

ORIGINAL

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. ANDREA TURTURRO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 4/2020 R.G.E.

RIUNITA ALLA N. 124/2023

CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE PER IL

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI AREZZO

ASTE
GIUDIZIARIE®

TEL.0577.318101- MAIL:visite.ivg@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

SECONDO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Piero Molinari, Notaio in Montevarchi, con studio in Montevarchi (AR), via Dante n. 58/A, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo con ordinanza in data 8 marzo 2024 con cui il G.E. ha anche richiamato la precedente delega del 25 ottobre 2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVVISA CHE

ASTE
GIUDIZIARIE®

presso l'aula 0.07 del Tribunale di Arezzo, piazza Falcone e Borsellino n. 1 e tramite il portale del gestore della vendita www.astetelematiche.it – il giorno **4 dicembre 2025** agli orari di seguito indicati, con la precisazione in ordine all'apertura delle buste cartacee di cui in seguito, avrà luogo l'esame delle offerte e la

ASTE
GIUDIZIARIE®

VENDITA SENZA INCANTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni

alle ore 13.00: LOTTO 1 (LOTTO A nella relazione del CTU):

- Unità immobiliare ad uso commerciale (al tempo adibita a bar ristorante),

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

posta al piano terreno di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza

ubicato nel Comune di San Giovanni Valdarno (AR) alla Via Mannozi n. 6.

L'edificio che comprende l'unità in oggetto si trova collocato nel centro abitato del paese e quindi facilmente raggiungibile percorrendo la viabilità comunale sia pedonalmente che con veicoli motorizzati.

Dalla relazione del CTU risulta che l'u.i. è dislocata su un unico piano ed è

composta da un locale bar/sala ristorante, cucina, dispensa, n. 3 antibagni e n. 3 locali w.c., con accesso da più lati: accesso principale da via Mannozi a

mezzo marciapiede pubblico; accessi secondari: uno dalla piazzetta laterale

che unisce Via Mannozi con il marciapiede del primo binario FF.SS. e uno

dalla piazzetta posta sul retro, aree, la cui natura giuridica ed il cui regime

giuridico sono regolati dalla Convenzione ricevuta dal notaio Eugenio Idolo di

San Giovanni Valdarno in data 30 marzo 1995, rep.n. 17023, registrata a

Montevarchi il 18 aprile 1995 al n. 363 volume 89 e trascritta nei RR.II. di

Arezzo in data 21 aprile 1995 ai nn. 5661/4177.

Con riferimento alla struttura portante dalla relazione del CTU risulta che

l'edificio è costituito da muratura verticale laterizio e pietrame intonacato e

tinteggiato. Il solaio orizzontale di interpiano è del tipo in latero cementizio

(travetti in cav e pignatte in laterizio). Internamente sono presenti tramezzature

in foratelle o in foratoni di laterizio debitamente intonacate e tinteggiate così

come i soffitti. Per quanto riguarda le finiture, i rivestimenti verticali degli

antibagni e dei locali w.c. risultano costituiti da piastrelle in ceramica smaltate

così come il rivestimento verticale delle pareti della cucina e della dispensa

mentre la pavimentazione di tutti i locali è in mattonella in monocottura.

L'ingresso all'unità è contraddistinto da infisso in alluminio con vetro

antisfondamento mentre le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi

esterni sono caratterizzati da porte-finestre in alluminio con vetro

antisfondamento.

L'unità è provvista dei seguenti impianti: idrico, elettrico, gas e

termoidraulico.

L'impianto elettrico è autonomo come l'impianto di riscaldamento che è

composto da caldaia a metano e terminali radianti in alluminio. L'impianto di

adduzione idrica risulta essere collegato alla rete comunale come l'impianto di

scarico delle acque reflue.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno, foglio 14 particella

282 sub 46, via Mannozi, piano T, categoria C/1, classe 3, consistenza mq.

67, superficie catastale totale mq. 72, rendita euro 1.692,07.

Confini: parti comuni per più lati e altra proprietà della società eseguita.

Parti comuni risultanti dalla relazione del CTU:

Centrale antincendio riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di San

Giovanni Valdarno, al foglio 14 particella 282 sub 135, via Mannozi, piano

S1, bene comune non censibile.

al valore d'asta di Euro 124.000,00 (centoventiquattromila virgola zerozero)

offerta minima Euro 93.000,00 (novantatremila virgola zerozero)

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 zerozero)

Alle ore 13.30: LOTTO 2 (LOTTO B nella relazione del CTU):

- Unità immobiliare ad uso artigianale (al tempo adibita ad attività di acconciature per capelli) posta al piano terreno di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza nel Comune di San Giovanni Valdarno (AR) alla Via Mannozi snc. L'edificio che comprende l'unità in oggetto si trova collocato nel centro abitato del paese e quindi facilmente raggiungibile percorrendo la viabilità comunale sia pedonalmente che con veicoli motorizzati.

Dalla relazione del CTU risulta che l'u.i. è dislocata su un unico piano ed è composta da un ampio locale dove sono presenti reception, attesa, lavaggio, taglio, acconciatura, asciugatura e colore, spogliatoio clienti, ripostiglio, magazzino, antibagno e locale w.c., con accesso da più lati: accesso principale da Via Mannozi tramite marciapiede pubblico; accessi secondari: uno da loggiato laterale, due dalla piazzetta posta sul retro, aree, la cui natura giuridica ed il cui regime giuridico sono regolati dalla Convenzione ricevuta dal notaio Eugenio Idolo di San Giovanni Valdarno in data 30 marzo 1995, rep.n. 17023, registrata a Montevarchi il 18 aprile 1995 al n. 363 volume 89 e trascritta nei RR.II. di Arezzo in data 21 aprile 1995 ai nn. 5661/4177.

Con riferimento alla struttura portante dalla relazione del CTU risulta che l'edificio è costituito da muratura verticale laterizio e pietrame intonacato e tinteggiato. Il solaio orizzontale di interpiano è del tipo in latero cementizio (travetti in cav e pignatte in laterizio). Internamente sono presenti tramezzature in cartongesso debitamente rasate e tinteggiate così come i soffitti.

Per quanto riguarda le finiture, i rivestimenti verticali dell'antibagno e del locale w.c. risultano costituiti da piastrelle in ceramica smaltate e la pavimentazione di tutti i locali è in mattonella in monocottura.

L'ingresso all'unità è contraddistinto da infisso in alluminio con vetro antisfondamento mentre le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono caratterizzati da porte-finestre in alluminio con vetro antisfondamento.

L'unità è provvista dei seguenti impianti: idrico, elettrico, gas e termoidraulico.

L'impianto elettrico è autonomo come l'impianto di riscaldamento che è composto da caldaia a metano e terminali radianti in alluminio. L'impianto di adduzione idrica risulta essere collegato alla rete comunale come l'impianto di scarico delle acque reflue.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno, **foglio 14 particella 282 sub 47**, via Mannozi, piano T, categoria C/1, classe 3, consistenza mq. 84, superficie catastale totale mq. 88, rendita euro 2.121,40.

Confini: parti comuni per più lati e altra proprietà della società esecutata.

Parti comuni risultanti dalla relazione del CTU:

Centrale antincendio riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno, al foglio 14 particella 282 sub 135, via Mannozi, piano S1, bene comune non censibile.

al valore d'asta di Euro 137.600,00 (centotrentasettemilaseicento virgola zerozero)

offerta minima Euro 103.200,00 (centotremiladuecento virgola zerozero)

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 zerozero)

Alle ore 14.00: LOTTO 3 (LOTTO C nella relazione del CTU):

- Unità immobiliare ad uso direzionale di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato n San Giovanni Valdarno (AR) alla Via Mannozi n. 18. L'edificio che comprende l'unità in oggetto si trova collocato nel centro abitato del paese e quindi facilmente raggiungibile percorrendo la viabilità comunale sia pedonalmente che con veicoli motorizzati.

Dalla relazione del CTU risulta che l'u.i. è dislocata su due piani ed è composta al piano secondo da disimpegno e tre vani adibiti ad ufficio; mediante disimpegno esclusivo e rampa di scale si accede al piano primo dove sono presenti disimpegno, antibagno, w.c., antibagno, w.c., w.c. e ripostiglio, con accesso da ascensore e vano scala condominiali che si affacciano su slargo perpendicolare a Via Mannozi, area, la cui natura giuridica ed il cui regime giuridico sono regolati dalla Convenzione ricevuta dal notaio Eugenio Idolo di San Giovanni Valdarno in data 30 marzo 1995, rep.n. 17023, registrata a Montevarchi il 18 aprile 1995 al n. 363 volume 89 e trascritta nei RR.II. di Arezzo in data 21 aprile 1995 ai nn. 5661/4177.

Con riferimento alla struttura portante dalla relazione del CTU risulta che l'edificio è costituito da muratura verticale laterizio e pietrame intonacato e tinteggiato. I solai orizzontali di interpiano sono in parte in ferro e voltine, in parte in latero-cemento e in parte in struttura voltata in muratura.

Per quanto riguarda le finiture, i rivestimenti verticali degli antibagni e dei locali w.c. risultano costituiti da piastrelle in ceramica smaltate e la pavimentazione di tutti i locali è in mattonella in monocottura.

L'ingresso all'unità è contraddistinto da infisso in alluminio con vetro antisfondamento mentre le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi

esterni sono caratterizzati da finestre in alluminio con vetro camera.

L'unità è provvista dei seguenti impianti: idrico, elettrico e termoidraulico.

L'impianto elettrico è autonomo, l'impianto di riscaldamento è centralizzato ed è composto da caldaia a metano e terminali radianti in termoconvettori.

L'impianto di adduzione idrica risulta essere collegato alla rete comunale come l'impianto di scarico delle acque reflue.

Dati catastali:

Tutto quanto sopra è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno, al **foglio 14 particella 282 :**

* **sub 57**, via Mannozi, piano 2, categoria A/10, classe 2, vani 6,5, superficie catastale totale mq. 140, rendita euro 1.275,65.

* **sub 59**, via Mannozi, piano 2, categoria A/10, classe 2, vani 3,5, superficie catastale totale mq. 124, rendita euro 686,89.

* **sub 60**, via Mannozi, piano 2, categoria A/10, classe 2, vani 4, superficie catastale totale mq. 112, rendita euro 785,01.

Confini: parti comuni per più lati e altra proprietà della società esecutata.

Parti comuni risultanti dalla relazione del CTU:

Disimpegno (comune solo ai subb 57, 59 e 60) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno, al foglio 14 particella 282 sub 61, via Mannozi, piano 2, bene comune non censibile;

Vano scala e ascensore riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno, al foglio 14 particella 282 sub 130, via Mannozi, piano T-1 - 2-3, bene comune non censibile;

Centrale termica riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni

Valdarno, al foglio 14 particella 282 sub 92, via Mannozi, piano T, bene

comune non censibile.

al valore d'asta di Euro 456.000,00 (quattrocentocinquaseimila virgola zerozero)

offerta minima Euro 342.000,00 (trecentoquarantaduemila virgola zerozero)

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 zerozero)

Alle ore 14.30: LOTTO 4 (LOTTO D nella relazione del CTU):

Complesso immobiliare ad uso ricettivo alberghiero posto al piano terra, primo e secondo di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza in San Giovanni Valdarno (AR) alla Via Mannozi n. 26. L'edificio che comprende l'unità in oggetto si trova collocato nel centro abitato del paese e quindi facilmente raggiungibile percorrendo la viabilità comunale sia pedonalmente che con veicoli motorizzati.

Dalla relazione del CTU risulta che l'u.i. è servita da ingresso esclusivo principale posto al piano terra su slargo che si collega con Via Mannozi. Sono presenti una uscita di emergenza posta al piano terra nel locale vano scale che affaccia sempre sul predetto slargo e una uscita di emergenza posta al piano primo attraverso vano scala che arriva al piano terra su porticato che si collega con Via Mannozi, aree, la cui natura giuridica ed il cui regime giuridico sono regolati dalla Convenzione ricevuta dal notaio Eugenio Idolo di San Giovanni Valdarno in data 30 marzo 1995, rep.n. 17023, registrata a Montevarchi il 18 aprile 1995 al n. 363 volume 89 e trascritta nei RR.II. di Arezzo in data 21 aprile 1995 ai nn. 5661/4177.

Sempre dalla relazione del CTU risulta che il complesso è dislocato su tre piani ed è così composto:

Al piano terra da ampio ingresso/hall/reception, ripostiglio, due antibagni, due bagni, sala colazione, vano scale con ascensore, locale macchine ascensore, centrale termica, parcheggio coperto con posti auto riservati al residence; al piano primo da vano scale con ascensore, due disimpegni, n. 22 (ventidue) bilocali di cui n. 13 (tredici) su due livelli, ripostiglio; al piano secondo vano scale con ascensore, due disimpegni, **(vano di proprietà di terzi -sub 134- non interessato dalla procedura)**, n. 3 (tre) monolocali e n. 3 (tre) bilocali.

Per quanto riguarda le strutture portanti l'edificio è costituito da due corpi di fabbrica diversi; uno è costituito da muratura verticale in laterizio esternamente a faccia vista mentre internamente intonacate e tinteggiate; l'altro da struttura in cemento armato e acciaio. I solai orizzontali di interpiano sono in parte del tipo "predalles" costituiti da una lastra in calcestruzzo armata nella quale sono annegati tralicci elettrosaldati, posti nella direzione di orditura del solaio, opportunamente distanziati tra loro con l'interposizione di elementi di alleggerimento in polistirolo espanso ed una parte del tipo latero-cementizio (travetti in cav e pignatte in laterizio).

Internamente sono presenti tramezzature in laterizio di foratelle debitamente intonacate e tinteggiate così come i soffitti e contro pareti/soffitti in cartongesso rasati e tinteggiati. Per quanto riguarda le finiture, i rivestimenti verticali dei bagni risultano costituiti da piastrelle in ceramica smaltate e la pavimentazione di tutti i locali è in mattonelle in monocottura. Tutti gli ingressi all'unità sono contraddistinti da infissi in alluminio con vetro antisfondamento mentre le porte interne sono: per quanto riguarda le porte di ingresso ai

miniappartamenti del residence queste sono porte REI tagliafuoco mentre quelle interne sono in legno tamburato; le porte dei miniappartamenti della porzione adibita a casa vacanza sono in legno tamburato sia quelle di ingresso che quelle interne; le porte nei corridoi e vani scala sono porte REI tagliafuoco. Gli infissi esterni sono caratterizzati da finestre o porte-finestre in alluminio con vetro antisfondamento. L'unità è provvista dei seguenti impianti: idrico, elettrico, gas e termoidraulico, antincendio, climatizzazione. Tutti gli impianti sono autonomi ad eccezione dell'impianto termico che è composto da caldaia a metano centralizzata posta al piano terra con terminali in ventilconvettori; gli impianti di condizionamento sono a pompa di calore e terminali con split; l'impianto di adduzione idrica risulta essere collegato alla rete comunale così come l'impianto di scarico delle acque reflue.

Dati catastali:

Tutto quanto sopra è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno, al **foglio 14 particella 282** :

* **sub 77**, via Mannozi, piano 2, categoria A/3, classe 3, vani 2,5, superficie catastale totale mq. 63 totale escluse aree scoperte mq. 63, rendita euro 167,85;

* **sub 78**, via Mannozi, piano 2, categoria A/3, classe 3, vani 2,5, superficie catastale totale mq. 52 totale escluse aree scoperte mq. 52, rendita euro 167,85;

* **sub 79**, via Mannozi, piano 2, categoria A/3, classe 3, vani 2, superficie catastale totale mq. 45 totale escluse aree scoperte mq. 45, rendita euro 134,28;

* **sub 80**, via Mannozi, piano 2, categoria A/3, classe 3, vani 2,5, superficie catastale totale mq. 46 totale escluse aree scoperte mq. 46, rendita euro 167,85;

* **sub 81**, via Mannozi, piano 2, categoria A/3, classe 3, vani 2, superficie catastale totale mq. 41 totale escluse aree scoperte mq. 41, rendita euro 134,28;

*** sub 82**, via Mannozi, piano 2, categoria A/3, classe 3, vani 2,5, superficie

catastale totale mq. 55 totale escluse aree scoperte mq. 55, rendita euro 167,85;

*** sub 105**, via Mannozi, piano 1, categoria A/3, classe 5, vani 1,5, superficie

catastale totale mq. 37 totale escluse aree scoperte mq. 37, rendita euro 143,32;

*** sub 106**, via Mannozi, piano 1, categoria A/3, classe 5, vani 1,5, superficie

catastale totale mq. 37 totale escluse aree scoperte mq. 37, rendita euro 143,32;

*** sub 107**, via Mannozi, piano 1, categoria A/3, classe 5, vani 2,5, superficie

catastale totale mq. 54 totale escluse aree scoperte mq. 54, rendita euro 238,86;

*** sub 108**, via Mannozi, piano 1, categoria A/3, classe 5, vani 1,5, superficie

catastale totale mq. 41 totale escluse aree scoperte mq. 41, rendita euro 143,32;

*** sub 109**, via Mannozi, piano 1, categoria A/3, classe 5, vani 1,5, superficie

catastale totale mq. 43 totale escluse aree scoperte mq. 43, rendita euro 143,32;

*** sub 110**, via Mannozi, piano 1, categoria A/3, classe 5, vani 1,5, superficie

catastale totale mq. 39 totale escluse aree scoperte mq. 39, rendita euro 143,32;

*** sub 111**, via Mannozi, piano 1, categoria A/3, classe 5, vani 2,5, superficie

catastale totale mq. 54 totale escluse aree scoperte mq. 54, rendita euro 238,86;

*** sub 112**, via Mannozi, piano 1, categoria A/3, classe 5, vani 2, superficie

catastale totale mq. 36 totale escluse aree scoperte mq. 36, rendita euro 191,09;

*** sub 113**, via Mannozi, piano 1, categoria A/3, classe 5, vani 2, superficie

catastale totale mq. 37 totale escluse aree scoperte mq. 37, rendita euro 191,09;

*** sub 114**, via Mannozi, piano 1, categoria A/3, classe 5, vani 2, superficie

catastale totale mq. 37 totale escluse aree scoperte mq. 37, rendita euro 191,09;

*** sub 115**, via Mannozi, piano 1, categoria A/3, classe 5, vani 2, superficie

catastale totale mq. 36 totale escluse aree scoperte mq. 36, rendita euro 191,09;

*** sub 116**, via Mannozi, piano 1, categoria A/3, classe 5, vani 2, superficie

catastale totale mq. 36 totale escluse aree scoperte mq. 36, rendita euro 191,09;

* **sub 117**, via Mannozi, piano 1, categoria A/3, classe 5, vani 2, superficie

catastale totale mq. 37 totale escluse aree scoperte mq. 37, rendita euro 191,09;

* **sub 118**, via Mannozi, piano 1, categoria A/3, classe 5, vani 2, superficie

catastale totale mq. 36 totale escluse aree scoperte mq. 36, rendita euro 191,09;

* **sub 119**, via Mannozi, piano 1, categoria A/3, classe 5, vani 2, superficie

catastale totale mq. 41 totale escluse aree scoperte mq. 41, rendita euro 191,09;

* **sub 120**, via Mannozi, piano 1, categoria A/3, classe 5, vani 2, superficie

catastale totale mq. 36 totale escluse aree scoperte mq. 36, rendita euro 191,09;

* **sub 121**, via Mannozi, piano 1, categoria A/3, classe 5, vani 2, superficie

catastale totale mq. 36 totale escluse aree scoperte mq. 36, rendita euro 191,09;

* **sub 122**, via Mannozi, piano 1, categoria A/3, classe 5, vani 2, superficie

catastale totale mq. 36 totale escluse aree scoperte mq. 36, rendita euro 191,09;

* **sub 123**, via Mannozi, piano 1, categoria A/3, classe 5, vani 2, superficie

catastale totale mq. 36 totale escluse aree scoperte mq. 36, rendita euro 191,09;

* **sub 124**, via Mannozi, piano 1, categoria A/3, classe 5, vani 2, superficie

catastale totale mq. 36 totale escluse aree scoperte mq. 36, rendita euro 191,09;

* **sub 125**, via Mannozi, piano 1, categoria A/3, classe 5, vani 2, superficie

catastale totale mq. 36 totale escluse aree scoperte mq. 36, rendita euro 191,09;

* **sub 126**, via Mannozi, piano 1, categoria A/3, classe 5, vani 2,5, superficie

catastale totale mq. 40 totale escluse aree scoperte mq. 40, rendita euro 238,86;

* **sub 133**, via Mannozi, piano T, categoria C/1, classe 4, consistenza mq.

89, superficie catastale totale mq. 102, rendita euro 2.615,39;

* **sub 137**, via Mannozi n. 26, piano T-1 - 2, categoria C/6, classe 3,

consistenza mq. 542, superficie catastale totale mq. 602, rendita euro 2.043,42.

Confini: parti comuni per più lati e altra proprietà della società esecutata.

Parti comuni risultanti dalla relazione del CTU:

Centrale termica riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno, al foglio 14 particella 282 sub 92, via Mannozi, piano T, bene comune non censibile;

Passaggio comune riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno, al foglio 14 particella 282 sub 102, via Mannozi, piano T, bene comune non censibile;

Passaggio comune riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno, al foglio 14 particella 282 sub 103, via Mannozi, piano T, bene comune non censibile;

Vano Scale riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno, al foglio 14 particella 282 sub 129, via Mannozi, piano T-1, bene comune non censibile;

Centrale antincendio riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno, al foglio 14 particella 282 sub 135, via Mannozi, piano S1, bene comune non censibile.

al valore d'asta di Euro 1.000.000,00 (un milione virgola zerozero)

offerta minima Euro 750.000,00 (settecentocinquantamila virgola zerozero)

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 zerozero)

Alle ore 15.00: LOTTO 5 (LOTTO E nella relazione del CTU):

Unità immobiliare ad uso artigianale posta al piano terra di un fabbricato

polivalente di maggiore consistenza in San Giovanni Valdarno (AR) alla Via Mannozi snc.

L'edificio che comprende l'unità in oggetto si trova collocato nel centro abitato del paese e quindi facilmente raggiungibile percorrendo la viabilità comunale sia pedonalmente che con veicoli motorizzati.

Dalla relazione del CTU risulta che l'u.i. è dislocata su un unico piano ed è composto da un solo vano "al grezzo" adibito a magazzino, con accesso da porticato condominiale che fa da collegamento con Via Mannozi, porticato la cui natura giuridica ed il cui regime giuridico sono regolati dalla Convenzione ricevuta dal notaio Eugenio Idolo di San Giovanni Valdarno in data 30 marzo 1995, rep.n. 17023, registrata a Montevarchi il 18 aprile 1995 al n. 363 volume 89 e trascritta nei RR.II. di Arezzo in data 21 aprile 1995 ai nn. 5661/4177.

Dalla relazione del CTU risulta che la struttura portante l'edificio è costituita da scheletro in cemento armato e ferro. Il solaio orizzontale di interpiano è del tipo "predalles" costituito da una lastra in calcestruzzo armata nella quale sono annegati tralicci elettrosaldati, posti nella direzione di orditura del solaio, opportunamente distanziati tra loro con l'interposizione di elementi di alleggerimento in polistirolo espanso. Le tamponature perimetrali sono costituite all'esterno da mattoni a faccia vista e all'interno da blocchi in calcestruzzo vibrocompresso debitamente intonacati e tinteggiati ad eccezione di quella principale che è costituita da un infisso in alluminio e vetro doppio mentre la muratura interna che delimita l'unità all'altra è in blocchi in calcestruzzo vibrocompresso debitamente intonacata e tinteggiata. L'ingresso avviene mediante porta ad elementi in alluminio e vetro doppio. La pavimentazione risulta "al grezzo" e risulta sprovvista di impianti.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno, **foglio 14 particella 282 sub 55**, via Mannozi, piano T, categoria C/3, classe 4, consistenza mq. 87, superficie catastale totale mq. 103, rendita euro 395,40.

Confini: altra proprietà della società esecutata per più lati.

Parti comuni: non indicate nella relazione del CTU.

al valore d'asta di Euro 40.800,00 (quarantamilaottocento virgola zerozero)

offerta minima Euro 30.600,00 (trentamilaseicento virgola zerozero)

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

Euro 500,00 (cinquecento virgola zerozero)

Alle ore 15.30: LOTTO 6 (LOTTO F nella relazione del CTU):

Unità immobiliare ad uso artigianale posta al piano terra di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza in San Giovanni Valdarno (AR) alla Via Mannozi snc.

L'edificio che comprende l'unità in oggetto si trova collocato nel centro abitato del paese e quindi facilmente raggiungibile percorrendo la viabilità comunale sia pedonalmente che con veicoli motorizzati.

Dalla relazione del CTU risulta che l'u.i. è dislocata su un unico piano ed è composta da tre vani adibiti a laboratorio, un antibagno e w.c. con finiture "al grezzo" con accesso da porticato condominiale che fa da collegamento con Via Mannozi, porticato la cui natura giuridica ed il cui regime giuridico sono regolati dalla Convenzione ricevuta dal notaio Eugenio Idolo di San Giovanni

Valdarno in data 30 marzo 1995, rep.n. 17023, registrata a Montevarchi il 18

aprite 1995 al n. 363 volume 89 e trascritta nei RR.II. di Arezzo in data 21
aprite 1995 ai nn. 5661/4177.

Dalla relazione del CTU risulta che la struttura portante l'edificio è costituito
da scheletro in cemento armato e ferro. Il solaio orizzontale di interpiano è del
tipo "predalles" costituito da una lastra in calcestruzzo armata nella quale sono
annegati tralicci elettrosaldati, posti nella direzione di orditura del solaio,
opportunamente distanziati tra loro con l'interposizione di elementi di
alleggerimento in polistirolo espanso. Le tamponature perimetrali sono
costituite all'esterno da mattoni a faccia vista e all'interno da blocchi in
calcestruzzo vibrocompresso debitamente intonacati e tinteggiati ad eccezione
di quella principale che è costituita da un infisso in alluminio e vetro doppio
mentre la muratura interna che delimita l'unità all'altra è in blocchi in
calcestruzzo vibrocompresso debitamente intonacata e tinteggiata. L'ingresso
avviene mediante porta ad elementi in alluminio e vetro doppio. La
pavimentazione è in piastrelle di monocottura.

Risulta sprovvista di impianti ad eccezione dell'impianto di scarico delle acque
reflue del bagno.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno, **foglio 14 particella**
282 sub 71, via Mannozi, piano T, categoria C/3, classe 4, consistenza mq.
90, superficie catastale totale mq. 102, rendita euro 409,03.

Confini: altra proprietà della società esecutata per più lati.

Parti comuni: non indicate nella relazione del CTU.

al valore d'asta di Euro 44.000,00 (quarantaquattromila virgola zerozero)

offerta minima Euro 33.000,00 (trentatremila virgola zerozero)

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

Euro 500,00 (cinquecento virgola zerozero)

Alle ore 16.00: LOTTO 7 (LOTTO G nella relazione del CTU):

Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza in San Giovanni Valdarno (AR) alla Via Mannozi snc.

L'edificio che comprende l'unità in oggetto si trova collocato nel centro abitato del paese e quindi facilmente raggiungibile percorrendo la viabilità comunale sia pedonalmente che con veicoli motorizzati.

Dalla relazione del CTU risulta che l'u.i. è dislocata su un unico piano ed è composta da tre vani adibiti a laboratorio, due antibagni, tre w.c., un bagno e un ripostiglio, con accesso da porticato condominiale che fa da collegamento con Via Mannozi, porticato la cui natura giuridica ed il cui regime giuridico sono regolati dalla Convenzione ricevuta dal notaio Eugenio Idolo di San Giovanni Valdarno in data 30 marzo 1995, rep.n. 17023, registrata a Montevarchi il 18 aprile 1995 al n. 363 volume 89 e trascritta nei RR.II. di Arezzo in data 21 aprile 1995 ai nn. 5661/4177.

Dalla relazione del CTU risulta che la struttura portante l'edificio è costituita da scheletro in cemento armato e ferro. Il solaio orizzontale di interpiano è del tipo "predalles" costituito da una lastra in calcestruzzo armata nella quale sono annegati tralicci elettrosaldati, posti nella direzione di orditura del solaio, opportunamente distanziati tra loro con l'interposizione di elementi di alleggerimento in polistirolo espanso. Le tamponature perimetrali sono costituite da blocchi in calcestruzzo vibrocompresso debitamente intonacati e

tinteggiati ad eccezione di quella principale che è costituita da un infisso in alluminio e vetro doppio. Internamente sono presenti tramezzature in foratelle di laterizio e in cartongesso debitamente intonacate e tinteggiate. Il rivestimento verticale dei bagni risulta costituito da piastrelle in ceramica mentre pavimentazione è realizzata in piastrelle in monocottura. L'ingresso avviene mediante porta ad elementi in alluminio e vetro doppio mentre le porte interne sono in legno tamburato. L'unità è provvista di seguenti impianti: elettrico, idrico, termoidraulico, videosorveglianza interna e condizionamento.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno, **foglio 14 particella 282 sub 138**, via Mannozi n. 32-34, piano T, categoria C/1, classe 3, consistenza mq. 174, superficie catastale totale mq. 179, rendita euro 4.394,32.

Confini: altra proprietà della società esecutata per più lati.

Parti comuni: non indicate nella relazione del CTU.

al valore d'asta di Euro 118.000,00 (centodiciottomila virgola zerozero)

offerta minima Euro 88.500,00 (ottantaottomilacinquecento virgola zerozero)

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 zerozero)

Alle ore 16.30: LOTTO 8 (LOTTO H nella relazione del CTU):

Unità immobiliare ad uso artigianale/commerciale posta al piano terra di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza in San Giovanni Valdarno (AR) alla Via Mannozi snc.

L'edificio che comprende l'unità in oggetto si trova collocato nel centro abitato

del paese e quindi facilmente raggiungibile percorrendo la viabilità comunale sia pedonalmente che con veicoli motorizzati.

Dalla relazione del CTU risulta che l'u.i. è dislocata su un unico piano ed è composta da un solo vano adibito a magazzino, con accesso da porticato condominiale che fa da collegamento con Via Mannozi, porticato la cui natura giuridica ed il cui regime giuridico sono regolati dalla Convenzione ricevuta

dal notaio Eugenio Idolo di San Giovanni Valdarno in data 30 marzo 1995, rep.n. 17023, registrata a Montevarchi il 18 aprile 1995 al n. 363 volume 89 e trascritta nei RR.II. di Arezzo in data 21 aprile 1995 ai nn. 5661/4177.

Dalla relazione del CTU risulta che la struttura portante l'edificio è costituita da scheletro in cemento armato e ferro. Il solaio orizzontale di interpiano è del tipo "predalles" costituito da una lastra in calcestruzzo armata nella quale sono annegati tralicci elettrosaldati, posti nella direzione di orditura del solaio, opportunamente distanziati tra loro con l'interposizione di elementi di alleggerimento in polistirolo espanso. Le tamponature perimetrali sono costituite all'esterno da mattoni a faccia vista e all'interno da blocchi in calcestruzzo vibrocompresso debitamente intonacati e tinteggiati ad eccezione di quella principale che è costituita da un infisso in alluminio e vetro doppio mentre la muratura interna che delimita l'unità all'altra è sempre in blocchi in calcestruzzo vibrocompresso debitamente intonacata e tinteggiata.

L'ingresso avviene mediante porta ad elementi in alluminio e vetro doppio. La pavimentazione è "al grezzo" e risulta sprovvista di impianti.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno, **foglio 14 particella**

282 sub 74, via Mannozi, piano T, categoria C/3, classe 4, consistenza mq.

70, superficie catastale totale mq. 83, rendita euro 318,14.

Confini: altra proprietà della società esecutata per più lati.

Parti comuni: non indicate nella relazione del CTU.

al valore d'asta di Euro 34.000,00 (trentaquattromila virgola zerozero)

offerta minima Euro 25.500,00 (venticinquemilacinquecento virgola zerozero)

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

Euro 500,00 (cinquecento virgola zerozero)

Si AVVISA che tutte le buste contenenti offerte cartacee relative a qualsiasi Lotto saranno aperte alle ore 13.00.

SITUAZIONE URBANISTICA

LOTTO 1 (LOTTO A nella relazione del CTU):

Dalla relazione del CTU e dai titoli di provenienza risulta quanto segue:

- ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive modifiche ed integrazioni, che l'opera è stata realizzata anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente è stata interessata dal Piano di recupero di cui alla Convenzione ricevuta dal notaio Eugenio Idolo di San Giovanni Valdarno in data 30 marzo 1995, rep.n. 17023, registrata a Montevarchi il 18 aprile 1995 al n. 363 volume 89 e trascritta nei RR.II. di Arezzo in data 21 aprile 1995 ai nn. 5661/4177 e da interventi per i quali sono stati depositati o rilasciati dalla competente Autorità del Comune di San Giovanni Valdarno i seguenti titoli abilitativi:

Concessione edilizia n. 1928 in data 12 ottobre 1996;

Concessione edilizia n. 2089 in data 16 febbraio 1999;

Concessione edilizia n. 2207 in data 20 febbraio 2001;

Concessione edilizia n. 1902 in data 1 giugno 1996;

Concessione edilizia n. 2157 in data 13 dicembre 1999;

Concessione edilizia n. 2216 in data 16 maggio 2001;

Agibilità prot.n. 9440 in data 28 giugno 2011;

Comunicazione inizio lavori asseverata pratica n. 497/2019 EDI in data 13

novembre 2019 n. 192/214/CIL,

non annullate, nè decadute, nè divenute inefficaci e non revocate.

Il tutto come meglio dettagliato nella relazione del CTU dalla quale risultano

accertate evidenti difformità interne ed esterne per mancata presentazione di

variante finale e consistenti in:

* errori di rappresentazione grafica tra lo stato licenziato e lo stato attuale,

difformità che rientrano nelle tolleranze di costruzione ai sensi dell'articolo 34

bis del T.U.E.

* diversa distribuzione degli spazi interni.

Tutte le difformità e le pratiche catastali-urbanistiche tese a regolarizzarle e le

relative spese, sono, comunque, meglio specificate nella relazione sopracitata

del CTU e depositata in atti a cui si fa esplicito riferimento e **che dovrà essere**

consultata dall'offerente.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi, a sue cure e

spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, D.P.R. 6 giugno 2001, n.

380, e dell'art. 40, 6° comma, della legge n. 47 del 1985.

LOTTO 2 (LOTTO B nella relazione del CTU):

Dalla relazione del CTU e dai titoli di provenienza risulta quanto segue:

- ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive modifiche ed

integrazioni, che l'opera è stata realizzata anteriormente al 1° settembre 1967

e successivamente è stata interessata dal Piano di recupero di cui alla

Convenzione ricevuta dal notaio Eugenio Idolo di San Giovanni Valdarno in

data 30 marzo 1995, rep.n. 17023, registrata a Montevarchi il 18 aprile 1995

al n. 363 volume 89 e trascritta nei RR.II. di Arezzo in data 21 aprile 1995 ai

nn. 5661/4177 e da interventi per i quali sono stati depositati o rilasciati dalla

competente Autorità del Comune di San Giovanni Valdarno i seguenti titoli

abilitativi:

Concessione edilizia n. 1928 in data 12 ottobre 1996;

Concessione edilizia n. 2089 in data 16 febbraio 1999;

Concessione edilizia n. 2207 in data 20 febbraio 2001;

Concessione edilizia n. 1902 in data 1 giugno 1996;

Concessione edilizia in variante n. 2157 in data 13 dicembre 1999;

Concessione edilizia in variante n. 2220 in data 31 luglio 2001;

Agibilità prot.n. 13784 in data 17 settembre 2001,

non annullate, nè decadute, nè divenute inefficaci e non revocate.

Il tutto come meglio dettagliato nella relazione del CTU dalla quale risultano

accertate evidenti difformità interne ed esterne per mancata presentazione di

variante finale e consistenti in:

* diversa distribuzione degli spazi interni.

Tutte le difformità e le pratiche catastali-urbanistiche tese a regolarizzarle e le

relative spese, sono, comunque, meglio specificate nella relazione sopracitata

del CTU e depositata in atti a cui si fa esplicito riferimento e **che dovrà essere**

consultata dall'offerente.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi, a sue cure e

spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, D.P.R. 6 giugno 2001, n.

380, e dell'art. 40, 6° comma, della legge n. 47 del 1985.

LOTTO 3 (LOTTO C nella relazione del CTU):

Dalla relazione del CTU e dai titoli di provenienza risulta quanto segue:

- ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive modifiche ed integrazioni, che l'opera è stata realizzata anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente è stata interessata dal Piano di recupero di cui alla Convenzione ricevuta dal notaio Eugenio Idolo di San Giovanni Valdarno in data 30 marzo 1995, rep.n. 17023, registrata a Montevarchi il 18 aprile 1995 al n. 363 volume 89 e trascritta nei RR.II. di Arezzo in data 21 aprile 1995 ai nn. 5661/4177 e da interventi per i quali sono stati depositati o rilasciati dalla competente Autorità del Comune di San Giovanni Valdarno i seguenti titoli abilitativi:

Concessione edilizia n. 1928 in data 12 ottobre 1996;

Concessione edilizia n. 2089 in data 16 febbraio 1999;

Concessione edilizia n. 2207 in data 20 febbraio 2001;

Concessione edilizia n. 1902 in data 1 giugno 1996;

Concessione edilizia in variante n. 1973 in data 6 giugno 1997;

Concessione edilizia in variante n. 2156 in data 2 dicembre 1999;

Concessione edilizia in variante n. 2157 in data 13 dicembre 1999;

Concessione edilizia in variante n. 2236 in data 14 dicembre 2001,

non annullate, nè decadute, nè divenute inefficaci e non revocate.

Non è stato reperito dal CTU, all'interno dei fascicoli relativi alla realizzazione dell'immobile in oggetto, il certificato di abitabilità/agibilità.

Il tutto come meglio dettagliato nella relazione del CTU dalla quale risultano

accertate evidenti difformità interne ed esterne per mancata presentazione di variante finale e consistenti in:

* diversa distribuzione degli spazi interni.

Tutte le difformità e le pratiche catastali-urbanistiche tese a regolarizzarle e le relative spese, sono, comunque, meglio specificate nella relazione sopracitata del CTU e depositata in atti a cui si fa esplicito riferimento e **che dovrà essere consultata dall'offerente.**

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi, a sue cure e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dell'art. 40, 6° comma, della legge n. 47 del 1985.

LOTTO 4 (LOTTO D nella relazione del CTU):

Dalla relazione del CTU e dai titoli di provenienza risulta quanto segue:

- ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive modifiche ed integrazioni, che l'opera è stata realizzata anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente è stata interessata dal Piano di recupero di cui alla Convenzione ricevuta dal notaio Eugenio Idolo di San Giovanni Valdarno in data 30 marzo 1995, rep.n. 17023, registrata a Montevarchi il 18 aprile 1995 al n. 363 volume 89 e trascritta nei RR.II. di Arezzo in data 21 aprile 1995 ai nn. 5661/4177 e da interventi per i quali sono stati depositati o rilasciati dalla competente Autorità del Comune di San Giovanni Valdarno i seguenti titoli abilitativi:

Concessione edilizia n. 1928 in data 12 ottobre 1996;

Concessione edilizia n. 2089 in data 16 febbraio 1999;

Concessione edilizia n. 2207 in data 20 febbraio 2001;

Concessione edilizia n. 1902 in data 1 giugno 1996;

Concessione edilizia in variante n. 1973 in data 6 giugno 1997;

Concessione edilizia in variante n. 2082 in data 29 gennaio 1999;

Concessione edilizia in variante n. 2156 in data 2 dicembre 1999;

Concessione edilizia in variante n. 2157 in data 13 dicembre 1999;

Concessione edilizia in variante n. 2216 in data 16 maggio 2001;

Concessione edilizia in variante n. 2236 in data 14 dicembre 2001;

Variante finale prot.n. 5144 in data 9 aprile 2001;

Denuncia inizio attività prot.n. 6481 in data 5 aprile 2004 pratica n. 04/SD/018;

Denuncia inizio attività prot.n. 9938 in data 24 maggio 2004 pratica n. 04/076

reg.n 3589;

Agibilità prot.n. 2002/5619 in data 18 aprile 2002,

non annullate, nè decadute, nè divenute inefficaci e non revocate.

Il tutto come meglio dettagliato nella relazione del CTU dalla quale risultano

accertate evidenti difformità interne ed esterne per mancata presentazione di variante finale e consistenti in:

* diversa distribuzione degli spazi interni.

Tutte le difformità e le pratiche catastali-urbanistiche tese a regolarizzarle e le

relative spese, sono, comunque, meglio specificate nella relazione sopracitata

del CTU e depositata in atti a cui si fa esplicito riferimento e **che dovrà essere**

consultata dall'offerente.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi, a sue cure e

spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, D.P.R. 6 giugno 2001, n.

380, e dell'art. 40, 6° comma, della legge n. 47 del 1985.

LOTTO 5 (LOTTO E nella relazione del CTU):

Dalla relazione del CTU e dai titoli di provenienza risulta quanto segue:

- ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive modifiche ed

integrazioni, che l'opera è stata realizzata anteriormente al 1° settembre 1967

e successivamente è stata interessata dal Piano di recupero di cui alla

Convenzione ricevuta dal notaio Eugenio Idolo di San Giovanni Valdarno in

data 30 marzo 1995, rep.n. 17023, registrata a Montevarchi il 18 aprile 1995

al n. 363 volume 89 e trascritta nei RR.II. di Arezzo in data 21 aprile 1995 ai

nn. 5661/4177 e da interventi per i quali sono stati depositati o rilasciati dalla

competente Autorità del Comune di San Giovanni Valdarno i seguenti titoli

abilitativi:

Concessione edilizia n. 1928 in data 12 ottobre 1996;

Concessione edilizia n. 2089 in data 16 febbraio 1999;

Concessione edilizia n. 2207 in data 20 febbraio 2001;

Concessione edilizia n. 1902 in data 1 giugno 1996;

Concessione edilizia in variante n. 1973 in data 6 giugno 1997;

Concessione edilizia in variante n. 2082 in data 29 gennaio 1999;

Concessione edilizia in variante n. 2156 in data 2 dicembre 1999;

Concessione edilizia in variante n. 2157 in data 13 dicembre 1999.

non annullate, nè decadute, nè divenute inefficaci e non revocate.

Non è stato reperito dal CTU, all'interno dei fascicoli relativi alla realizzazione

dell'immobile in oggetto, il certificato di abitabilità/agibilità.

Il tutto come meglio dettagliato nella relazione del CTU dalla quale risultano

accertate evidenti difformità interne ed esterne per mancata presentazione di

variante finale e consistenti in:

* diversa distribuzione degli spazi interni.

Tutte le difformità e le pratiche catastali-urbanistiche tese a regolarizzarle e le

relative spese, sono, comunque, meglio specificate nella relazione sopracitata

del CTU e depositata in atti a cui si fa esplicito riferimento e **che dovrà essere**

consultata dall'offerente.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi, a sue cure e

spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, D.P.R. 6 giugno 2001, n.

380, e dell'art. 40, 6° comma, della legge n. 47 del 1985.

LOTTO 6 (LOTTO F nella relazione del CTU):

Dalla relazione del CTU e dai titoli di provenienza risulta quanto segue:

- ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive modifiche ed

integrazioni, che l'opera è stata realizzata anteriormente al 1° settembre 1967

e successivamente è stata interessata dal Piano di recupero di cui alla

Convenzione ricevuta dal notaio Eugenio Idolo di San Giovanni Valdarno in

data 30 marzo 1995, rep.n. 17023, registrata a Montevarchi il 18 aprile 1995

al n. 363 volume 89 e trascritta nei RR.II. di Arezzo in data 21 aprile 1995 ai

nn. 5661/4177 e da interventi per i quali sono stati depositati o rilasciati dalla

competente Autorità del Comune di San Giovanni Valdarno i seguenti titoli

abilitativi:

Concessione edilizia n. 1928 in data 12 ottobre 1996;

Concessione edilizia n. 2089 in data 16 febbraio 1999;

Concessione edilizia n. 2207 in data 20 febbraio 2001;

Concessione edilizia n. 1902 in data 1 giugno 1996;

Concessione edilizia in variante n. 1973 in data 6 giugno 1997;

Concessione edilizia in variante n. 2082 in data 29 gennaio 1999;

Concessione edilizia in variante n. 2156 in data 2 dicembre 1999;

Concessione edilizia in variante n. 2157 in data 13 dicembre 1999,

non annullate, nè decadute, nè divenute inefficaci e non revocate.

Non è stato reperito dal CTU, all'interno dei fascicoli relativi alla realizzazione dell'immobile in oggetto, il certificato di abitabilità/agibilità.

Il tutto come meglio dettagliato nella relazione del CTU dalla quale risultano accertate evidenti difformità interne ed esterne per mancata presentazione di variante finale e consistenti in:

* diversa distribuzione degli spazi interni.

Tutte le difformità e le pratiche catastali-urbanistiche tese a regolarizzarle e le relative spese, sono, comunque, meglio specificate nella relazione sopracitata del CTU e depositata in atti a cui si fa esplicito riferimento e **che dovrà essere consultata dall'offerente.**

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi, a sue cure e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dell'art. 40, 6° comma, della legge n. 47 del 1985.

LOTTO 7 (LOTTO G nella relazione del CTU):

Dalla relazione del CTU e dai titoli di provenienza risulta quanto segue:

- ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive modifiche ed integrazioni, che l'opera è stata realizzata anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente è stata interessata dal Piano di recupero di cui alla Convenzione ricevuta dal notaio Eugenio Idolo di San Giovanni Valdarno in data 30 marzo 1995, rep.n. 17023, registrata a Montevarchi il 18 aprile 1995 al n. 363 volume 89 e trascritta nei RR.II. di Arezzo in data 21 aprile 1995 ai nn. 5661/4177 e da interventi per i quali sono stati depositati o rilasciati dalla competente Autorità del Comune di San Giovanni Valdarno i seguenti titoli abilitativi:

Concessione edilizia n. 1928 in data 12 ottobre 1996;

Concessione edilizia n. 2089 in data 16 febbraio 1999;

Concessione edilizia n. 2207 in data 20 febbraio 2001;

Concessione edilizia n. 1902 in data 1 giugno 1996;

Concessione edilizia in variante n. 1973 in data 6 giugno 1997;

Concessione edilizia in variante n. 2082 in data 29 gennaio 1999;

Concessione edilizia in variante n. 2156 in data 2 dicembre 1999;

Concessione edilizia in variante n. 2157 in data 13 dicembre 1999;

Denuncia inizio attività prot.n. 5186 in data 11 marzo 2005 pratica 05/SD/014;

Denuncia inizio attività prot.n. 8443 in data 3 maggio 2005 pratica 05/SD/016;

Variante finale prot.n. 20712 in data 11 novembre 2005;

Attestazione di conformità in sanatoria n. 445 in data 14 marzo 2014;

Agibilità prot.n. 20712 in data 11 novembre 2005,

non annullate, nè decadute, nè divenute inefficaci e non revocate.

Il tutto come meglio dettagliato nella relazione del CTU dalla quale risultano

accertate evidenti difformità interne ed esterne per mancata presentazione di

variante finale e consistenti in:

* diversa distribuzione degli spazi interni;

* Diversa destinazione d'uso rispetto allo stato concessionato.

Tutte le difformità e le pratiche catastali-urbanistiche tese a regolarizzarle e le

relative spese, sono, comunque, meglio specificate nella relazione sopracitata

del CTU e depositata in atti a cui si fa esplicito riferimento e **che dovrà essere**

consultata dall'offerente.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi, a sue cure e

spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, D.P.R. 6 giugno 2001, n.

380, e dell'art. 40, 6° comma, della legge n. 47 del 1985.

LOTTO 8 (LOTTO H nella relazione del CTU):

Dalla relazione del CTU e dai titoli di provenienza risulta quanto segue:

- ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive modifiche ed integrazioni, che l'opera è stata realizzata anteriormente al 1° settembre 1967

e successivamente è stata interessata dal Piano di recupero di cui alla

Convenzione ricevuta dal notaio Eugenio Idolo di San Giovanni Valdarno in data 30 marzo 1995, rep.n. 17023, registrata a Montevarchi il 18 aprile 1995

al n. 363 volume 89 e trascritta nei RR.II. di Arezzo in data 21 aprile 1995 ai

nn. 5661/4177 e da interventi per i quali sono stati depositati o rilasciati dalla

competente Autorità del Comune di San Giovanni Valdarno i seguenti titoli

abilitativi:

Concessione edilizia n. 1928 in data 12 ottobre 1996;

Concessione edilizia n. 2089 in data 16 febbraio 1999;

Concessione edilizia n. 2207 in data 20 febbraio 2001;

Concessione edilizia n. 1902 in data 1 giugno 1996;

Concessione edilizia in variante n. 1973 in data 6 giugno 1997;

Concessione edilizia in variante n. 2082 in data 29 gennaio 1999;

Concessione edilizia in variante n. 2156 in data 2 dicembre 1999;

Concessione edilizia in variante n. 2157 in data 13 dicembre 1999,

non annullate, nè decadute, nè divenute inefficaci e non revocate.

Non è stato reperito dal CTU, all'interno dei fascicoli relativi alla realizzazione dell'immobile in oggetto, il certificato di abitabilità/agibilità.

Il tutto come meglio dettagliato nella relazione del CTU dalla quale risultano

accertate evidenti difformità interne ed esterne per mancata presentazione di

variante finale e consistenti in:

* diversa distribuzione degli spazi interni.

Tutte le difformità e le pratiche catastali-urbanistiche tese a regolarizzarle e le relative spese, sono, comunque, meglio specificate nella relazione sopracitata del CTU e depositata in atti a cui si fa esplicito riferimento e **che dovrà essere consultata dall'offerente.**

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi, a sue cure e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dell'art. 40, 6° comma, della legge n. 47 del 1985.

PROVENIENZE

* Atto di compravendita ricevuto dal notaio Giovan Battista Cirianni già di Arezzo in data 24 giugno 1993, repertorio 116650 raccolta 25390, registrato ad Arezzo il giorno 1 luglio 1993 al n. 1987 volume 20 serie 1V e trascritto nei RR.II. di Arezzo in data 28 giugno 1993 ai nn. 8440/5926.

* Atto di compravendita ricevuto dal notaio Roberto Pisapia di Montevarchi in data 4 luglio 2005, repertorio 42737 raccolta 17825, registrato a Montevarchi il giorno 12 luglio 2005 al n. 1214 serie 1T e trascritto nei RR.II. di Arezzo in data 13 luglio 2005 ai nn. 13342/8704.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dalla CTU agli atti, dalla relazione iniziale e da quelle successive depositate in PCT dal Custode (I.V.G.) risulta che

LOTTO 1 (LOTTO A nella relazione del CTU):

Gli immobili sono liberi da persone e cose.

LOTTO 2 (LOTTO B nella relazione del CTU):

Gli immobili sono liberi da persone, permangono solo pochi beni mobili privi

di significativo valore economico.

LOTTO 3 (LOTTO C nella relazione del CTU):

Gli immobili sono liberi da persone, permangono solo pochi beni mobili privi di significativo valore economico.

LOTTO 4 (LOTTO D nella relazione del CTU):

Il complesso immobiliare ad uso ricettivo alberghiero è nella detenzione del debitore il quale è stato autorizzato dal G.E. all'utilizzazione del medesimo dietro pagamento di indennità di occupazione salvo liberazione immediata in caso di mancato versamento dell'indennità, di aggiudicazione del Lotto in oggetto ed in tutte le altre ipotesi di cui all'art. 560, sesto comma, primo periodo, c.p.c.

LOTTO 5 (LOTTO E nella relazione del CTU):

Gli immobili sono liberi da persone, permangono solo pochi beni mobili privi di significativo valore economico.

LOTTO 6 (LOTTO F nella relazione del CTU):

Gli immobili sono liberi da persone, permangono solo pochi beni mobili privi di significativo valore economico.

LOTTO 7 (LOTTO G nella relazione del CTU):

Gli immobili sono liberi da persone, permangono solo pochi beni mobili privi di significativo valore economico.

LOTTO 8 (LOTTO H nella relazione del CTU):

Gli immobili sono liberi da persone, permangono solo pochi beni mobili privi di significativo valore economico.

PESI E VINCOLI

--Convenzione ricevuta dal notaio Eugenio Idolo di San Giovanni Valdarno in

data 30 marzo 1995, rep.n. 17023, registrata a Montevarchi il 18 aprile 1995

al n. 363 volume 89 e trascritta nei RR.II. di Arezzo in data 21 aprile 1995 ai

nn. 5661/4177.

Dalla relazione del CTU risulta che all'articolo 4 di detta Convenzione

denominato "Regime delle aree e immobili destinati ad opere di

urbanizzazione primaria e per allacciamento ai pubblici servizi" venivano

definite le modalità di acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale

ed i regimi giuridici che si costituiranno a seguito dell'ultimazione dei lavori

delle opere di urbanizzazione primaria e degli allacciamenti pubblici.

Dalla relazione del CTU risulta che tali opere sono state ultimate e collaudate

da parte dell'Amministrazione Comunale ma non ancora formalmente cedute

e che dette aree possono essere così riassunte:

1 Portico dell'unità minima di intervento 36/B, regime giuridico proprietà

privata ad uso pubblico;

2 Passaggio trasversale tra Via Mannozi ed il marciapiede primo binario

FF.SS. tra le unità minime di intervento 36a/2 e 36/B, regime giuridico

proprietà privata ad uso pubblico;

3 Due passaggi trasversali il primo a galleria in corrispondenza dell'unità

minima 36/C il secondo tra le unità minime 36a/1 e 36/C, regime giuridico

proprietà privata ad uso pubblico;

4 Piazza in parte coperta ed in parte scoperta compresa tra l'unità minima 36/C

e la ferrovia, regime giuridico proprietà comunale;

5 Parcheggio pubblico compreso vano ascensore e rampe scale tra il piano terra

ed il primo livello a quota più 2,90 ml regime giuridico proprietà privata con

destinazione a parcheggio pubblico regolamentato in accordo con

l'Amministrazione Comunale;

6 Marciapiede e altri allacci dei servizi di rete il potenziamento della rete idrica e la chiusura ad anello della rete metano su Via Mannozi.

DETERMINA

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE. Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato posto in Montevarchi (AR) via Dante n. 6 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, preferibilmente previo appuntamento. 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, la cittadinanza, 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). Se l'offerente è minore di età l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, dal curatore o dall'Amministrazione di sostegno, previa autorizzazione del Giudice competente; 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 cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, l'offerta dovrà contenere anche copia del passaporto con la pagina relativa al timbro e data di ingresso e, se rilasciato, copia del permesso o carta di soggiorno, entrambi in corso di validità, al fine della eventuale verifica della condizione di reciprocità.

b) i dati identificativi del bene e del Lotto per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura; 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 (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.;

e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto

dell'acquisto;

f) la **dichiarazione espressa** di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto incaricato, nonché delle eventuali successive perizie integrative pubblicizzate;

g) la **dichiarazione espressa**, di essere a conoscenza dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, di 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 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...., lotto n ." (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;

c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, nonché(ove occorra) copia della delibera dell'organo sociale competente che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante oppure 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 competente in caso di acquisto del minore o di interdetto, inabilitato o di soggetto sottoposto ad amministratore di sostegno;

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...., lotto n..." (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta), di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

OFFERTA TELEMATICA

1. 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 beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal Tutore, dal curatore o dall'Amministrazione di sostegno previa autorizzazione del Giudice Competente;
- 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 nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

j) 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;

k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

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

m) 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;

n) **la dichiarazione espressa** di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto incaricato e di tutti gli allegati, nonché delle eventuali successive perizie integrative pubblicizzate;

o) **la dichiarazione espressa**, di essere a conoscenza dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, di 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 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, nonché (ove occorra) copia della delibera dell'organo sociale competente che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante oppure 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, interdetto inabilitato o soggetto beneficiario dell'amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice competente;

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, l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione della conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze, effettuate in separato modulo

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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni acceso presso Banca Tema, f.le di Arezzo, intestato a "Tribunale di Arezzo" (indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) al seguente codice IBAN; IT72E0885114101000000359681; 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.

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 comparendo 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 dal presente Avviso di Vendita, secondo quanto indicato nell'Ordinanza di vendita, e 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 seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per versamento del saldo del prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta, 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

aste
giudiziaria®
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 (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (ivi compresa l'IVA se dovuta) 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 (ivi compresa l'IVA se dovuta) 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 acceso presso Banca Tema, f.le di Arezzo, intestato a "Tribunale di Arezzo" (indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce il saldo) al seguente codice IBAN IT72E0885114101000000359681 entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del

prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad **un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento,

si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene e delle spese (ivi compresa l'IVA se dovuta), nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi).

DISCIPLINA DELLA 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. (www.pvp.giustizia.it)

Visto l'art. 490 comma 2 c.p.c., su richiesta del professionista, dovranno essere effettuate anche tutte le altre pubblicità in conformità a quanto previsto

dal G.E. nell'ordinanza di delega nei seguenti siti: www.fallcoaste.it,

www.astalegale.net, www.tribunalearezzo.it, www.astegiudiziarie.it,

www.astegiustizia.it, www.idealista.it, www.casa.it.

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;

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

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

g) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva e allo stato di occupazione dell'immobile, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

h) Le richieste di visita degli immobili in asta dovranno pervenire al custode Giudiziario esclusivamente per il tramite del portale delle vendite pubbliche (PVP), almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte; diversamente, le medesime non potranno venire evase; in caso di immobili occupati da persone, il custode giudiziario non potrà consentire l'accesso se i richiedenti non giungano muniti dei dispositivi di protezione individuale (DPI) eventualmente previsti da norme vigenti al tempo della visita.

i) l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, **dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo.** Il custode provvederà

alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'Art. 560 comma 6 c.p.c.. **Le spese di liberazione dell'immobile, in tal caso, verranno poste a carico della procedura.**

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.

Montevarchi, 26 settembre 2025

Il Professionista Delegato

Notaio Piero Molinari

