

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. FEDERICO PANI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 141/2021 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
4° ESPERIMENTO

La sottoscritta Avv. Michela Innocenti, iscritta all'Ordine Avvocati di Arezzo, con studio in Arezzo alla Via della Fonte Veneziana 10, (telefono e fax 0575/453219- cell 346/3086007, p.e.o. avv.michelainnocenti@gmail.com) nella propria qualità di 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 emessa in data 10/04/2024

AVVISA CHE

il giorno 7 ottobre 2025 alle ore 10.00 presso la Sala d'Asta del Gestore della Vendita Zucchetti Software Giuridico srl in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino 1, presso Tribunale di Arezzo – Aula 0.07- piano terra,
e 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 seguenti beni.

LOTTO UNICO:
DESCRIZIONE:

Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) sui seguenti beni:

- a)** unità immobiliare ad uso appartamento di civile abitazione, posta al piano terra e primo in Comune di Arezzo (AR), località San Cassiano, 78/G;
Identificata al Catasto Fabbricati - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 260;
Zona Censuaria 2; Categoria A/7; Classe 1; Consistenza 5,5 vani; Rendita € 610,71;
- b)** unità immobiliare ad uso deposito, posta al piano terra in Comune di Arezzo (AR), località San Cassiano, snc;
Identificata al Catasto Fabbricati - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 288;
Zona Censuaria 2; Categoria C/2; Classe 3; Consistenza 98 m2; Rendita € 146,78;
- c)** terreno ad uso agricolo in Comune di Arezzo (AR), località San Cassiano;
Identificato al Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 146;
Qualità: Pascolo Cespugliato; Classe 3; Superficie 680 m2; R.D. € 0,07; R.A. € 0,04;
- d)** terreno ad uso agricolo in Comune di Arezzo (AR), località San Cassiano;
Identificato al Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 254;
Qualità: Pascolo Arborato; Classe 3; Superficie 490 m2; R.D. € 0,18; R.A. € 0,10;
- e)** terreno ad uso agricolo in Comune di Arezzo (AR), località San Cassiano;
Identificato al Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 261;



Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 990 m²; R.D. € 1,28; R.A. € 1,02;

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 sui seguenti beni:

f) terreno ad uso agricolo in Comune di Arezzo (AR), località San Cassiano;

Identificato al Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 144;

Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 43 m²; R.D. € 0,06; R.A. € 0,04;

g) terreno ad uso agricolo in Comune di Arezzo (AR), località San Cassiano;

Identificato al Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 143;

Qualità: Area Rurale; Superficie 260 m²;

h) terreno ad uso agricolo in Comune di Arezzo (AR), località San Cassiano;

Identificato al Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 264;

Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 45 m²; R.D. € 0,06; R.A. € 0,05;

i) terreno ad uso agricolo in Comune di Arezzo (AR), località San Cassiano;

Identificato al Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 259;

Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 20 m²; R.D. € 0,03; R.A. € 0,02;

l) terreno ad uso viabilità di accesso unità immobiliari in Comune di Arezzo (AR), località San Cassiano;

Identificato al Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 258;

Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 460 m²; R.D. € 0,59; R.A. € 0,48;

m) terreno ad uso viabilità di accesso unità immobiliari in Comune di Arezzo (AR), località San Cassiano;

Identificato al Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 257;

Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 160 m²; R.D. € 0,21; R.A. € 0,17;

n) terreno ad uso agricolo in Comune di Arezzo (AR), località San Cassiano;

Identificato al Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 266;

Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 30 m²; R.D. € 0,04; R.A. € 0,03;

o) terreno ad uso piazzale in Comune di Arezzo (AR), località San Cassiano;

Identificato al Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 265;

Qualità: Area Urbana; Superficie 320 m².

* * *

- L'unità immobiliare ad uso appartamento è porzione di un edificio ad uso residenziale disposto su due livelli fuori terra (piano terra, primo), ed è accessibile dalla strada di proprietà in quota di $\frac{1}{4}$ per ciascun soggetto esecutato, attraverso le particelle 257, 266, 265, 258, 144, 143, 264, 259.

- L'unità immobiliare ad uso deposito è un annesso disposto su un solo livello fuori terra (piano terra), ed è accessibile dalla strada di proprietà in quota di $\frac{1}{4}$ per ciascun soggetto esecutato, attraverso le particelle 257, 266, 265, 258, 144, 143, 264, 259.

- I terreni agricoli e/o aree pertinenziali sono utilizzati per l'accesso e/o la pertinenzialità alle unità immobiliari identificate in Catasto Fabbricati in precedenza citate e all'unità immobiliare identificata dalla particella 141.

- La particella 265 utilizzata come accesso pedonale e carrabile di uso comune, delimitata in cartografia da un tratteggio, risulta interessata in parte da una struttura precaria in ferro ad uso



tettoia, che ad oggi risulta ancora non censita in catasto fabbricati. Ad oggi l'accesso carrabile e pedonale alle unità immobiliari censite in catasto fabbricati ed indicate alle lettere a) b) della perizia redatta dal perito Geometra Sereni Marco del 28.02.2024 ed oggetto dell'esecuzione immobiliare RGE 141/2021, identificate dalla particella 260 e 288, avviene dalla strada e/o terreni di proprietà in quota di $\frac{1}{4}$ per ciascun soggetto esecutato, attraverso le particelle 257, 266, 265, 258, 144, 143, 264, 259 ed oggetto dell'esecuzione immobiliare RGE 96/2023.

- Attualmente il resede circostante la porzione di edificio identificato dalla particella 260 è esclusivo, così come riscontrato dal perito immobiliare nella planimetria catastale dell'unità immobiliare rilasciata dal Catasto Fabbricati in data 19/01/2023 con protocollo n. T465462.

- Il perito ha rilevato che il sottoscala e la scala d'ingresso all'edificio sono beni comuni non censibili alle unità immobiliari particella 260 e particella 141 Sub. 1 e che al momento del sopralluogo (effettuato il 25/01/2023), buona parte di superficie della particella 265 era occupata da una struttura precaria e fatiscente senza nessun tipo di copertura, con funzione di riparo e ricovero per auto. La restante parte di superficie della particella 265 era destinata a viabilità sia pedonale che carrabile di accesso alle unità immobiliari (particella 260, particella 288 e particella 141 Sub. 1).

- Come rilevato dal Tecnico nella sua relazione, esternamente il fabbricato comprendente l'unità immobiliare ad uso appartamento risulta in stato di degrado anche in considerazione del periodo di realizzazione risalente circa all'anno 1965.

- Il corpo di fabbrica dell'edificio si presenta di forma riconducibile ad un parallelepipedo, gli accessi ai locali accessori posti al piano terra sono distinti ed indipendenti e sono situati sulla parte tergale dell'edificio, mentre l'accesso principale ai vani abitativi, seppur indipendente, avviene attraverso la scala esterna a comune con l'altra unità immobiliare (particella 141 Sub. 1), posto al centro della facciata principale.

- I collegamenti alla rete idrica, gas, elettrica e telefonica non sono attivi.

- Il fabbricato è posto in una zona extraurbana isolata rispetto alla città di Arezzo, in località San Chimento, in un'area urbanistica ad elevato grado di naturalità - TR.N1 - Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.

- Come indicato in relazione Tecnica, la costruzione dell'edificio principale è avvenuta presumibilmente nel corso degli anni 65-67, visto anche il tipo di materiali usati, tuttavia, da ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Arezzo non sono emerse Concessioni e/o Licenze Edilizie che ne attestino la costruzione, così come anche dichiarato nell'atto di compravendita rogito Notaio ***** del 30/09/2005 – Rep. 93467 – Racc. 23146 - Trascritto ad Arezzo in data 11/10/2005 - Registro Particolare 12243 - Registro Generale 18820. La costruzione dell'annesso ad uso agricolo (particella 288) è avvenuta nell'anno 1973, così come dichiarato dalla Sig.ra *****nell'atto di notorietà allegato alla pratica di Condono Edilizio n. 12754/86 ancora in corso di definizione.

- Come indicato nella relazione tecnica del Geom. Sereni del 28/02/2024, l'unità immobiliare ad uso appartamento di civile abitazione posto al piano terra e primo, identificato dalla particella 260, è accessibile al resede esterno di uso esclusivo, attraverso un vano scala di uso condominiale. Dal pianerottolo del vano scala condominiale del piano primo, a mezzo di un portoncino d'ingresso, si entra nella zona soggiorno dalla quale si accede al vano cucina ed a



una zona disimpegno, che riguarda la parte destinata alla zona notte dell'appartamento, che è posta ad un livello rialzato rispetto a quello del soggiorno. Dalla zona disimpegno (parte notte) si accede alle due camere, ad un bagno ed alla scala interna di collegamento con i locali accessori posti al piano terra. I vani accessori posti al piano terra, destinati a cantina, deposito, ripostiglio e wc, sono accessibili attraverso scala interna di collegamento al piano primo e dall'esterno dall'ingresso indipendente posto sul fronte tergale attraverso il resede ad uso esclusivo.

- Come indicato negli elaborati peritali, l'appartamento risulta pavimentato con mattonelle in monocottura ceramica tipica degli anni '70, sia al piano primo che al piano terra, il grado di finitura risulta di sufficiente qualità, così come lo stato di conservazione. Il locale bagno al piano primo e il Wc al piano terra, hanno entrambi la pavimentazione ed i rivestimenti realizzati con piastrelle in monocottura ceramica, il bagno al piano primo è dotato di lavabo bidet wc e vasca. Le pareti ed i soffitti dell'appartamento risultano tutti intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in legno con vetrocamera semplice e sportelloni in legno, il tutto di non recente installazione. L'impianto di riscaldamento è autonomo e di tipo tradizionale, con radiatori in ghisa alimentati da un generatore a gas. L'impianto elettrico realizzato sottotraccia risulta dotato di quadri elettrici contenenti elementi di sezionamento dell'impianto; il perito non ha rinvenuto documenti e/o attestazioni che ne accertino la conformità alle normative vigenti.

- L'unità immobiliare ad uso annesso agricolo posto al piano terra, identificato dalla particella 288, è accessibile dall'esterno attraverso il resede di pertinenza, sia dall'ingresso carrabile posto sul fronte principale che da due ingressi pedonali, posti rispettivamente uno sul fronte principale e uno su quello tergale. L'annesso agricolo è costituito da due locali destinati a rimessa e deposito oggetti e/o veicoli ed ha una struttura perimetrale in muratura realizzata da bozze di tufo non intonacate. La copertura del locale deposito più grande è inclinata del tipo a capanna ed è costituita da travetti in calcestruzzo precompresso e tavelloni in laterizio, il tutto sormontato da un manto di copertura in laterizio con tegole del tipo marsigliesi. La copertura del locale deposito più piccolo è inclinata ad una sola falda ed è costituita da una struttura in ferro e copertura in elementi in fibro-cemento con possibile presenza di amianto. La pavimentazione in entrambi i locali destinati a deposito è costituita da massiciata in cls.

- Come indicato dal Tecnico, lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento posto al piano terra e primo risulta mediocre; all'interno dell'unità immobiliare non sono presenti segni di degrado, fatta eccezione per qualche piccola lesione all'interno di alcuni vani a livello del soffitto in corrispondenza probabilmente di travi e/o travetti in calcestruzzo.

Per quanto riguarda la rimessa ad uso agricolo posta al piano terra, il grado delle finiture è di mediocre qualità, così come il grado di conservazione e manutenzione.

La tettoia in elementi metallici posta sul retro dell'annesso agricolo, oltre che essere fatiscente e pericolante, non risulta rappresentata negli elaborati di Condono Edilizio di cui alla pratica n. 12754/86 ancora in corso di definizione, e pertanto è stata ritenuta dal perito da rimuovere



CONFINI:

Come evidenziato dal Geom. Sereni, i confini sono i seguenti:

a) unità immobiliare ad uso appartamento di civile abitazione, posta al piano terra e primo:

Comune di Arezzo (AR), località San Cassiano, 78/G;

Catasto Fabbricati - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 260;

Zona Censuaria 2; Categoria A/7; Classe 1; Consistenza 5,5 vani; Rendita € 610,71;

b) unità immobiliare ad uso deposito, posta al piano terra:

Comune di Arezzo (AR), località San Cassiano, snc;

Catasto Fabbricati - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 288;

Zona Censuaria 2; Categoria C/2; Classe 3; Consistenza 98 m²; Rendita € 146,78;

CONFINI: stessa parte esecutata da più lati – Proprietà (xxx-xxx)

c) terreno ad uso agricolo:

Comune di Arezzo (AR), località San Cassiano;

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 146;

Qualità: Pascolo Cespugliato; Classe 3; Superficie 680 m²; R.D. € 0,07; R.A. € 0,04;

CONFINI: stessa parte esecutata da più lati – Proprietà (xxx-xxx) – Proprietà (xxx-xxx)

d) terreno ad uso agricolo:

Comune di Arezzo (AR), località San Cassiano;

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 254;

Qualità: Pascolo Arborato; Classe 3; Superficie 490 m²; R.D. € 0,18; R.A. € 0,10;

CONFINI: stessa parte esecutata da più lati – Proprietà (xxx-xxx) da più lati

e) terreno ad uso agricolo:

Comune di Arezzo (AR), località San Cassiano;

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 261;

Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 990 m²; R.D. € 1,28; R.A. € 1,02;

CONFINI: stessa parte esecutata da più lati – Proprietà (xxx-xxx) – Proprietà (xxx-xxx)

f) terreno ad uso agricolo:

Comune di Arezzo (AR), località San Cassiano;

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 144;

Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 43 m²; R.D. € 0,06; R.A. € 0,04;

g) terreno ad uso agricolo:

Comune di Arezzo (AR), località San Cassiano;

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 143;

Qualità: Area Rurale; Superficie 260 m²;

h) terreno ad uso agricolo:

Comune di Arezzo (AR), località San Cassiano;

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 264;

Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 45 m²; R.D. € 0,06; R.A. € 0,05;

i) terreno ad uso agricolo:

Comune di Arezzo (AR), località San Cassiano;



Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 259;

Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 20 m²; R.D. € 0,03; R.A. € 0,02;

CONFINI: stessa parte esecutata da più lati – Proprietà (xxx-xxx) da più lati

l) terreno ad uso viabilità di accesso unità immobiliari:

Comune di Arezzo (AR), località San Cassiano;

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 258;

Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 460 m²; R.D. € 0,59; R.A. € 0,48;

CONFINI: stessa parte esecutata da più lati – Proprietà (Gallorini Francesco)

m) terreno ad uso viabilità di accesso unità immobiliari:

Comune di Arezzo (AR), località San Cassiano;

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 257;

Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 160 m²; R.D. € 0,21; R.A. € 0,17;

n) terreno ad uso agricolo:

Comune di Arezzo (AR), località San Cassiano;

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 266;

Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 30 m²; R.D. € 0,04; R.A. € 0,03;

o) terreno ad uso piazzale:

Comune di Arezzo (AR), località San Cassiano;

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 265;

Qualità: Area Urbana; Superficie 320 m²;

CONFINI: stessa parte esecutata da più lati – Proprietà (xxx-xxx) da più lati

PROVENIENZA:

Foglio 83 – Particella: 260; 288; 146; 254; 261 - di cui alle lettere a) b) c) d) e)

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti alle parti esecutate con atto di compravendita

Notaio **** * del 30/09/2005 – Rep. 93467 – Racc. 23146 – Trascritto ad Arezzo in data

11/10/2005 - Registro Particolare 12243 - Registro Generale 18820;

Atto di compravendita del 11/10/2005 - Registro Particolare 12243 - Registro Generale 18820

- rogito Notaio Dott. ***** del 30/09/2005 – Rep. 93467 - Racc. 23146 trascritto a favore di:

**** * *, nato in ***** (**) il ***** - (C.F.: *****)

- per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni;

**** * *, nata in ***** (**) il ***** - (C.F.: *****) - per la quota

di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni;

contro:

***** , nata a ***** (**) il ***** - (C.F.: *****) - per la quota

di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

delle unità immobiliari:

- Comune di Arezzo - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 260 - A/7 abitazione in villini - Piano terra e primo - Consistenza 5,5 vani - Località ***** ,

- Comune di Arezzo - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 288 - C/6 deposito - Piano Terra - Consistenza 98 m² - Località ***** ,



- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 146 - Pascolo Cespugliato - Superficie 680 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 254 - Pascolo Arborato - Superficie 490 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 261 - Seminativo Arborato - Superficie 990 m²

Foglio 83 – Particelle: 144; 143; 264; 259; 258; 257; 266; 265; - di cui alle lettere f) g) h) i) l) m) n) o)

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti alle parti eseguite con atto di compravendita Notaio **** * del 30/09/2005 – Rep. 93467 – Racc. 23146 - Trascritto ad Arezzo in data 11/10/2005 - Registro Particolare 12243 - Registro Generale 18820;

Atto di compravendita del 11/10/2005 - Registro Particolare 12243 - Registro Generale 18820 - rogito Notaio Dott. **** * del 30/09/2005 – Rep. 93467 - Racc. 23146 trascritto a favore di:

**** * , nato in **** * il **** * - (C.F.: **** *) - per la quota di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione dei beni;

**** * , nata in **** * il **** * - (C.F.: **** *) - per la quota di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione dei beni;

contro:

**** * , nata in **** * il **** * - (C.F.: **** *) - per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

delle unità immobiliari:

- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 144 - Seminativo Arborato - Superficie 43 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 143 - Area Rurale - Superficie 260 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 264 - Seminativo Arborato - Superficie 45 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 259 - Seminativo Arborato - Superficie 20 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 258 - Seminativo Arborato - Superficie 460 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 257 - Seminativo Arborato - Superficie 160 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 258 - Seminativo Arborato - Superficie 30 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 265 - Area Urbana - Superficie 320 m²;

- Come evidenziato nella relazione peritale presente nel fascicolo dell'esecuzione, predisposta dal Tecnico inizialmente nominato (Arch.Vasca), nel titolo di provenienza del bene agli esecutati il Notaio rogante dichiara che la costruzione dell'immobile è antecedente il 1967 e non ha indicato alcun tipo di atto autorizzativo per la edificazione dell'edificio bifamiliare. Il



tecnico Arch. Vasca dichiara altresì di aver preso visione dell'atto del Notaio stipulato il 17 Gennaio 1972 con cui i beni sono pervenuti al dante causa degli esecutati nel quale risultano solamente dei lotti di terreno e non vengono indicati immobili residenziali. Solo a seguito di ulteriori indagini, il tecnico è riuscito a risalire all'atto autorizzativo con cui si è proceduto alla edificazione: Licenza Edilizia n. 570 del 1° Settembre 1972.

Nella consultazione degli atti conservati all'Archivio Storico del Comune, il tecnico ha inoltre rinvenuto il rapporto di visita dell'ufficiale sanitario, svolta ai fini della dichiarazione di abitabilità (n. 47 del 24 Aprile 1974) anche se non è stata conservata la successiva certificazione di abitabilità.

- La costruzione dell'edificio sarebbe dunque stata indicata con licenza edilizia n. 570 del 1° Settembre 1972. Il Tecnico ha altresì riscontrato una richiesta di Condonato Prat. Edilizia C/1986/0012754 del 19/01/1987 (protocollo N. 1986/0019567 del 01/04/1986) da parte della precedente proprietà per la realizzazione del capanno agricolo. La Pratica di condono risultava sospesa poiché, nonostante il pagamento dell'oblazione dovuta e l'invio degli elaborati richiesti nel 1973, mancava il parere del vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 52/82. Per quanto concerne il fabbricato principale, il tecnico ha evidenziato la richiesta di una Autorizzazione edilizia in sanatoria Pratica n. 99/1115 protocollo generale 99/019295 per mancata richiesta di Variante in corso d'opera per la realizzazione di lievi modifiche interne, ai prospetti e la realizzazione di bagno al Piano Terra. Gli oneri di sanatoria risultano pagati ed è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia in data 12 Gennaio 2000. (Tutti gli atti descritti sono stati allegati dal tecnico nel fascicolo dell'esecuzione).

- Infine, nel corso del sopralluogo dell'Arch. Vasca è emersa la realizzazione di una parete divisoria nel locale cantina al fine di ricavare un altro vano ed inoltre è stata ristretta l'apertura di accesso alla cantina, precedentemente avente dimensioni di m. 1,80 e ridotta adesso a 0,8 m. Queste opere di manutenzione non strutturali non incluse nella richiesta di sanatoria di cui sopra richiamata, ma che risulterebbero sanabili con una comunicazione tardiva di CILA ai sensi dell'art. 136

comma 6 della L.R. 65 del 10 Novembre 2014. Questa procedura comporterebbe, secondo le indicazioni del tecnico, una spesa per sanzione di 1.000,00 euro, oltre a 53,00 euro per Diritti di Segreteria. Dette difformità, peraltro sono state comunque rettifiche anche sulle planimetrie catastali, al fine di dichiarare la conformità dello stato dei luoghi con la sua corretta rappresentazione, che ne attestano lo stato legittimo dell'unità immobiliare, così come rappresentata nella nuova planimetria catastale presentata in sostituzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Dall'atto di provenienza (atto di compravendita - Rogito Notaio Dott. ***** del 30/09/2005 – Rep. 93467 – Racc. 23146 - Trascritto ad Arezzo in data 11/10/2005 - Registro Particolare 1224 - Registro Generale 18820) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti come la presenza di regolamento condominiale contrattuale, non ne evidenziano la presenza, così come iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

Dall'esame delle visure ipotecarie e catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Arezzo Servizio di pubblicità immobiliare, si è constatato che al momento della



trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare del 30 luglio 2021, i Sig.ri *****
***** e ***** a seguito dell'atto di compravendita - Rogito Notaio Dott. *****
del 30/09/2005 – Rep. 93467 – Racc. 23146 - Trascritto ad Arezzo in data 11/10/2005 -
Registro Particolare 1224 - Registro Generale 18820, risultavano proprietari in ragione della
quota di:

1/2 di piena proprietà ciascuno, delle seguenti unità immobiliari

**a) unità immobiliare ad uso appartamento di civile abitazione, posta al piano terra e
primo:**

Comune di Arezzo (AR), località *****;

Catasto Fabbricati - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 260;

Zona Censuaria 2; Categoria A/7; Classe 1; Consistenza 5,5 vani; Rendita € 610,71;

b) unità immobiliare ad uso deposito, posta al piano terra:

Comune di Arezzo (AR), località *****;

Catasto Fabbricati - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 288;

Zona Censuaria 2; Categoria C/2; Classe 3; Consistenza 98 m²; Rendita € 146,78;

c) terreno ad uso agricolo:

Comune di Arezzo (AR), località *****;

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 146;

Qualità: Pascolo Cespugliato; Classe 3; Superficie 680 m²; R.D. € 0,07; R.A. € 0,04;

d) terreno ad uso agricolo:

Comune di Arezzo (AR), località *****;

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 254;

Qualità: Pascolo Arborato; Classe 3; Superficie 490 m²; R.D. € 0,18; R.A. € 0,10;

e) terreno ad uso agricolo:

Comune di Arezzo (AR), località *****;

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 261;

Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 990 m²; R.D. € 1,28; R.A. € 1,02;

1/4 di piena proprietà ciascuno, delle seguenti unità immobiliari:

f) terreno ad uso agricolo:

Comune di Arezzo (AR), località *****;

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 144;

Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 43 m²; R.D. € 0,06; R.A. € 0,04;

g) terreno ad uso agricolo:

Comune di Arezzo (AR), località *****;

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 143;

Qualità: Area Rurale; Superficie 260 m²;

h) terreno ad uso agricolo:

Comune di Arezzo (AR), località *****;

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 264;

Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 45 m²; R.D. € 0,06; R.A. € 0,05;

i) terreno ad uso agricolo:



Comune di Arezzo (AR), località *****;

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 259;

Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 20 m²; R.D. € 0,03; R.A. € 0,02;

l) terreno ad uso viabilità di accesso unità immobiliari:

Comune di Arezzo (AR), località *****;

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 258;

Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 460 m²; R.D. € 0,59; R.A. € 0,48;

m) terreno ad uso viabilità di accesso unità immobiliari:

Comune di Arezzo (AR), località *****;

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 257;

Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 160 m²; R.D. € 0,21; R.A. € 0,17;

n) terreno ad uso agricolo:

Comune di Arezzo (AR), località *****;

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 266;

Qualità: Seminativo Arborato; Classe 3; Superficie 30 m²; R.D. € 0,04; R.A. € 0,03;

o) terreno ad uso piazzale:

Comune di Arezzo (AR), località *****;

Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio di mappa: 83 - Particella: 265;

Qualità: Area Urbana; Superficie 320 m²;

Le unità immobiliari sopra descritte erano pervenute all'allora parte venditrice a seguito di atto di compravendita Notaio Dott. xxx del 27/01/1972 – registrato in Arezzo il 15/02/1972 al n. 508 Vol. 336 – Trascritto ad Arezzo in data 21/02/1972 - Registro Particolare 1517 – Registro Generale 1874.

Pertanto, il Geom. Sereni confermava la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.**

Per le unità immobiliari oggetto di esecuzione il tecnico Geom. Sereni ha verificato:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali corrispondono con le certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e non occorrono regolarizzazioni, salvo verifiche della consistenza e sagoma dell'edificio pertinenziale particella 288;
- le note di trascrizione ed il titolo di trasferimento ed in particolare l'atto di provenienza (atto di compravendita - Rogito Notaio Dott. ***** del 30/09/2005 – Rep. 93467 – Racc. 23146 - Trascritto ad Arezzo in data 11/10/2005 - Registro Particolare 1224 - Registro Generale 18820) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti come la presenza di regolamento condominiale contrattuale, non ne evidenziano la presenza, così come iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- dall'esame delle visure ipotecarie e catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Arezzo Servizio di pubblicità immobiliare, si è constatato che al momento della trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare del 30 luglio 2021, i Sig.ri ***** e ***** a seguito dell'atto di compravendita - Rogito Notaio Dott. ***** del 30/09/2005 – Rep. 93467 – Racc. 23146 - Trascritto ad Arezzo in



data 11/10/2005 - Registro Particolare 1224 - Registro Generale 18820, risultavano proprietari.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI-

Al momento della trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare del 30 luglio 2021, i Sig.ri ***** risultavano proprietari in ragione della quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, delle unità immobiliari indicate al punto 1.1 a) b) c) d) e);

al momento della trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare del 19/06/2023, i Sig.ri ***** risultavano proprietari in ragione della quota di 1/4 di piena proprietà ciascuno, delle unità immobiliari indicate al punto 1.1 f) g) h) i) l) m) n) o);

In virtù di quanto rilevato dalle iscrizioni e trascrizioni - formalità pregiudizievoli in ordine cronologico a riguardo dei Sig.ri *****, in riferimento alle unità immobiliari identificate in catasto fabbricati e terreni del Comune di Arezzo Sezione Valcerfone (C), il Tecnico Geom Sereni evidenziava quanto segue.

Foglio 83 – Particella: 260; 288; 146; 254; 261 - di cui al punto 1.1 capo a) b) c) d) e)

1. Trascrizione atto di compravendita del 11/10/2005 - Registro Particolare 12243 - Registro Generale 18820 - rogito Notaio Dott. Xxx del 30/09/2005 – Rep. 93467 - Racc. 23146; a favore di:

*****, nato in ***** il ***** - (C.F.: *****), per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni; ***** , nata in ***** il ***** - (C.F.: *****), per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni;

contro:

*****, nata a ***** il ***** - (C.F.: *****), per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni; delle unità immobiliari:

- Comune di Arezzo - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 260 - A/7 abitazione in villini - Piano terra e primo - Consistenza 5,5 vani - Località *****;
- Comune di Arezzo - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 288 - C/6 deposito - Piano Terra - Consistenza 98 m² - Località *****;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 146 - Pascolo Cespugliato - Superficie 680 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 254 - Pascolo Arborato - Superficie 490 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 261 - Seminativo Arborato - Superficie 990 m²;

2. Iscrizione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, in data 11/10/2005 - Registro particolare 3891 – Registro Generale 18821 - Per Capitale € 150.000,00 (Euro



Centocinquantamila/00) - Contratto di mutuo rogito Notaio xxx del 30/09/2005 - Rep. 93468 - Racc. 23147;

a favore di:

*****, con sede a ***** - Codice Fiscale/Partita IVA: ***** - per la quota di 1/1 di piena proprietà;

contro:

***** nato in ***** il ***** - (C.F.: *****)
 ***** - per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni;
 ***** nata in ***** il ***** - (C.F.: *****)
 ***** - per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni;
 delle unità immobiliari:

- Comune di Arezzo - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 260 - A/7 abitazione in villini - Piano terra e primo - Consistenza 5,5 vani - Località *****;
- Comune di Arezzo - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 288 - C/6 deposito - Piano Terra - Consistenza 98 m² - Località *****;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 146 - Pascolo Cespugliato - Superficie 680 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 254 - Pascolo Arborato - Superficie 490 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 261 - Seminativo Arborato - Superficie 990 m²;

3. Trascrizione verbale pignoramento immobiliare in data 30/07/2021 - Registro particolare 10215 - Registro Generale 13667.

Emesso dall' Ufficiale Giudiziario di Arezzo il 14/07/2021 - Repertorio 1332.

a favore di:

*****, con sede a ***** - Codice Fiscale/Partita IVA: ***** - per la quota di 1/1 di piena proprietà;

contro:

***** nato in ***** il ***** - (C.F.: *****)
 ***** - per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni;
 ***** nata in ***** il ***** - (C.F.: *****)
 ***** - per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni;
 delle unità immobiliari:

- Comune di Arezzo - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 260 - A/7 abitazione in villini - Piano terra e primo - Consistenza 5,5 vani - Località *****;
- Comune di Arezzo - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 288 - C/6 deposito - Piano Terra - Consistenza 98 m² - Località *****;



- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 146 - Pascolo Cespugliato - Superficie 680 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 254 - Pascolo Arborato - Superficie 490 m²;

. Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 261 - Seminativo Arborato - Superficie 990 m²;

Foglio 83 – Particelle: 144; 143; 264; 259; 258; 257; 266; 265; - di cui al punto 1.1 capo f) g) h) i) l) m) n) o)

1. Trascrizione atto di compravendita del 11/10/2005 - Registro Particolare 12243 - Registro Generale 18820 - rogito Notaio Dott. Fabio Milloni del 30/09/2005 – Rep. 93467 - Racc. 23146;

a favore di:

*****, nato in ***** il ***** - (C.F.: *****)
 ***** - per la quota di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione dei beni;
 ***** nata in ***** il ***** - (C.F.: *****)
 ***** - per la quota di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione dei beni;

contro:

***** nata a ***** il ***** - (C.F.: *****)
 ***** - per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

delle unità immobiliari:

- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 144 - Seminativo Arborato - Superficie 43 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 143 - Area Rurale - Superficie 260 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 264 - Seminativo Arborato - Superficie 45 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 259 - Seminativo Arborato - Superficie 20 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 258 - Seminativo Arborato - Superficie 460 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 257 - Seminativo Arborato - Superficie 160 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 258 - Seminativo Arborato - Superficie 30 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 265 - Area Urbana - Superficie 320 m²;



4. Iscrizione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, in data 11/10/2005 - Registro particolare 3891 – Registro Generale 18821 - Per Capitale € 150.000,00 (Euro Centocinquantamila/00) - Contratto di mutuo rogito Notaio Dott. xxx del 30/09/2005 - Rep. 93468 - Racc. 23147;

a favore di:

*****, con sede a ***** - Codice Fiscale/Partita IVA: ***** - per la quota di 1/2 di piena proprietà;

contro:

*****, nato in ***** il ***** - (C.F.: *****) - per la quota di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione dei beni;
 ***** , nata in ***** il ***** - (C.F.: *****) - per la quota di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione dei beni;
 delle unità immobiliari:

Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 144 - Seminativo Arborato - Superficie 43 m²;

- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 143 - Area Rurale - Superficie 260 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 264 - Seminativo Arborato - Superficie 45 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 259 - Seminativo Arborato - Superficie 20 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 258 - Seminativo Arborato - Superficie 460 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 257 - Seminativo Arborato - Superficie 160 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 258 - Seminativo Arborato - Superficie 30 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 265 - Area Urbana - Superficie 320 m²;

5. Trascrizione verbale pignoramento immobiliare in data 19/06/2023 - Registro particolare 8174 – Registro Generale 10579.

Emesso dall' Ufficiale Giudiziario di Arezzo il 29/05/2023 – Repertorio 1298.

a favore di:

*****, con sede a ***** - Codice Fiscale/Partita IVA: ***** - per la quota di 1/2 di piena proprietà;

contro:

***** , nato in ***** il ***** - (C.F.: *****) - per la quota di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione dei beni;



*****, nata in ***** il ***** (C.F.:
*****) - per la quota di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione dei beni;
delle unità immobiliari:

- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 144 -
Seminativo Arborato - Superficie 43 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 143 - Area
Rurale - Superficie 260 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 264 -
Seminativo Arborato - Superficie 45 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 259 -
Seminativo Arborato - Superficie 20 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 258 -
Seminativo Arborato - Superficie 460 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 257 -
Seminativo Arborato - Superficie 160 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 258 -
Seminativo Arborato - Superficie 30 m²;
- Comune di Arezzo - Catasto Terreni - Sezione Urbana C - Foglio 83 - Particella 265 - Area
Urbana - Superficie 320 m²;

STATO DI POSSESSO DEL BENE:

In adempimento all'ordine di liberazione emesso dal G.E. in data 04/05/2024, l'IVG ha provveduto ad eseguire l'ordine di liberazione in data 01/07/2024.

L'IVG in verbale ha indicato di non procedere all'asporto e smaltimento dei beni mobili relitti
*"provvedendo, in caso, all'esito dell'aggiudicazione e salvo esonero da parte
dell'aggiudicatario; che in sede d'attuazione dell'ordine di liberazione si è reso necessario"*.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Per le unità immobiliari descritte alle lettere a) b) c) d) e) f) g) h) i) l) m) n) o), ed oggetto di esecuzione immobiliare, in base alla ricerca effettuata dal tecnico presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo non vi è attivo nessun condominio.

CONFORMITÀ EDILIZIA – DESCRIZIONE DELLE IRREGOLARITÀ – SANABILITÀ - COSTI:

Secondo quanto riferisce il perito estimatore, l'unità immobiliare identificata alla lettera a), è compresa all'interno di un edificio ad uso residenziale posto in località San Chimento nel Comune di Arezzo, in una zona classificata dal vigente strumento urbanistico del Comune di Arezzo come: Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N1 - Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.

Le verifiche tecnico urbanistiche in relazione all'edificio nel quale è compresa l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, sono state condotte presso l'archivio storico e l'archivio dell'ufficio Tecnico del Comune di Arezzo. A seguito dell'accesso presso gli archivi del



Comune di Arezzo, non sono emerse pratiche edilizie intestate ai Sig.ri ***** e ***** (soggetti esegutati), alla Sig.ra ***** (precedente proprietaria alla parte esegutata), ed ai Sig.ri *****, ***** e ***** (precedenti proprietari alla Sig.ra *****).

Pertanto, il riscontro Urbanistico e edilizio in riferimento all'unità immobiliare identificata al punto 1.1 lettera a) destinata ad appartamento di civile abitazione, secondo quanto evidenziato dal tecnico, si baserà su quanto dichiarato nell'atto di compravendita rogito Notaio ***** del 30/09/2005 – Rep. 93467 – Racc. 23146 - Trascritto ad Arezzo in data 11/10/2005 - Registro Particolare 12243 - Registro Generale 18820, ed in base alle planimetrie catastali presentate in data 22/11/1974 e 02/05/2022.

L'unità immobiliare identificata alla lettera b), riguarda un annesso agricolo indipendente se pur pertinenziale all'unità immobiliare principale (particella 260), che è posto in località San Chimento nel Comune di Arezzo, in una zona classificata dal vigente strumento urbanistico del Comune di Arezzo come: Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N1 - Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.

Anche il perito estimatore Geom. Sereni dà atto di una pratica di Condonò Edilizio N° 12754/86 e, in base a quanto contenuto negli elaborati grafici facenti parte della pratica edilizia N° 12754/86 nonché a quanto constatato dal tecnico in sede di sopralluogo nel giorno del 25/01/2023 e quanto contenuto nella planimetria catastale in atti dal 26/01/2010, evidenziava che:

- l'unità immobiliare destinata a deposito posto al piano terreno, identificata dalla particella 288, non ha una conformazione planimetrica corrispondente a quanto rappresentato graficamente negli elaborati di cui alla pratica edilizia N° 12754/86, che alla planimetria catastale rilasciata dal Catasto Fabbricati in data 19/01/2023 con protocollo n. T465463 in atti dal 26/01/2010 ed allo stato dei luoghi. Tale difformità consiste nella presenza della tettoia fatiscente in elementi metallici posizionata nella parte tergale dell'annesso.

Il perito estimatore dichiara di aver riscontrato la presenza di una struttura precaria e fatiscente senza nessun tipo di copertura, avente la funzione di riparo e ricovero per auto, posizionata in buona parte di superficie della particella 265 con riferimento alla quale non ha rinvenuto pratiche edilizie intestate ai Sig.ri ***** e ***** (soggetti esegutati), alla Sig.ra ***** (precedente proprietaria alla parte esegutata), ai Sig.ri *****, ***** e ***** (precedenti proprietari alla Sig.ra *****), ed ai Sig.ri ***** e ***** (proprietari in quota di ¼ ciascuno, ma estranei all'esecuzione).

In sede di sopralluogo il perito estimatore ha accertato che l'unità immobiliare principale indicata alla lettera a), è destinata ad un uso residenziale, è disposta su due livelli fuori terra, ed è ubicata in località ***** del Comune di Arezzo. Confrontata la rappresentazione grafica delle planimetrie catastali rilasciate dal Catasto Fabbricati in data 19/01/2023 con protocollo n. T465462 e in data 25/01/2023 con protocollo n. T504214, con lo stato dei luoghi, il Geom. Sereni ne afferma la sostanziale corrispondenza tra quanto rappresentato nei documenti sopra indicati e lo stato dei luoghi, fatta eccezione per il posizionamento della porta nel locale wc al piano terra e della finestra (corretta



rappresentazione nella scheda catastale protocollo n. T504214 – presentata in data 22/11/1974).

Con riferimento all'unità immobiliare indicata alla lettera b) e destinata ad annesso agricolo, il Geom. Sereni, confrontata la rappresentazione grafica della pratica di Condonò Edilizio n. 12754/86, della planimetria catastale rilasciata dal Catasto Fabbricati in data 19/01/2023 con protocollo n. T465463, con lo stato dei luoghi, ne ha affermata la sostanziale corrispondenza tra quanto rappresentato nei documenti sopra indicati e lo stato dei luoghi, fatta eccezione per la tettoia posta sul retro dell'annesso.

Il perito estimatore ha altresì accertato che nell'area urbana indicata al punto 1.1 o), destinata ad un uso pertinenziale come viabilità e sosta interna ad uso comune, è presente una struttura precaria e fatiscente senza nessun tipo di copertura, avente funzione di riparo e ricovero per auto, disposta su un solo livello fuori terra, ed è ubicata in località ***** * **** * nel Comune di Arezzo, mai rappresentata nei documenti catastali ed edilizi.

Il perito estimatore sia in considerazione delle difformità correlate alla tettoia ricadente nella particella 265, che per quella posizionata nella parte posteriore dell'annesso agricolo particella 288, sia avendone constatato lo stato di abbandono, fatiscenza e precarietà, ne suggerisce la rimozione. Rappresenta anche che, per quanto concerne la tettoia ricadente sulla particella 265, una eventuale regolarizzazione catastale e edilizia dovrebbe coinvolgere anche soggetti estranei alla procedura di esecuzione.

Per quanto riguarda l'aspetto legato all'intero edificio ove è compresa l'unità immobiliare ad uso residenziale, il perito dichiara di aver riscontrato alcune difformità che possono ricondursi ad incongruenze grafiche di nessuna rilevanza urbanistica-edilizia, stante a quanto dichiarato nell'atto di compravendita rogito Notaio ***** del 30/09/2005 – Rep. 93467 – Racc. 23146 - Trascritto ad Arezzo in data 11/10/2005 - Registro Particolare 12243 - Registro Generale 18820.

RELAZIONE INTEGRATIVA GEOM. SERENI DEL 10.02.25

Come da comunicazione del G.E. del 10.12.24, il Tecnico, Geom. Sereni, depositava relazione integrativa ove dichiarava di aver verificato in data 17/12/24 l'esistenza di fenomeni di infiltrazione di acqua dal manto di copertura dell'immobile oggetto di esecuzione e dell'immobile confinante. Il Tecnico ha evidenziato che il manto di copertura dell'immobile oggetto di esecuzione si trova in uno stato di degrado, in quanto non ha avuto una costante manutenzione ed ha allegato due preventivi indicativi per i costi della manutenzione del manto di copertura, preventivi che, afferma, non devono considerarsi esaustivi in quanto in corso d'opera potrebbero variare in base all'impiego di particolari materiali e/o per l'esecuzione di ulteriori interventi poi ritenuti necessari in corso d'opera.

IL G.E. con provvedimento del 01.03.25 disponeva di dare corso agli interventi indicati dall'esperto nella relazione del 10.2.2025 ponendo a carico della procedente l'esborso.

Il GE in data 07/06/25 autorizzava quanto richiesto dall'IVG il quale, nel corso della ultima ricognizione rilevava, come da istanza del 6/06/25, la necessità di provvedere allo sfalcio della vegetazione con spesa a carico del creditore procedente.



STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Le unità immobiliari descritte alle lettere a) b) c) d) e) f) g) h) i) l) m) n) o), identificate al Catasto Fabbricati nel Comune di Arezzo Sez. C - Foglio 83 – Particelle: 260; 288; 146; 254; 261; 144; 143; 264; 259; 258; 257; 266; 265; unità immobiliari destinate a: abitazione in villini posta al piano terra e primo; deposito posto al piano terra; terreni ad uso agricolo e pertinenziali in quanto strada e/o aree urbane di sosta, in base alla consultazione del Piano Strutturale e del regolamento Urbanistico del Comune di Arezzo (SIT) sono interessate dai seguenti vincoli:

- Art. 142 comma 1 lettera c - Codice Aree di tutela;
- Art. 142 comma 1 lettera g - Codice Aree di tutela;

e ricade in una zona classificata nel modo seguente: Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N1 - Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana

CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO.

Le unità immobiliari descritte alle lettere a) b) c) d) e) f) g) h) i) l) m) n) o), ed oggetto di esecuzione immobiliare, in base a quanto constatato dal Tecnico in sede di sopralluogo in data 25/01/2023, nonché da quanto riscontrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo Territorio, identificano gli immobili in modo univoco.

DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Il perito estimatore dichiara che con riferimento al compendio oggetto di vendita non si rilevano diritti demaniali e/o servitù pubbliche e private ad eccezione di quanto espressamente riportato nell'atto di provenienza a riguardo del: pozzo per l'approvvigionamento idrico; dei diritti sulle parti comuni dell'edificio per struttura e funzione; delle servitù attive e passive esistenti sui terreni indicati alle lettere f) g) h) i) l) m) n) o).

CARATTERISTICA DEGLI IMPIANTI

Il perito estimatore dichiara che gli impianti tecnologici (elettrico-idrotermosanitario) risultano datati e necessitano di manutenzione e che non risulta attiva nessuna fornitura elettrica, telefonica, di adduzione e/o approvvigionamento sia all'acquedotto comunale, che alla rete pubblica di distribuzione di gas metano.

SUPERFICIE:

Come evidenziato nella relazione del Tecnico Geom. Sereni, il lotto ha la seguente superficie:

Unità immobiliare	Piano	Superficie Lorda - Ragguagliata
Particella 260	Primo	89,68
Particella 260	Terra	71,74



Particella 260	Terra	24,11
Particella 288	Terra	46,08
Particella 288	Terra	17,73

Comune	Foglio di mappa	Particella	Qualità	Superficie (Ha)	Quota di proprietà *****+*****	Superficie equivalente (Ha)
Arezzo Sezione C	83	146	Pascolo Cespugliato	0,0680	1,00	0,0680
Arezzo Sezione C	83	254	Pascolo Arborato	0,0490	1,00	0,0490
Arezzo Sezione C	83	261	Seminativo Arborato	0,0990	1,00	0,0990
Arezzo Sezione C	83	144	Seminativo Arborato	0,0043	1/2	0,0043
Arezzo Sezione C	83	143	Area Rurale	0,0260	1/2	0,0260
Arezzo Sezione C	83	264	Seminativo Arborato	0,0045	1/2	0,0045
Arezzo Sezione C	83	259	Seminativo Arborato	0,0020	1/2	0,0020
Arezzo Sezione C	83	258	Seminativo Arborato	0,0460	1/2	0,0460
Arezzo Sezione C	83	257	Seminativo Arborato	0,0160	1/2	0,0160
Arezzo Sezione C	83	266	Seminativo Arborato	0,0030	1/2	0,0030



C						
Arezzo Sezione C	83	265	Area Urbana	0,0320	1/2	0,0320

* * *

Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto negli elaborati peritali redatti dall'Esperto Arch. Vasca Gianni in data 01.06.2022 e redatti dall'Esperto Geometra Marco Sereni, depositati nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare n. 141/21 R.G.E. Tribunale di Arezzo in data 14.09.2023, in data 28.02.2024 e, infine, in data 10.02.25 ed allegati, a cui espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri acquirenti in ogni sua parte, compresi gli allegati, ed ai quali si fa espresso rinvio per tutto quanto non indicato nel presente avviso e per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni facenti parte del Lotto Unico nonché per quanto altro previsto dalla vigente normativa.

* * *

Che tutti i beni indicati nel presente avviso vengono messi in vendita

al valore d'asta di euro 75.520,00 (settantacinquemilacinquecentoventi/00)

offerta minima euro 56.640,00 (cinquantaseimilaseicentoquaranta/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: Euro 1.000,00. (mille/00)

D E T E R M I N A

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE. Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa, previo appuntamento telefonico, presso lo Studio del Professionista Delegato alla Vendita, Avv.



Michela Innocenti, in Arezzo, Via della Fonte Veneziana 10, tel- fax 0575/453219- cell. 346/3086007, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il referente della procedura (delegato alla vendita);
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.;
- e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, intestato a "*Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 141/2021, lotto unico*" per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;



- c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- e) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto del minore;
- f) Originale della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con **ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE E/O VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE** (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a *“Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 141/2021, lotto unico”* (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta), **di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE.

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

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

A pena d'inammissibilità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco



pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);



- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc...., effettuate in separato modulo
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a "Tribunale di Arezzo" acceso presso BANCA TEMA Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma - Credito



Cooperativo – S.C., Codice Iban IT 72 E 08851 14101000000359681, Codice Bic ICRAITRRNN0, con la seguente causale: “*Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 141/2021, lotto unico*”; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

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

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

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

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

In caso di offerta unica

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

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

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

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

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

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



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

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

In caso di pluralità di offerte

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

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

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

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

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

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

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

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa secondo i criteri di cui al punto n. 11 dell'ordinanza di vendita (il quale prevede testualmente che *“il professionista provvederà ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità sincrona mista di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione”*), o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta.



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

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

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

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione **il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario**. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, **dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta**, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile**, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), **il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

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



come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

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

4. **nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato** (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi). Sotto la propria responsabilità l'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a rendere la dichiarazione contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs 231/2007. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario degli oneri dovuti, verificando eventualmente presso la banca l'effettivo accredito dell'importo nonché la dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi della normativa su richiamata.

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



degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

[C]

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;
2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita;
3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegnerà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio;

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

RENDE NOTO

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

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente,



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

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

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

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

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

h) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

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

A V V E R T E

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

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

I N F O R M A



gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

Arezzo, 30.06.2025

Il Professionista delegato
Avv. Michela Innocenti