR) tra cui, tra gli altri: 1) L'obbligo di realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria indicate nel progetto generale e a sistemare il verde secondo le prescrizioni che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale; 2) il rilascio del permesso a costruire per gli edificandi fabbricati subordinatamente al rilascio del Permesso a Costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria; 3) la facoltà per l'Amministrazione comunale, in caso di inadempimento delle obbligazioni relative alle opere di urbanizzazione, di sostituirsi al lottizzante nella esecuzione delle opere con diritto ad ottenere il rimborso delle spese eccedenti la garanzia finanziaria rilasciata; 4) l'obbligo di cessione gratuita al Comune delle aree ed opere relative alla urbanizzazione primaria, fatta eccezione per le aree destinate a parcheggio pubblico che, a collaudo avvenuto, non verranno cedute al comune ma avranno la classificazione di aree private ad uso pubblico; 5) il pagamento della quota relativa alle opere di urbanizzazione secondaria all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie; 6) l'obbligo di pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria per l'eventuale quota eccedente rispetto a quanto scomputato dai lavori eseguiti; 7) la presentazione della dichiarazione di abitabilità dei fabbricati subordinatamente alla ultimazione dei lavori relativi sia alla prima che alla seconda fase di urbanizzazione primaria

Per il periodo successivo, presso il competente Ufficio del Comune di Marciano Della Chiana sono state reperite le seguenti ulteriori autorizzazioni e/o abilitazioni amministrative e/o titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 33 del 21.09.2010 avente ad oggetto *'realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del comparto produttivo D1BAD02 in Frazione Badicorte Località Pantano'* [Pratica Edilizia n. 33/2010]; le opere di urbanizzazione oggetto del permesso non risultano ancora integralmente ultimate;
- Permesso di Costruire n. 10 del 08.04.2011 avente ad oggetto *'realizzazione di edificio produttivo con impianto FV integrato nel Lotto 1 e 2 del comparto produttivo D1BAD02 in*

Frazione Badicorte Località Pantano su area distinta al Catasto al Foglio 7 particelle 114-115-116-120-127. [Pratica Edilizia n. 10/2010];

- Permesso di costruire n. 15 del 20.07.2011 avente ad oggetto *‘Variante in corso d’opera al Permesso di Costruire n. 10 del 08.04.2011 per la realizzazione di edificio produttivo con impianto FV integrato nel Lotto 1 e 2 del comparto produttivo D1BAD02 in Frazione Badicorte Località Pantano* su area distinta al Catasto al Foglio 7 particelle 136-137-138-139-140-141 [Pratica Edilizia n. 15/2011];

- Deposito di Variante in corso d’opera ai sensi della L.R. 1/2005 n. 2361 di Protocollo in data 30.03.2012, cui ha fatto seguito Attestazione di conformità certificazione di agibilità del 13.06.2012 (relativamente alla porzione immobiliare identificata dalla particella 139 Subalterno 1), resa oggetto di sospensione dall’autorità comunale per l’omesso completamento delle opere di urbanizzazione prescritto dalla Convenzione Edilizia sopra richiamata;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 3543 di Protocollo in data 14.05.2012 [Pratica Edilizia n. 37/2012] avente ad oggetto *‘Variante al Permesso di Costruire n. 10/2011 e successive varianti- aumento di unità immobiliari*’. Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, alla stessa non ha fatto seguito l’emissione di alcun titolo autorizzativo;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 5805 di Protocollo in data 19.07.2017 [Pratica Edilizia n. 26/2017] ai sensi e per gli effetti della L. R. 65/2014 avente ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria sulla porzione di edificio indicata quale Lotto 2 del comparto produttivo D1BAD02, consistenti nella posa in opera di nuovi pannelli di tamponamento perimetrali aventi migliori caratteristiche di isolamento termico nonché la sostituzione di pannelli di tamponamento perimetrale già installati. Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, alla stessa non ha fatto seguito l’emissione di alcun titolo autorizzativo.

Nella perizia succitata l’Esperto dà atto della sussistenza di difformità sanabili, sotto il profilo edilizio, tra lo stato di fatto delle porzioni immobiliari rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 26/2017 avente ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria sulla porzione di edificio indicata quale Lotto 2 del comparto produttivo D1BAD02.

Dei costi necessari per provvedere alla regolarizzazione delle difformità sanabili si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima del bene.

La presentazione della dichiarazione di abitabilità delle porzioni immobiliari è subordinata alla ultimazione dei lavori relativi sia alla prima che alla seconda fase di urbanizzazione primaria, in conformità a quanto prescritto nella Convenzione Edilizia succitata.

Dal certificato di destinazione Urbanistica n. 9/2021 di Protocollo rilasciato dal Comune di Marciano Della Chiana (AR) in data 31.03.2021, allegato dall'Esperto a corredo dell'elaborato peritale, risulta la seguente destinazione urbanistica delle aree comprese nel presente Lotto:

'Ambiti del Territorio Urbanizzato – Aree di Nuova Formazione -Nn Aree con piani o progetti in corso di attuazione. Da Piano Strutturale Intercomunale: UTOE N8 BADICORTE- Territorio Urbanizzato – Perimetrazione del Territorio Urbanizzato.'

Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell'elaborato peritale redatto dall'Esperto Geometra Aldo Boselli, a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri acquirenti.

IMPIANTI:

La porzione immobiliare è allo stato grezzo e totalmente priva di impianti tecnologici.

L'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico collocato sul manto di copertura/lastrico solare della porzione immobiliare in forza del citato diritto di superficie ivi costituito in favore di soggetto terzo – e che il futuro acquirente sarà tenuto a rispettare per tutta la durata contrattualmente convenuta - non è destinata né potrà essere destinata al fabbisogno degli immobili oggetto della presente vendita.

A tale riguardo, in ogni caso, si dà atto che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in materia di impianti e che, pertanto, in ossequio a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo, sarà onere dell'acquirente dotarsi della certificazione tecnico/amministrativa normativamente prevista, dispensando espressamente la procedura esecutiva dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni di conformità degli impianti alla normativa attualmente vigente.

VINCOLI E PESI:

Oltre agli obblighi che conseguono dalla costituzione del diritto di superficie e delle servitù suindicate nonché a quelli imposti dalla già citata Convenzione Edilizia n. 131338 di Repertorio del 06.08.2010 ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, dall'elaborato peritale redatto dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione risulta gli immobili compresi nel presente Lotto, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Marciano della Chiana, Foglio 7, Particella 151 Subalterno 1 e Particella 151 Subalterno 2 nonché al Catasto Terreni del Comune di Marciano Della Chiana, Foglio 7, Particella 153, Particella 154, Particella 155, Particella 156, sono stati resi oggetto, da parte della società oggi eseguita, di contratto preliminare di vendita, in favore di soggetto terzo, in data 31.10.2016 n. 141636 di Repertorio ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare in

data 02.11.2016 al n. 15523 di Registro Generale ed al n. 10834 di Registro Particolare; contratto preliminare risolutivamente condizionato all'omessa cancellazione delle formalità ipotecarie gravanti sui beni e ad altre condizioni, eventi tutti da avverarsi inscindibilmente entro la data del 31.12.2016 ivi pattuita per la stipula del contratto notarile definitivo di vendita e come tale da ritenersi risolto ed i cui effetti di trascrizione da ritenersi comunque cessati e come mai prodotti ai sensi dell'art. 2645-bis comma 3 c.c.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Con provvedimento pronunciato in data 20.06.2024 il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato alla società debitrice eseguita nonché a qualunque terzo occupante in assenza di titolo, la liberazione dei beni compresi nel presente Lotto, disponendo che il Custode Giudiziario provveda alla sua attuazione.

Si dà atto, in ogni caso, che la liberazione o il rilascio degli immobili avverranno in conformità alle vigenti disposizioni legislative. Se occupati da terzi senza titolo o senza titolo opponibile la liberazione degli stessi verrà effettuata dal Custode Giudiziario con spese a carico della procedura, previa richiesta espressa ed irrevocabile dell'aggiudicatario.

"LOTTO 25"

Valore d'asta Euro 93.000,00 (novantatremila virgola zero zero).

Offerta minima Euro 69.750,00 (sessantanovemilasettecentocinquanta virgola zero zero) .

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

Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero)

*

In Comune di Marciano Della Chiana (AR), frazione Badicorte, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su appezzamenti di terreni agricoli, della superficie complessiva nominale di 36.500 metri quadrati.

Trattasi di terreni a vocazione agricola a morfologia prevalentemente pianeggiante, cui si accede da viabilità presente all'interno da edificato a destinazione produttiva denominato 'Lottizzazione del Comparto D1BADO2' oltre che da accessi laterali.

La presente vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti gli accessori, pertinenze, dipendenze, usi, diritti, ragioni, oneri, pesi e vincoli presenti e/o futuri, servitù attive e/o passive se ed in quanto apparenti o legalmente costituite.

Gli immobili sono catastalmente censiti come segue:

Catasto Terreni del Comune di Marciano Della Chiana (AR), Foglio 7=====

= Particella 23, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 21.020 mq., Deduzione A23, Reddito Dominicale Euro 195,41, Reddito Agrario Euro 108,56;

= Particella 110, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 1.030 mq., Deduzione A23, Reddito Dominicale Euro 9,58, Reddito Agrario Euro 5,32;

= Particella 111, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 14.450 mq., Deduzione A23, Reddito Dominicale Euro 134,33, Reddito Agrario Euro 74,63;

PROVENIENZA:

La proprietà dei beni subastati è pervenuta alla società debitrice esecutata con atto pubblico di compravendita in data 06 Agosto 2010 n. 131337 di Repertorio, ai rogiti del Notaio Pantani Dottor Fabrizio di Arezzo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 09 Agosto 2010 al n. 15147 di Registro Generale ed al n. 9939 di Registro Particolare.

URBANISTICA ED EDILIZIA:

Dal certificato di destinazione Urbanistica n. 08/2021 rilasciato dal Comune di Marciano Della Chiana in data 31.03.2021 ed allegato dall'Esperto all'elaborato peritale in atti, risulta la seguente destinazione urbanistica degli immobili oggetto del presente Lotto:

- *'Territorio Rurale - E2 - Sistema della pianura'*

Nel Piano Strutturale Intercomunale detti terreni risultano classificati come segue:

- *'UTOE N8 BADICORTE - Territorio rurale - Sottosistema ambientale della pianura agricola E1.'*

Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell'elaborato peritale redatto dall'Esperto Geometra Aldo Boselli, a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri acquirenti.

VINCOLI E PESI:

Nell'elaborato peritale non vengono evidenziati diritti demaniali e/o usi civici e/o contratti di locazione opponibili al futuro acquirente.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Con provvedimento pronunciato in data 20.06.2024 il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato alla società debitrice esecutata nonché a qualunque terzo occupante in assenza di titolo, la liberazione dei beni compresi nel presente Lotto, disponendo che il Custode Giudiziario provveda alla sua attuazione.

Si dà atto, in ogni caso, che la liberazione o il rilascio degli immobili avverranno in conformità alle vigenti disposizioni legislative. Se occupati da terzi senza titolo o senza titolo opponibile la liberazione degli stessi verrà effettuata dal Custode Giudiziario con spese a carico della procedura, previa richiesta espressa ed irrevocabile dell'aggiudicatario.

DETERMINA

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE.

Le offerte di acquisto (in marca da bollo da € 16,00) **dovranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa, presso lo Studio dell'Avv. Monica Bracci, in Arezzo, Via Ubaldo Pasqui n. 48 (Telefono 0575.1482263) entro e non oltre le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita**, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato solo ed esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o Partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare 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 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 o dei Lotti che si intende acquistare; il referente della procedura (delegato alla vendita);
- c) **l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita** (sarà quindi ritenuta valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione; se non specificato dall'offerente, il termine si intenderà quello di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;

- e) l'importo versato a titolo di cauzione, che dovrà risultare pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o di intempestivo versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza sia dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA.

- a) Copia del documento di identità e del tesserino di attribuzione del Codice Fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) Copia del permesso di soggiorno in corso di validità nel caso in cui l'offerente sia cittadino extracomunitario;
- c) **Assegno circolare non trasferibile o Vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento**, intestato a *“Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 113/2019”* per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;
- d) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) Copia semplice della visura camerale, risalente a non più di tre mesi, attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, copia della documentazione comprovante i poteri, in capo a chi sottoscrive l'offerta, di poter acquistare in nome e per conto della persona giuridica offerente (Statuto, delibera assembleare) o copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- a) Copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto in favore di soggetto minore o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno;
- f) Originale della eventuale 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. 113/2019*”), di importo pari almeno al 10 % (dieci per cento) del prezzo offerto.

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che risulti esentato ai sensi del DPR 447/2000. **Il bollo virtuale, pari ad € 16,00, dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA Bollo su documento, tramite la funzione “Nuova richiesta di pagamento”), in quanto non soggetto a restituzione.** La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato *xml* scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c., entro e non oltre le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi - tramite il modulo web “Offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul seguente Portale del gestore della vendita telematica www.fallcoaste.it secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato *zip.p7m*, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena 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, il recapito telefonico, 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). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 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 ovvero del delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) **l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita** (sarà quindi ritenuta valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione; se non specificato dall'offerente, il termine si intenderà quello di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o di intempestivo versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione;
- l) **la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico con cui si è provveduto al versamento della cauzione, da effettuarsi mediante accredito nel conto corrente intestato alla procedura esecutiva, acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma - Credito Cooperativo - S.C., Codice Iban IT 72 E 08851 14101 000000359681, Codice Bic ICRAITRRNN0, con la seguente causale: "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 113/2019 cauzione Lotto ..."**;
- m) 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);

- n) 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;
- o) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza sia dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze-

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) copia del documento di identità e del tesserino di attribuzione del Codice Fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) copia del permesso di soggiorno in corso di validità nel caso in cui l'offerente sia cittadino extracomunitario;
- c) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- d) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- e) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- f) copia semplice della visura camerale della società, risalente a non più di tre mesi, attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, copia della documentazione comprovante i poteri, in capo a chi sottoscrive l'offerta, di poter acquistare in nome e per conto della persona giuridica offerente (Statuto, delibera assembleare) o copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

g) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

h) copia - anche per immagine- della eventuale 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:

Il versamento della cauzione, per l'importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, dovrà essere effettuato dall'offerente telematico **esclusivamente a mezzo di bonifico sul seguente conto corrente intestato a "Tribunale di Arezzo" acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma - Credito Cooperativo – S.C., Codice Iban IT 72 E 08851 14101 000000359681, Codice Bic ICRAITRRNN0, mediante utilizzo della seguente causale: "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 113/2019, cauzione Lotto ..."**;

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Tuttavia essa non dà necessariamente diritto all'aggiudicazione del bene, essendo prerogativa del Professionista Delegato valutare la sussistenza dei presupposti di validità dell'offerta e di idoneità del prezzo previsti dalla legge. Ciò anche nell'ipotesi di unico offerente.

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

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato procederà alla apertura delle buste cartacee e delle buste telematiche, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti. Gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno pertanto alle operazioni di vendita comparando dinanzi al Professionista Delegato; gli offerenti che hanno depositato l'offerta in via telematica parteciperanno invece alle operazioni di vendita collegandosi

tramite l'area riservata del sito del Gestore della vendita telematica www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica:

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa sarà 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 procederà come segue:

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

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

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

In caso di pluralità di offerte:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con simultanea partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara

I rilanci effettuati in via telematica verranno registrati 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 verranno parimenti registrati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

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.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti oppure nel caso di mancata adesione alla gara, dalla comparazione delle offerte depositate la **offerta più alta (ovvero la più vantaggiosa) risulti pari al prezzo base**, il bene sarà senz'altro aggiudicato.

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

In caso di aggiudicazione, **il termine per il deposito del saldo del prezzo** (comprensivo dell'I.V.A. eventualmente dovuta) **e delle spese di trasferimento sarà quello che l'aggiudicatario avrà indicato nell'offerta.** Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario non avesse indicato nell'offerta alcun termine oppure avesse indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento dovrà essere effettuato entro il termine perentorio di 120 giorni dall'udienza di aggiudicazione (**termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale**).

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, **dovrà dichiarare al Professionista Delegato, nel termine di tre giorni successivi alla udienza di 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 udienza di vendita stessa.**

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Professionista Delegato, **nel termine di cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale dovrà 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 sarà effettuato in 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, **comprensivo dell'I.V.A. eventualmente dovuta**, dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora non fosse stato indicato alcun termine o fosse stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (**termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale**);

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto di credito mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come sarà stata individuata e gli sarà stata comunicata dal Professionista Delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate *sub* punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente

consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito beneficiario del pagamento;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente, dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante dell'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, con le modalità che gli saranno indicate dal Professionista Delegato. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Il Professionista Delegato, contestualmente alla presentazione del decreto di trasferimento per la trascrizione, presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

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

Per l'ipotesi di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al Professionista Delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo 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 Professionista Delegato (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, il Professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi).

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, della vendita sarà 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 afferenti i beni, sul Portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata **“Portale delle Vendite Pubbliche”**.

Visto l'art. 490 comma 2 c.p.c., su richiesta del Professionista Delegato, saranno effettuate le seguenti pubblicità:

a cura della Società Astalegale.net S.p.A., **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, mediante pubblicazione dell'ordinanza unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, 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**, mediante pubblicazione dell'ordinanza unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative 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**, mediante pubblicazione dell'ordinanza unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, sul sito internet www.fallcoaste.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 11 luglio 2017.

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

Visto l'art. 490 comma 3 c.p.c. su richiesta del Professionista Delegato, saranno effettuate, a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, la pubblicazione dell'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati) 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).

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, pesi e vincoli presenti o futuri, 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 dall'estrarre 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 Professionista Delegato alla vendita ed al Gestore della vendita.

*

Si richiama, per ogni maggiore informazione attinente le prescrizioni prettamente operative di adempimento dell'incarico demandate al Professionista Delegato, al contenuto dell'ordinanza ex artt. 569 e 581 c.p.c., pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Rodinò Di Miglione.

Arezzo, 05 Agosto 2025

Firmato digitalmente

Il Professionista Delegato
Avv. Monica Bracci