

Avv. Paola Marraghini
Piazza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel e fax 0575 23386

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dr. Andrea Turturro

Procedura esecutiva n. 66/2021 R.G.E.

Avviso di vendita beni immobili

Terzo esperimento lotto 10

Primo esperimento lotto 22

L'Avv. Paola Marraghini (c.f. MRRPLA73S49A390G) iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo (PEC: avvpaolamarraghini@cnfpec.it), con studio in Arezzo Piazza Sant'Agostino n. 15 tel e fax 0575 23386, Professionista Delegato (referente della procedura) del Tribunale di Arezzo relativamente alla esecuzione immobiliare n. 66/2021 di R.G.E. con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione del 19.03.2024 che richiama l'ordinanza di vendita del 14.06.2023 con cui è stato nominato gestore della vendita telematica Astalegale.net s.p.a tramite il portale www.spazioaste.it, visto il verbale d'udienza del 05.03.2025

AVVISA CHE

presso la sala aste 0.07 del Tribunale di Arezzo sita in Arezzo piazza Falcone e Borsellino n. 1 e tramite il portale del gestore della vendita Astalegale.net s.p.a www.spazioaste.it **il giorno 18 giugno 2025** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni secondo gli orari di seguito indicati

lotto 10 ore 10,30 **lotto 22** ore 11,00

con orario di apertura delle buste contenenti offerte cartacee fissato per tutti i lotti

alle ore 10,00

LOTTO 10

Avv. Paola Marraghini
Piazza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel e fax 0575 23386

Diritto di piena proprietà per la quota dell'intero su area urbana posta in Poppi (AR) via Aldo Macconi n. snc

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati Comune di Poppi (AR): - foglio 59 particella 803 subalterno 38
categoria F/1 consistenza 36 mq. via Aldo Macconi n. snc piano T

oltre proporzionali diritti su utilità comuni **Catasto Fabbricati Comune di Poppi (AR):- foglio 59 particella 803 subalterno 45** Via Aldo Macconi n. snc, piano T Bene comune non censibile partita speciale A (corsello comune ai subb. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44);

PROVENIENZA

Atto di compravendita del 30.06.2005 repertorio 32029/3167 Notaio Tuccari Michele di Arezzo trascritto il 01.07.2005 ai numeri 12512/8122.

Nella certificazione notarile è segnalato il trasferimento di sede sociale della società eseguita con atto del 05.01.2011 notaio Cudia Ernesto di Firenze repertorio 31203/15033 trascritto il 17.01.2011 ai numeri 813/594.

Dalla perizia del CTU Geom. Marco Geppetti in atti datata 28.04.2023 risulta quanto segue

DESCRIZIONE

L'area urbana è ubicata a piano terra con superficie catastale di 36 mq. limitrofa al fabbricato di tipologia "A" unità edilizia 1 (L1) costituita da area verde delimitata su tre lati dalle limitrofe proprietà con recinzione prevalentemente in rete a maglia metallica ed accessibile da strada comunale tramite marciapiede e corsello pavimentato in tozzetti autobloccanti comune ad altre unità immobiliari.

L'area presenta un normale stato di conservazione.

Le unità immobiliari fanno parte di fabbricati realizzati mediante Piano di Lottizzazione regolamentato da Convenzione Urbanistica con il Comune di Poppi trascritta in Arezzo il 16.02.2005 ai numeri 3088/2073 e sono posti in Poppi (AR) Località Ponte a Poppi, via Aldo Macconi. Le unità edilizie della lottizzazione numerate da 1 a 4 sono posizionate a monte ed

Avv. Paola Marraghini
Piazza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel e fax 0575 23386

indicate come tipologia "A". Allo stato attuale, "visivamente", si evince che: - le opere di urbanizzazione di prima fase e parte di quelle previste di seconda fase sono state ultimate; - i fabbricati di tipologia "A" realizzati nelle unità edilizie 1 e 2 (L1-L2) sono completamente ultimati con ascensore installato ma non ancora attivato. Il fabbricato (L1) è composto da 6 autorimesse, 1 cantina e 8 appartamenti.

Dalla perizia emerge che, come comunicato con mailpec dal Responsabile dell'Area Tecnico Urbanistica del Comune di Poppi in data 28/04/2023, alla data della medesima risultano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione urbanistica stipulata, la cui proroga deliberata in data 09/04/2019 con delibera di C.C. n°41 non è mai stata sottoscritta dalla proprietà.

Le aree pubbliche previste dalla lottizzazione, che dagli atti risultano catastalmente intestate alla parte esecutata, non pignorate, segnatamente viabilità e parcheggi, non sono state cedute all'Amministrazione Comunale, e dovranno essere cedute, così come previsto dalla Convenzione Urbanistica, alla Amministrazione suddetta.

SITUAZIONE URBANISTICA

In relazione agli interventi edilizi risulta la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n°38 del 25/07/2005 per l'esecuzione di Piano di Lottizzazione - Opere d'Urbanizzazione lottizzazione C.15 per realizzazione di complesso immobiliare formato da complessivi n.48 alloggi e voltura - Permesso di costruire n°43 del 22/09/2006 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 1-2-3-4 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ; - Variante in corso d'opera al Permesso di costruire n°43/06 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°4061 del 23/03/2007 per il deposito delle opere così come realizzate; - Permesso di costruire n°29 del 20/08/2007 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 5-6-7-8 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ; - Permesso di costruire n°37 del 11/11/2011 per ultimazione lavori di cui al Permesso di Costruire n°43/06; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricati L1-L2; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi degli artt.143 e 211 L.R. 65/2014 prot. n°13790 del 20/11/2015 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricato L3.

Confrontato lo stato dei luoghi con gli elaborati allegati all'ultimo titolo legittimante (Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012), l'area risulta conforme.

Avv. Paola Marraghini
Piazza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel e fax 0575 23386

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI:

Non risulta costituito condominio. Risultano le costituzioni di diritti reali indicate in perizia.

È trascritta Convenzione Urbanistica regolante i rapporti tra comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un piano di lottizzazione, trascritta il 16/02/2005 R.G. n°3088 R.P. n°2073, atto Notaio Michele Tuccari del 11/02/2005 Rep. 29501 con il quale viene approvato e regolamentato, il Piano di Lottizzazione di una zona di terreno sita in Comune di Poppi frazione Ponte a Poppi via Cappuccini identificata in Catasto Terreni in foglio 59 particelle 679-681-682-683-684-686-687-688-689-690 come indicato in perizia. Il termine massimo di validità del Piano di Lottizzazione e, quindi, per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, è indicato in detta convenzione in 10 anni. Con Delibera del Consiglio Comunale n°41 del 09/04/2019 è stato prorogato con scadenza al 16/02/2023 subordinandolo alle seguenti prescrizioni: prima della proroga dovranno essere cedute al comune le aree pubbliche previste nella convenzione e presentare nuova polizza fideiussoria a garanzia delle opere d'urbanizzazione da completare. Come sopra indicato alla data della perizia risultavano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione.

REGIME FISCALE:

Il trasferimento è soggetto a imposta di registro, ipotecaria e catastale e a Iva.

CUSTODIA e STATO DI OCCUPAZIONE:

Con ordinanza del 14.06.2023 del GE dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione è stata confermata la nomina quale custode giudiziario dei beni affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120) effettuata con provvedimento del 26.11.2021.

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

Da relazione del custode Ivig risulta attuato l'ordine di liberazione.

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

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c.. Le spese di liberazione dell'immobile, in tal caso, verranno poste a carico della procedura.

Avv. Paola Marraghini
Piazza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel e fax 0575 23386

Il tutto come meglio esposto dalla perizia redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale Geom. Marco Geppetti datata 28.04.2023 il cui contenuto dovrà essere consultato dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali abusi e difformità oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

al valore d'asta di € 3.916,80 (tremilanovecentosedici//80)

offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 2.937,60
(duemilanovecentotrentasette//60)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 500,00 (cinquecento//00)**

LOTTO 22

Diritto di piena proprietà per la quota dell'intero su unità immobiliari allo stato grezzo costituite da cinque autorimesse, una cantina e sei appartamenti comprese in fabbricato posto in Poppi (AR) via Aldo Macconi n. snc

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati Comune di Poppi (AR): - foglio 59 particella 807 subalterno 15 categoria C/6 classe 4 consistenza 22 mq dati di superficie totale 26 mq rendita € 40,90 Via Aldo Macconi n. snc piano S1 (autorimessa) - **foglio 59 particella 807 subalterno 16** categoria C/2 classe 4 consistenza 8 mq dati di superficie totale 9 mq rendita € 26,44 Via Aldo Macconi n. snc piano S1 (cantina) - **foglio 59 particella 807 subalterno 17** categoria C/6 classe 4 consistenza 17 mq dati di superficie totale 19 mq rendita € 31,61 Via Aldo Macconi n. snc piano S1 (autorimessa) - **foglio 59 particella 807 subalterno 18** categoria C/6 classe 4 consistenza 15 mq dati di superficie totale 17 mq rendita € 27,89 Via Aldo Macconi n. snc piano S1 (autorimessa) - **foglio 59 particella 807 subalterno 19** categoria C/6 classe 4 consistenza 11 mq dati di superficie totale 13 mq rendita € 20,45 Via Aldo Macconi n. snc piano S1 (autorimessa) - **foglio 59 particella 807 subalterno 20** categoria C/6 classe 4 consistenza 13 mq dati di superficie totale 15 mq rendita € 24,17 Via Aldo Macconi n. snc piano S1 (autorimessa) - **foglio 59 particella 807 subalterno 21** categoria A/3 classe 4 consistenza 5,5 vani dati di superficie totale 98 mq totale escluse aree scoperte 83 mq rendita € 482,89 Via Aldo Macconi n. snc piano T (appartamento) - **foglio 59 particella 807 subalterno 22** categoria A/3 classe 4 consistenza

Avv. Paola Marraghini
Piazza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel e fax 0575 23386

5,5 vani dati di superficie totale 97 mq totale escluse aree scoperte 81 mq rendita € 482,89 Via Aldo Macconi n. snc piano T (appartamento) - **foglio 59 particella 807 subalterno 23** categoria A/3 classe 4 consistenza 5,5 vani dati di superficie totale 89 mq totale escluse aree scoperte 83 mq rendita € 482,89 Via Aldo Macconi n. snc piano 1 (appartamento) - **foglio 59 particella 807 subalterno 24** categoria A/3 classe 4 consistenza 5,5 vani dati di superficie totale 87 mq totale escluse aree scoperte 81 mq rendita € 482,89 Via Aldo Macconi n. snc piano 1 (appartamento) - **foglio 59 particella 807 subalterno 25** categoria A/3 classe 4 consistenza 5,5 vani dati di superficie totale 89 mq totale escluse aree scoperte 83 mq rendita € 482,89 Via Aldo Macconi n. snc piano 2 (appartamento) - **foglio 59 particella 807 subalterno 26** categoria A/3 classe 4 consistenza 5,5 vani dati di superficie totale 86 mq totale escluse aree scoperte 80 mq rendita € 482,89 Via Aldo Macconi n. snc piano 2 (appartamento)
oltre proporzionali diritti sulle utilità comuni **Catasto Fabbricati Comune di Poppi (AR):- foglio 59 particella 807 subalterno 29** Via Aldo Macconi n. snc piano S1, Bene comune non censibile partita speciale A (corsello comune ai subb.14-15-16-17-18-19-20);- **foglio 59 particella 807 subalterno 30** Via Aldo Macconi n. snc piano S1-T-1-2, Bene comune non censibile partita speciale A (ingresso, vano scale, ascensore, disimpegno comune ai subb.16-21-22-23-24- 25-26) - **foglio 59 particella 807 subalterno 31** Via Aldo Macconi n. snc piano S1-T, Bene comune non censibile partita speciale A (rampa comune ai subb. da 1 a 7 e da 14 a 20)

PROVENIENZA

Atto di compravendita del 30.06.2005 repertorio 32029/3167 Notaio Tuccari Michele di Arezzo trascritto il 01.07.2005 ai numeri 12512/8122.

Nella certificazione notarile è segnalato il trasferimento di sede sociale della società eseguita con atto notaio Cudia Ernesto di Firenze del 05.01.2011 repertorio 31203/15033 trascritto il 17.01.2011 ai numeri 813/594.

Dalla perizia del CTU Geom. Marco Geppetti in atti datata 28.04.2023 risulta quanto segue

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari sono allo stato grezzo e sono comprese nel fabbricato di tipologia A unità edilizia 4 “L4” nel quale risulta di altra proprietà solamente un garage non oggetto nella presente procedura.

Avv. Paola Marraghini
Piazza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel e fax 0575 23386

Le autorimesse e la cantina sono ubicate a piano interrato, che così come l'intero piano risulta allo 'stato grezzo', a cui si accede da rampa carrabile condominiale allo 'stato grezzo' da completare nella realizzazione oltre che dal vano scala condominiale.

Le autorimesse sono costituite quanto al subalterno 15 da un ampio locale corredato da ripostiglio su sottoscala e quanto ai subalterni 17, 18, 19, 20 da un unico locale e hanno altezza interna di 256 cm. circa (subalterni 15, 17, 18) e 223 cm circa (subalterni 19 e 20), sono prive di infisso d'ingresso e di pavimentazione e hanno superficie commerciale rispettivamente di mq. 24, 19, 17, 13, 15. La cantina è costituita da un unico locale con altezza interna di 254 cm circa, privo di infisso d'ingresso e pavimentazione della superficie commerciale di 9 mq.

Gli appartamenti sono ubicati a piano terreno (subalterni 21 e 22), piano primo (subalterni 23 e 24) e secondo (subalterni 25 e 26) con ingresso a sinistra (subalterni 21, 23 25) e a destra (subalterni 22, 24, 26) per chi giunge al pianerottolo del vano scala condominiale, internamente parzialmente allo 'stato grezzo' e costituiti da soggiorno-cucina con loggia-terrazzo da cui, nei subalterni 21 e 22, si accede al resede/giardino antistante il fabbricato, disimpegno, ripostiglio, due servizi igienici, una camera da letto con terrazzo e una camera da letto con loggia-terrazzo da cui, nei subalterni 21 e 22, si accede alla porzione di resede/giardino retrostante il fabbricato. Hanno affacci su tre lati del fabbricato, presentano pareti e soffitti intonacati e parzialmente tinteggiati, altezza interna di 270 cm circa (subalterno 21) 271 cm circa (subalterno 22), 279 cm circa (subalterni 23 e 26), 278 cm. circa (subalterni 24 e 25), sono privi di pavimenti, rivestimenti, battiscopa, sanitari e rubinetterie; i subalterni 23, 24, 25 e 26 anche di massetti di sottofondo.

Tutti gli appartamenti sono provvisti di portoncino di ingresso antieffrazione, finestre e porte finestre in legno e vetro camera con persiane in legno mentre le porte interne constano solo del controtelaio in legno. Le logge-terrazzo ed il terrazzo dei subalterni 21 e 22 sono provvisti solo in parte di ringhiera in metallo a disegno semplice quelle dei subalterni 23, 24, 25, 26 sono prive di ringhiera, e quelle di tutti gli appartamenti sono prive di pavimento e battiscopa. I resedi/giardino dei subalterni 21 e 22 sono da completare.

Le superficie commerciali sono di mq. 99 (subalterno 21) mq. 95 (subalterno 22) mq. 88 (subalterni 23 e 25), mq. 86 (subalterni 24 e 26).

Avv. Paola Marraghini
Piazza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel e fax 0575 23386

Le unità immobiliari fanno parte di fabbricati realizzati mediante Piano di Lottizzazione regolamentato da Convenzione Urbanistica con il Comune di Poppi trascritta in Arezzo il 16.02.2005 ai numeri 3088/2073 e sono posti in Poppi (AR) Località Ponte a Poppi, via Aldo Macconi. Le unità edilizie della lottizzazione numerate da 1 a 4 sono posizionate a monte ed indicate come tipologia "A". Allo stato attuale, "visivamente", si evince che: - le opere di urbanizzazione di prima fase e parte di quelle previste di seconda fase sono state ultimate; - i fabbricati realizzati nelle unità edilizie 3 e 4 (L3-L4) composti da 6 autorimesse, 1 cantina e 6 appartamenti ciascuno sono ultimati nelle parti strutturali tamponati con muratura in laterizio a cassetta con interposto isolante termico, intonacati e tinteggiati nella quasi totalità delle parti comuni, con aree e impianti condominiali da terminare e sistemare. Nelle unità edilizia 3 e 4 (L3-L4) risultano tra l'altro ancora da completare e sistemare massetti, pavimentazioni, rivestimenti e finiture delle aree e delle scale condominiali, installazione ascensori, alcuni infissi su scale condominiali e autorimesse, pluviali, schemature e allaccio impianti.

Dalla perizia emerge che, come comunicato con mailpec dal Responsabile dell'Area Tecnico Urbanistica del Comune di Poppi in data 28/04/2023, alla data della medesima risultano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione urbanistica stipulata, la cui proroga deliberata in data 09/04/2019 con delibera di C.C. n°41 non è mai stata sottoscritta dalla proprietà.

Le aree pubbliche previste dalla lottizzazione, dagli atti risultanti catastalmente intestate alla parte esecutata, non pignorate, segnatamente viabilità e parcheggi, non sono state cedute all'Amministrazione Comunale, e dovranno essere cedute, così come previsto dalla Convenzione Urbanistica, alla Amministrazione suddetta.

SITUAZIONE URBANISTICA

In relazione agli interventi edilizi risulta la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n°38 del 25/07/2005 per l'esecuzione di Piano di Lottizzazione - Opere d'Urbanizzazione lottizzazione C.15 per realizzazione di complesso immobiliare formato da complessivi n.48 alloggi e voltura
- Permesso di costruire n°43 del 22/09/2006 per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 1-2-3-4 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ;
- Variante in corso d'opera al Permesso di costruire n°43/06 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°4061 del 23/03/2007 per il deposito delle opere così come realizzate;
- Permesso di costruire n°29 del 20/08/2007 per la

Avv. Paola Marraghini
Piazza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel e fax 0575 23386

realizzazione di fabbricati di civile abitazione nei lotti 5-6-7-8 di cui al Piano di Lottizzazione C.15 in loc. Certomondo di Poppi e voltura ; - Permesso di costruire n°37 del 11/11/2011 per ultimazione lavori di cui al Permesso di Costruire n°43/06; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi dell'art.83 comma 12 L.R. 01/2005 prot. n°7491 del 07/07/2012 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricati L1-L2; - Variante al Permesso di costruire n°43/06 e n°37/11 ai sensi degli artt.143 e 211 L.R. 65/2014 prot. n°13790 del 20/11/2015 per il deposito delle opere così come realizzate fabbricato L3.

Confrontato lo stato dei luoghi con gli elaborati allegati all'ultimo titolo legittimante (Permesso di costruire n°43/06 del 22/09/2006 e variante a Permesso di costruire n°43/06 prot. n°4061 del 23/03/2007), sono state riscontrate lievi variazioni dimensionali/incongruenze riconducibili alle tolleranze di cui all'art.198 della Legge Regionale n°65/2014 e art.34bis del DPR n°380/01 oltre ad alcune modifiche interne e prospettiche. Dalla perizia, vista la normativa e lo strumento urbanistico vigenti, per ultimare i lavori e rendere abitabile/agibile le unità immobiliari sarà necessario presentare nuove pratiche edilizie ovvero Permesso di costruire in sanatoria, a firma di tecnico abilitato corredato della necessaria documentazione oltre al pagamento della sanzione, diritti di segreteria e oneri concessori, CILA per manutenzione straordinaria, comprendente anche le parti condominiali, corredata della necessaria documentazione oltre al pagamento dei diritti di segreteria e degli oneri concessori, a firma di tecnico abilitato che a lavori ultimati dovrà inoltrare attestazione asseverata di agibilità corredata della necessaria documentazione, comprese tra l'altro le dichiarazioni di conformità, e del pagamento dei diritti di segreteria per un costo stimato di € 18.000,00 comprese prestazioni professionali. Per la messa in esercizio dell'ascensore sarà necessario richiedere all'amministrazione comunale il rilascio della matricola da effettuarsi con apposita comunicazione, a firma di tutti i condomini o del condominio, corredata dei necessari documenti e dichiarazioni di conformità. I costi per l'attivazione dell'ascensore potranno essere quantificati al momento della messa in esercizio.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI:

Non risulta costituito condominio. Risultano le costituzioni di diritti reali indicate in perizia.

È trascritta Convenzione Urbanistica regolante i rapporti tra comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un piano di lottizzazione, trascritta il 16/02/2005 R.G. n°3088 R.P. n°2073, atto Notaio Michele Tuccari del 11/02/2005 Rep. 29501 con il quale viene approvato e regolamentato, il Piano di

Avv. Paola Marraghini
Piazza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel e fax 0575 23386

Lottizzazione di una zona di terreno sita in Comune di Poppi frazione Ponte a Poppi via Cappuccini identificata in Catasto Terreni in foglio 59 particelle 679-681-682-683-684-686-687-688-689-690 come indicato in perizia. Il termine massimo di validità del Piano di Lottizzazione e, quindi, per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, è indicato in detta convenzione in 10 anni. Con Delibera del Consiglio Comunale n°41 del 09/04/2019 è stato prorogato con scadenza al 16/02/2023 subordinandolo alle seguenti prescrizioni: prima della proroga dovranno essere cedute al comune le aree pubbliche previste nella convenzione e presentare nuova polizza fideiussoria a garanzia delle opere d'urbanizzazione da completare. Come sopra indicato alla data della perizia risultavano scaduti sia gli atti abilitativi che la convenzione.

IMPIANTI

Gli appartamenti sono dotati di predisposizione di tutti gli impianti (idrico, fognario, citofonico, elettrico e di riscaldamento) che risultano comunque da completare e/o da revisionare, con l'impianto di riscaldamento privo di termosifoni e caldaia. La cantina è priva di impianti e le autorimesse sono dotate di quello idrico parzialmente predisposto. Detti impianti mostrano caratteristiche equiparabili alle normali condizioni e alle norme vigenti al momento della loro realizzazione. Il costo dell'intervento necessario per il completamento/revisione, comprensivo delle prestazioni professionali, può essere preventivato in € 39.500,00 circa. Gli interventi necessari per il completamento/revisione delle parti condominiali sono stati considerati al fine della valutazione della porzione immobiliare

REGIME FISCALE

Il trasferimento è soggetto a Iva e a imposta di registro ipotecaria e catastale.

CUSTODIA e STATO DI OCCUPAZIONE:

Con ordinanza del 14.06.2023 del GE dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione è stata confermata la nomina quale custode giudiziario dei beni affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120) effettuata con provvedimento del 26.11.2021.

Le richieste di visita degli immobili dovranno pervenire al custode giudiziario per il tramite del portale delle vendite pubbliche (P.V.P.) collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte. Eventuali richieste pervenute – sempre per il tramite del PVP – oltre il suddetto termine potranno venire evase

Avv. Paola Marraghini
Piazza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel e fax 0575 23386

soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

Da relazione del custode Ivig risulta attuato l'ordine di liberazione.

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

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c.. Le spese di liberazione dell'immobile, in tal caso, verranno poste a carico della procedura.

Il tutto come meglio esposto dalla perizia redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale Geom. Marco Geppetti datata 28.04.2023 il cui contenuto dovrà essere consultato dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali abusi e difformità oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

al valore d'asta di € 334.255,00 (trecentotrentaquattromiladuecentocinquantacinque//00)

offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 250.691,25
(duecentocinquantamilaseicentonovantuno//25)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori **a: € 5.000,00 (cinquemila//00)**

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 dell'Avv. Paola Marraghini in Arezzo Piazza Sant'Agostino n. 15 entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad

Avv. Paola Marraghini
Piazza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel e fax 0575 23386

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 l'offerente è interdetto, inabilitato, o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o dell'unito civilmente;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto, il referente della procedura (delegato alla vendita);
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato in ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg;
- e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

Avv. Paola Marraghini

Piazza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel e fax 0575 23386

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge o dell'unito civilmente in comunione legale dei beni;
- b) Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, intestato a **“Tribunale di Arezzo R.G.E. n. 66/2021 lotto n. ...”** (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;
- c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- e) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice Tutelare in caso di acquisto del minore dell'inabilitato, dell'interdetto o dell'amministrato di sostegno; copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- f) Originale della dichiarazione del coniuge o dell'unito civilmente – autenticata da pubblico ufficiale – di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di

Avv. Paola Marraghini
Piazza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel e fax 0575 23386

acquisto del bene da parte dell'altro coniuge o dell'altro unito civilmente a titolo personale;

4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE E/O VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a “**Tribunale di Arezzo R.G.E. n. 66/2021 lotto n.**” (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) **di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE

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

Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo co. c.p.c. sino alle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi – tramite il modulo web “Offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in

Avv. Paola Marraghini
Piazza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel e fax 0575 23386

formato *zip.p7m*, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

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

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita iva, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o dell'unito civilmente;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

Avv. Paola Marraghini

Piazza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel e fax 0575 23386

- 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 in ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. Codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica, con manifestazione di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

Avv. Paola Marraghini
Piazza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel e fax 0575 23386

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge o dell'unito civilmente in comunione legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne interdetto inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.
- g) copia- anche per immagine della dichiarazione del coniuge o dell'unito civilmente- autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in

Avv. Paola Marraghini
Piazza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel e fax 0575 23386

caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge o dell'unito civilmente a titolo personale;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, la dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica, con manifestazione di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze etc..., effettuate in separato modulo;

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

4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a “Tribunale di Arezzo” presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma – Credito Cooperativo – S.C. in forma breve Banca TEMA IBAN IT72E0885114101000000359681 con causale “**Cauzione rge 66/2021 Tribunale di Arezzo lotto n. ...**” (indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta); la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

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

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

Avv. Paola Marraghini
Piazza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel e fax 0575 23386

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.

Avv. Paola Marraghini
Piazza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel e fax 0575 23386

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;

Avv. Paola Marraghini
Piazza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel e fax 0575 23386

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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

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

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

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

Avv. Paola Marraghini
Piazza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel e fax 0575 23386

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

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

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

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

[B]

**DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI
ACCESSORI**

1. Salvo quanto disposto sub punto 2) **il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma – Credito Cooperativo – S.C. in forma breve

Avv. Paola Marraghini
Piazza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel e fax 0575 23386

Banca TEMA IBAN IT72E0885114101000000359681 con causale **“saldo prezzo rge 66/2021 Tribunale di Arezzo lotto n.”** (indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce il pagamento) 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

Avv. Paola Marraghini
Piazza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel e fax 0575 23386

dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €.****da parte di ***** a fronte del contratto di mutuo a rogito ***** del ***rep.**** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

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

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

Avv. Paola Marraghini
Piazza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel e fax 0575 23386

certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente a tali incombenze.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

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

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

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

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

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

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

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

Avv. Paola Marraghini
Piazza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel e fax 0575 23386

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

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

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

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

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

È da intendersi autorizzata ogni ulteriore forma di pubblicità a cura e spese del creditore precedente 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;

Avv. Paola Marraghini

Piazza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel e fax 0575 23386

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

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

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

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

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 e l'eventuale applicazione dell'iva;

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

AVVERTE

Avv. Paola Marraghini
Piazza Sant'Agostino n. 15 – 52100 AREZZO
tel e fax 0575 23386

- a. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- b. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp.att. c.p.c. il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

INFORMA

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

Arezzo li 14.03.2025

Il professionista delegato

Avv. Paola Marraghini