



TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. Federico PANI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 185/2022 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI AREZZO
TEL. 0577/318111 – 3397337017 – MAIL: VISITE.IVG@GMAIL.COM

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

*

Il Dott. Jacopo FABBRONI, con Studio in Arezzo (AR), Piazza Risorgimento n. 116 (Tel. 0575/24217), Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo con decreto del 25.06.2025

AVVISA CHE

presso la Sala D'Asta (aula 0.07) presso il Tribunale di Arezzo, sito in Arezzo (AR), Piazza G. Falcone e P. Borsellino n. 1 e tramite il portale del gestore della vendita www.spazioaste.it – il giorno 04 (quattro) del mese di Dicembre dell'anno 2025 (duemilaventicinque) alle ore dieci e minuti zero (10:00), avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Degli immobili più avanti descritti, **articolata in un unico lotto**, di cui alla perizia in atti del Perito estimatore in persona del Geom. Maria Giovanna Clemente, al seguente prezzo base:

- valore d'asta di Euro 87.700,00 (ottantasettemilasettecento/00)
- offerta minima Euro 65.775,00 (sessantacinquemilaasettecentosettantacinque/00)
- in caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: Euro 1.000,00 (mille/00).

*

Lotto unico

Diritto: Piena proprietà.

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

I beni pignorati sono identificati da una porzione di fabbricato posto in aderenza ad altre unità immobiliari sviluppato su due piani fuori terra e corredato da quattro manufatti in corpi separati, il tutto collocato in un unico resede pertinenziale a comune e situati nel Comune di Cortona, Località C.S. Centoia civ. 55.

Il lotto è formato da più fabbricati collocati sul terreno di pertinenza così come rappresentato catastalmente dall'elaborato planimetrico. Più esattamente è costituito da un fabbricato



principale avente destinazione d'uso rurale attualmente adibito interamente alla residenza di due dei soggetti esecutati.

Fanno altresì parte del lotto, quattro manufatti in corpi separati e un pergolato con copertura oscurante in pvc.

Il fabbricato principale è porzione di un complesso edilizio composto da più unità immobiliari, la quota pignorata è collocata sul retro di detto edificio; l'accesso avviene dalla Strada Provinciale 32 Lauretana la quale si innesta con la strada interpoderale, quest'ultima gravata dal diritto di passo con ogni mezzo per accedere alla porzione del fabbricato così come segnalato nell'atto di compravendita del 1962. A sinistra della strada si giunge alla resede che per una modesta parte è destinata a parcheggio e l'altra a verde di più ampie dimensioni.

I fabbricati del lotto sono di seguito descritti.

Descrizione p.lla 62 sub 6 e p.lla 63 sub 2 "graffate"

L'immobile si trova posizionato nella parte tergale del complesso edilizio giungendo a sinistra dalla strada interpoderale, libero da circa tre lati con ingresso dal civico n. 55, costituito da un fabbricato a pianta pressoché rettangolare di due piani fuori terra (piano terreno e primo) oltre sottotetto non praticabile, con copertura per buona parte a falda unica e a capanna, interamente destinato ad abitazione come meglio di seguito specificato:

a) Piano terreno

- vano destinato a cucina con annesso camino, dove è collocata scala a vista in legno che dà accesso al piano primo;
 - disimpegno che accede al locale cantina utilizzata ad uso cucina, disimpegno e servizio igienico;
 - ampio locale caldaia/magazzino costituito da tre vani comunicanti fra loro e un vano sottoscala.
- Il piano è accessibile direttamente dall'esterno sia dalla strada interpoderale che dal resede del fabbricato.

b) Piano primo

- tre camere;
- uno studio, un disimpegno, un piccolo ballatoio, disimpegno e servizio igienico. Mediante il disimpegno stesso, si accede alla terrazza posta in proiezione al locale sottostante.

Il piano è accessibile sia dalla scala esterna che da quella interna di collegamento fra i piani. È presente una "botola" a soffitto collocata nel pianerottolo di arrivo della scala interna che permette di accedere al sottotetto.

Il fabbricato è stato riorganizzato nell'anno 2001 con interventi di:

- aperture nelle murature portanti verticali;
- impermeabilizzazione e coibentazione del tetto compresa la sostituzione del manto di copertura oltre alle docce e discendenti in rame;
- realizzazione scala interna di collegamento fra il piano terreno ed il piano primo;
- esecuzione delle finiture esterne, dove gli interventi principali hanno riguardato le facciate intonacate a calce, la tinteggiatura a tempera di colore tradizionale, i pavimenti e i sanitari;
- revisione completa dell'impianto elettrico e termico.



Sono compresi con il bene sopra richiamato i diritti per l'intero sul resede pertinenziale.

Per quanto riguarda la "resede comune" la stessa è recintata solo nella parte confinante con la p.lla 66 mediante paletti e rete; la superficie complessiva, compresa l'area di sedime dei fabbricati precari ed irregolari, esclusa l'abitazione e l'annesso, risulta di mq 1013,00 circa.

La resede a comune è costituita da un terreno senza alcuna particolare sistemazione se non un marciapiede collocato nella parte di accesso al fabbricato che termina all'inizio della scala esterna rifinito in bollettonato di scampoli di cemento, da un'area con ghiaia che funge da parcheggio e la parte rimanente sistemata a verde.

Si puntualizza che tale bene a comune non è gravato da pignoramento ed è posto a servizio dei beni di seguito descritti.

Riferisce il Perito stimatore che sulla resede sono presenti dei manufatti abusivi, tra cui un box in lamiera (p.lla 62 sub 3), strutture precarie realizzate con materiale di recupero quali pali in cemento, legno, bandoni e rete, privi di qualsiasi impianto e rifiniture (p.lla 62 sub 5 e la p.lla 62 sub 7). Trattandosi di strutture abusive il Perito stimatore non ha eseguito alcuna rappresentazione dello stato attuale; le stesse dovranno essere oggetto di rimozione. In ultimo, , nel portale Geoscopio — Regione Toscana, il Perito stimatore ha potuto constatare che questi manufatti precari sono stati costruiti nell'area di sedime di strutture precedentemente esistenti, rilevate nell'estratto del catasto storico "lorenese".

Il terreno su cui insiste il fabbricato risulta ricadere nel Regolamento Urbanistico in zona classificata E4 agricola — Le Colline Emergenti della Valdichiana.

Descrizione dell'annesso (p.lla 62 sub 4)

L'annesso è collocato all'interno della resede, l'accesso è diretto dal medesimo. L'unità è costituita da un solo piano fuori terra e composta da un unico vano. La struttura è in ferro e lamiera. Il tetto a capanna è in pannelli sottili coibentati, privo di qualsiasi rifinitura e dotato solo di impianto elettrico.

L'altezza media interna è di circa ml 2,65.

Descrizione pergolato

Il pergolato è collocato all'interno della resede e prossimo al fabbricato con accesso diretto. La struttura è realizzata in pali di ferro di recupero e coperto con telo oscurante. Tale struttura leggera amovibile non è soggetta né a titolo edilizio, né ad essere rappresentata catastalmente.

Tipologia costruttiva fabbricato principale

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione costituisce una porzione di un più ampio fabbricato, avente forma pressoché rettangolare ed elevata su due piani fuori terra, i lati sud e ovest sono contigui ad altre porzioni immobiliari in proprietà a terzi.

La struttura primaria dell'edificio è in muratura portante di tipo misto, pertanto la libertà architettonica nella disposizione delle aperture ne risulterà fortemente limitata. Gli interventi di aperture nei vani vanno valutati e verificati con la massima cautela per evitare dissesti della struttura e per non peggiorare il comportamento dinamico del fabbricato in presenza



dell'azione sismica.

Il solaio intermedio si presume realizzato in CAV e tavelloni; lo stesso dicasi per la copertura che si presume in travi tipo varese e tavelloni. Per buona parte si presenta a falda unica in senso ovest-est e per l'altra parte a capanna inclinata a due falde in senso sud-ovest, con manto di copertura in tegole portoghesi.

Le scale esterne sono in muratura e scalini in graniglia.

La terrazza da cui si accede dal piano primo è rivestita in mattonelle di ceramica con parapetto in muratura. Trattasi di opera realizzata con la tipologia edilizia rurale tipica, storica e del luogo in cui è stata edificata (materiali poveri, vecchie travature sottodimensionate, ect...).

Nell'epoca in cui il fabbricato è stato costruito non vigeva ancora la normativa antisismica.

Caratteristiche esterne ed interne

Si riporta, di seguito, quanto riferito dal Perito stimatore.

Le finiture esterne del fabbricato sono caratterizzate da:

- le facciate risultano intonacate e tinteggiate fino ad un metro da terra dove è in evidenza la muratura;
- al piano primo gli infissi esterni (persiane) sono in alluminio, mentre i serramenti in legno, alcuni dotati di scuro interno;
- al piano terra la porta di accesso alla cucina e la finestra sono in Pvc, mentre l'entrata orientata al locale caldaia/magazzino è in alluminio anodizzato;
- la porta esterna di accesso al piano primo è in Pvc.

Le finiture interne del fabbricato sono caratterizzate da:

- le pareti intonacate e tinteggiate;
- al piano terra i pavimenti sono in mattonelle di ceramica ad esclusione dell'ultimo vano contiguo al locale caldaia/magazzino dove è presente la continuazione del marciapiede esterno in bollettinato di scampoli di cemento;
- le porte interne sono in prevalenza in laminato di legno ad esclusione di alcune del piano terra che sono in alluminio anodizzato;
- al piano primo i pavimenti sono sia in legno che in mattonelle di graniglia;
- i rivestimenti in mattonelle di ceramica sono presenti sia nei bagni sia in cucina e in parte nella cantina anch'essa utilizzata come cucina;
- la scala interna in legno e ringhiera in ferro;
- il locale cantina è controsoffittato, non è stato possibile accertare lo spessore;
- all'interno del locale contiguo al vano centrale termica/magazzino è presente un pozzetto rivestito in mattonelle di ceramica, l'esecutato afferma che è presente una fossa biologica esistente fin dalla costruzione del fabbricato.

Impianti

- L'approvvigionamento idrico domestico a servizio dell'abitazione è autonomo con adduzione dal pozzo ubicato in prossimità della resede di pertinenza ma fuori dal lotto pignorato,



identificato nella p.lla 264 foglio 306 distinta al Catasto Terreni del Comune di Cortona; tale particella non è presente nell'atto di pignoramento, ma tuttavia di proprietà degli esecutati. Il creditore procedente ha manifestato la volontà di non procedere all'ampliamento del pignoramento. Risulta un gravame su di essa derivante da decreto Ingiuntivo del 07.11.2017 a favore di Checcarini Spa contro xxxxxxxxx per la corrispondente quota pervenuta da successione (1/18 P.P) al medesimo;

- l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas attualmente non utilizzata;
- L'impianto elettrico è autonomo con caratteristiche tipologiche e materiali risalenti all'epoca del titolo edilizio 664/2001, quindi non conforme alle attuali normative in materia di impiantistica;
- Per l'impianto fognario è stato riportato dal Perito stimatore che gli scarichi sono a dispersione, qualora il futuro aggiudicatario decidesse di intervenire con una ristrutturazione rilevante, dovrà richiedere altresì l'autorizzazione allo scarico fuori fognatura pubblica mediante progetto di impianto esterno rispondendo alle attuali normative in materia di scarichi.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE

Con la relazione, il Perito stimatore riferisce che il fabbricato si presenta con evidenti fenomeni di umidità che hanno portato ad esfoliazioni sulle murature perimetrali esterne dovuto alle precipitazioni atmosferiche, nonché alla risalita capillare. Muffe presenti al suo interno nelle pareti/soffitto di alcuni vani, poste prevalentemente verso le pareti esterne e in forma più significativa all'interno della terrazza visibilmente degradata dalle intemperie e dalla mancata manutenzione ordinaria.

E' opportuno segnalare che sul soffitto del vano studio è presente una evidente fessurazione significativa.

L'immobile nel complesso presenta un pessimo aspetto architettonico, considerata la vetustà del fabbricato e la mancanza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Lo stato manutentivo e di finitura (interno ed esterno) è mediocre, in quanto risalente all'epoca delle opere eseguite nell'anno 2001. Quindi sebbene abitato è necessario intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria che permettano un restauro dell'immobile.

L'annesso agricolo per l'uso a cui è destinato versa in discrete condizioni generali. È ricolmo di materiale di tutti i tipi, tale da non permetterne l'accesso del Perito stimatore per i rilievi metrici.



DIFFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA:

TITOLI AUTORIZZATIVI

Fabbricato

Con l'atto notarile del 5 aprile 1962 risulta acquistata dalla Sig.ra xxxxxxxxxxxx “una casa colonica composta al piano terreno da fondo diviso in due da piccolo muretto, al piano primo da soprastante stanza

oltre aia” e dall'atto notarile del 21 aprile 1962 risulta l'acquisto di altra porzione “casa di civile abitazione di piani 1 e vani 2 oltre stalle, pericolante e ridotta ad un rudere con annesso appezzamento di terreno”. Da quanto emerso dagli atti sopra menzionati, il Perito stimatore riferisce che il fabbricato risulta essere stato costruito prima dell'anno 1962.

Dalle documentazioni tecniche e notarili visionate, a giudizio del Perito stimatore, la destinazione d'uso del fabbricato è rurale.

I titoli autorizzativi edilizi riscontrati presso l'archivio del Comune di Cortona sono i seguenti:

1. **Pratica edilizia n. 2078-2173/63** - Licenza Edilizia n. 127/1963, richiedente xxxxxxxxxxxx, per costruzione di nuova casa colonica;
2. **Pratica edilizia D.I.A. n. 664/01** del 9 giugno 2001 (protocollo n. 12.720), richiedente xxxxxxxx, per opere di manutenzione straordinaria;
3. **Pratica edilizia S.C.I.A. n. 303/13** del 10 aprile 2013 (*richiedenti:xxxxxxxxxx* xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la messa in opera di recinzione e cancello. **Opere non realizzate.**

Annesso agricolo (*denominazione catastale: magazzino*)

I titoli autorizzativi edilizi riscontrati presso l'archivio del Comune di Cortona sono i seguenti:

1. Pratica edilizia - Domanda di Condono Edilizio n. 2.173 del 01.10.1986 protocollo n. 18.362/86, richiedente xxxxxxxxxxxx, per costruzione di annesso agricolo. Ad oggi non risulta rilasciata la concessione edilizia in sanatoria;
2. Pratica edilizia n. 2.078 del 19.03.1997 Domanda di Concessione Edilizia per la ricostruzione dell'annesso agricolo. Il Comune di Cortona rilascia in data 27.03.1997 parere favorevole con l'obbligo di demolizione e ricostruzione in materiali tradizionali, previa presentazione di regolare progetto da sottoporre alla Commissione Edilizia.

Ultimo titolo legittimo del fabbricato

L'ultimo elaborato grafico legittimo, ma non nella destinazione d'uso, che riguarda il fabbricato rinvenuto c/o l'archivio del Comune di Cortona è identificato dalla Pratica Edilizia n. 664/01.

Ultimo titolo legittimo dell'annesso

L'ultimo elaborato grafico legittimo che riguarda l'annesso (*classificato catastalmente deposito*) rinvenuto c/o l'archivio del Comune di Cortona è identificato dalla Pratica Edilizia di condono edilizio n. 2.173/86.



Abitabilità/Agibilità

Dalle consultazioni effettuate dal Perito estimatore presso l'archivio del Comune di Cortona non è stata riscontrata l'abitabilità del fabbricato.

Verifica conformità edilizio-urbanistica rispetto all'ultimo progetto

Il Perito estimatore ha rilevato le seguenti difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio:

Fabbricato

al piano terra:

- la rampa della scala interna che accede al piano primo dal locale cucina risulta di lunghezza inferiore, l'arrivo della medesima è su pianerottolo anziché nel vano studio;
- è stato creato un disimpegno da cui si accede al servizio igienico e alla cantina;
- è spostata la porta della cantina che accede al locale caldaia/magazzino;
- è presente una finestra nel bagno del piano terra con affaccio nel locale attiguo;
- è stata realizzata una parete in linea con il servizio igienico;
- l'altezza della cucina non rispetta i requisiti igienici sanitari;
- la tettoia funzionale all'accesso nel vano cucina presenta dimensioni maggiori;
- sono state mal rappresentate alcune pareti interne;

al piano primo:

- è stata tamponata la porta tra le due camere contigue;
- è stata realizzata la porta di accesso alla camera adiacente al pianerottolo di arrivo della scala interna.

Annesso agricolo

Con la relazione, il Perito stimatore riferisce che il manufatto presenta difformità nell'altezza rispetto all'elaborato grafico allegato al Condono Edilizio, pertanto alla richiesta della definizione del Condono al fine del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria dovrà essere prodotta nuova documentazione tecnica integrativa, provvedendo a dare dimostrazione che tale manufatto non abbia subito modifiche dall'epoca della realizzazione (dichiarata nell'anno 1981) ad oggi.

Dall'osservazione dello stesso risulta essere stata sostituita la porta in lamiera e il tetto con i medesimi materiali, ciò emerge dal raffronto della foto allegata al condono rispetto a quanto fotografato al sopralluogo. Siffatta differenza si presume non condizionare il rilascio del titolo edilizio. Si segnala inoltre che la scrivente non ha potuto accedere a detto vano per effettuare un rilievo metrico in quanto ricolmo di materiali da terra a soffitto.

Fabbricato

Il Perito stimatore sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Cortona per rendere conforme il fabbricato alla sua corretta destinazione cioè di "civile abitazione", vista la promiscuità delle compravendite effettuate nell'anno 1962 e del titolo edilizio rilasciato nell'anno 1963, considerato che l'acquisto e la prima Licenza Edilizia sono antecedenti il 1967 è necessario



procedere con una perizia giurata a firma di un tecnico che asseveri quanto esposto sopra per poi presentare la medesima assieme agli elaborati grafici. Con questa procedura gli oneri di deruralizzazione non verranno applicati dal Comune in quanto sarà data dimostrazione che il fabbricato aveva l'uso di civile abitazione già prima dell'anno 1967. Il costo presunto per l'attività del professionista è quantificato in € 2.000,00 oltre oneri di legge.

Al fine di ricondurre l'immobile alla regolarità urbanistica, il Perito stimatore riferisce che le opere descritte ai punti sopra possono essere legittimate presentando al Comune di Cortona o una Attestazione di Conformità in Sanatoria oppure un Permesso a Costruire in Sanatoria versando contestualmente la sanzione che riguarda gli interventi realizzati in difformità al titolo edilizio, per l'importo complessivo di circa € 1.000,00 oltre €. 105,00 per diritti di segreteria. A tale cifra vanno aggiunte le conseguenti spese tecniche necessarie alla composizione della pratica ipotizzate in € 2.000,00 oltre oneri di legge. Inoltre si dovrà procedere alla richiesta presso l'Ente Regione Toscana – Settore Sismica di autorizzazione in sanatoria strutturale depositando la relativa documentazione tecnica attinente le opere strutturali da legittimare quali: la realizzazione della terrazza al piano primo e il rispettivo vano sottostante in proiezione di quest'ultima, oltre le aperture eseguite sui muri portanti. Successivamente dovrà essere trasmesso al Comune ad integrazione della pratica edilizia di sanatoria il certificato di idoneità statica relativamente alle opere sopra elencate. Il costo presunto per attività professionale descritta è di € 2.500,00 oltre oneri di legge ed €. 87,00 per imposta bolli e diritti dell'Ente.

Annesso

Il Perito stimatore riferisce che per ricondurre l'immobile alla regolarità urbanistica deve essere prodotta nuova documentazione tecnica integrativa al fine del rilascio del titolo edilizio. Le spese tecniche necessarie alla composizione della pratica sono ipotizzate in € 1.500,00, oltre oneri di legge.

DIFFORMITA' CATASTALI

Il Perito stimatore riferisce che il fabbricato ha una rappresentazione grafica difforme rispetto all'ultima planimetria catastale in quanto non è stata inserita la terrazza a cui si accede dal piano primo, il rispettivo vano del piano terra in proiezione alla medesima e alcune distribuzioni interne. Per questi motivi è stato depositato atto di aggiornamento catastale, Tipo Mappale protocollo n. M/036743/001/2023 del 7 giugno 2023 per allineare la mappa catastale in coerenza con l'ampliamento del fabbricato e successivamente è stata presentata in data 14.06.2023 con il protocollo n. AR0038211/2023 la Denuncia di Variazione della planimetria catastale dell'immobile, validata in data 15.06.2023.

Riguardo l'annesso agricolo (*catastalmente: deposito*) la planimetria catastale è corrispondente allo stato di fatto.



TITOLI DI PROVENIENZA

- 1) Denuncia di Successione apertasi in data 27.03.1995** - denuncia n. 2.366 vol. 9.990 del 29.12.2011 devoluta in favore del coniuge xxxxxxxx per la quota di 1/12 e dei figli xxxxxxxx, xxxxxxxx, ed xxxxxxxx per la quota 1/18 ciascuno; nota di trascrizione depositata presso Agenzia delle Entrate Servizi Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data 28.05.2012 al registro generale n. 7.424 e registro particolare n. 5.582 in morte di xxxxxxxx; in ordine a tale successione risulta eseguita trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 15.10.2015 al registro generale n. 13.475 e registro particolare n. 9.935, atto Notaio xxxxxxxxxx repertorio n. 63.969/16.760 del 13.10.2015.

- 2) Compravendita del 22.10.1991**: trattasi dell'atto di acquisto a favore di xxxxxxxxx e xxxxxxxxx per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno a rogito Notaio Dott.ssa xxxxxxxxx repertorio n. 11.288 raccolta n. 1.629. Tale atto riporta: la vendita tratta un fabbricato ad uso civile abitazione composta di cucina, cantina e ripostiglio oltre sottoscala al piano terreno; quattro vani e bagno al piano primo con annessi capanna e terreno della superficie di mq. 2490. Il fabbricato è distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 306 con le particelle 62 e 63, mentre il terreno è censito al catasto terreni al foglio 306 con la particella 61; la capanna insiste sulle porzioni delle particelle 61 e 62. Le parti si danno atto che sul terreno sul quale insiste il fabbricato grava un livello a favore del Comune di Cortona, livello di cui le parti medesime hanno richiesto l'affrancazione (prot. 17062 del 19.10.1991); nota di trascrizione presso Agenzia delle Entrate Servizi Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data 05.11.1991 al registro generale n. 15.113 e registro particolare n. 10.937 contro xxxxxxxxx.

- 3) Denuncia di Successione apertasi in data 31.08.1990** - denuncia n. 613 vol. 35 del 11.04.1991 devoluta in favore dei figli xxxxxxxxx e xxxxxxxxx per la quota di 1/2 ciascuno, nota di trascrizione depositata presso Agenzia delle Entrate Servizi Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data 22.04.1991 al registro generale n. 6.207 e registro particolare n. 4.585 in morte di xxxxxxxxx; in ordine a tale successione risulta eseguita trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 05.11.1991 al registro generale n. 15.114 e al registro particolare n. 10.938, atto Notaio xxxxxxxxxx repertorio n. 11.288 del 22.10.1991.

- 4) Compravendita del 21.04.1962**: trattasi dell'atto di acquisto a favore di xxxxxxxxxxxx a rogito Notaio Dott. xxxxxxxxxxxxx repertorio n. 4.586 raccolta n. 435. Tale atto riporta: *“la vendita tratta una casa di civile abitazione pericolante e ridotta ad un rudere con annesso appezzamento di terreno. Casa di piani uno e vani due oltre la stalla rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio 306 particelle 63 e al catasto rustico nel foglio 306 particella 61 di mq. 2490”*, nota di trascrizione presso Agenzia delle Entrate Servizi Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data 10.05.1962 al registro particolare n. 1.983-2.525 contro xxxxxxxxxxxx o xxxxxxxxx o xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx.



5) Compravendita del 05.04.1962: trattasi dell'atto di acquisto a favore di xxxxxxxxxxxx a rogito Notaio Dott. xxxxxxxxxxxx repertorio n. 9.103 raccolta n. 4.331. Tale atto riporta: *“la vendita tratta una porzione a levante di casa colonica al nc. 133 (ex 111) posta al piano terra e al piano primo corredata da aia distinta al Nuovo Catasto di Cortona al foglio 306 particelle 62 e 63 per mq. 515. Garantiscono la proprietà venduta libera da pesi, vincoli e ipoteche ad eccezione di eventuale canone di Selvapiana dovuto alla Comunità di Cortona e sarà accollato da ciascun compratore in proporzione”*. **Nello stesso atto viene concesso il diritto di passo con ogni mezzo alla Sig.ra xxxxxxxxxxxx sulla strada di accesso e resedi onde accedere alla porzione di casa accettata**, nota di trascrizione presso Agenzia delle Entrate Servizi Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data 27.04.1962 al registro particolare n. 1.979-2.200 contro xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1. ISCRIZIONE CONTRO del 15.10.2015 trattasi di:

Atto di mutuo fondiario del 13.10.2015 a rogito Notaio Dott. xxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio n. 63.969/16.760; nota di Iscrizione registrata presso Agenzia delle Entrate Servizi Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data 15.10.2015 al Reg. Gen. 13.476 e Part. 1.728.

Concessione a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di €. 90.000,00 e Ipoteca di €. 180.000,00 durata anni 10.

Soggetto a favore: BANCA POPOLARE DI CORTONA SCpa

Soggetti terzi datori d'ipoteca: xxxxxxxxxxxxxxxx

Soggetto non datore d'ipoteca: xxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente ai seguenti Beni:

1. Comune di Cortona fg. 306 p.lla 62 sub. 2 e p.lla 63 sub. 1 (*graffate*);
2. Comune di Cortona fg. 306 p.lla 62 sub. 3;
3. Comune di Cortona fg. 306 p.lla 62 sub. 4;
4. Comune di Cortona fg. 306 p.lla 62 sub. 5;

2. ISCRIZIONE CONTRO del 06.12.2017 trattasi di:

Atto Giudiziario derivante da Decreto Ingiuntivo del 07.11.2017 Tribunale di Spoleto repertorio n. 1.266; nota di iscrizione registrata presso Agenzia delle Entrate Servizi Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data 06.12.2017 al Reg. Gen. 18.976 e Part. 2.584.

Importo a debito in quota capitale di €. 41.154,92 oltre interessi.

Soggetto a favore: Checcarini SPA

Soggetti contro: xxxxxxxxxxxxxxxx.

Relativamente ai seguenti Beni unità negoziale n. 3 di proprietà xxxxxxxxxxxx:

1. Comune di Cortona fg. 306 p.lla 62 sub. 2 e p.lla 63 sub. 1 (*graffate*);



2. Comune di Cortona fg. 306 p.lla 62 sub. 3;
3. Comune di Cortona fg. 306 p.lla 62 sub. 4;
4. Comune di Cortona fg. 306 p.lla 62 sub. 5;
5. Comune di Cortona fg. 306 p.lla 264.

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 18.11.2022, trattasi di:

Atto Giudiziario del 25.10.2022 Tribunale di Arezzo Repertorio n. 2992; Nota di Trascrizione registrata presso Agenzia delle Entrate Servizi Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data 18.11.2022 al Reg. Gen. 20.260 e Part. 15.106.

Verbale di Pignoramento Immobili per un importo a debito in quota capitale di €. 90.000,00 oltre interessi.

Soggetto a favore: BANCA POPOLARE DI CORTONA SCpa

Soggetti contro: xxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente ai seguenti Beni:

1. Comune di Cortona fg. 306 p.lla 62 sub. 2;
2. Comune di Cortona fg. 306 p.lla 63 sub. 1
3. Comune di Cortona fg. 306 p.lla 62 sub. 3;
4. Comune di Cortona fg. 306 p.lla 62 sub. 4;
5. Comune di Cortona fg. 306 p.lla 62 sub. 5;

Le particelle distinte ai punti 1) e 2) sopra trascritte risultano non correttamente indicate nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del medesimo, in quanto le due p.lle di cui sopra risultano "graffate", rappresentando così un'unica unità immobiliare, e non due unità negoziali distinte.

In riferimento al certificato notarile redatto dal Notaio xxxxxxxxxxxxxx del 30.11.2022 è stato verificato che i dati catastali degli immobili riportati sono coincidenti con le visure e con i registri immobiliari. Sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

In data 19.01.2024 è stata depositata una nota da parte del creditore procedente di integrazione della certificazione ventennale aggiornata recante il titolo di provenienza ultraventennale in forza del quale xxxxxxxxxxxx ha acquistato il compendio pignorato, come da relazione notarile sostitutiva di certificazione ipotecaria a firma del Notaio Dott. xxxxxxxxxxxxxx, notaio iscritto nel ruolo del Distretto di Arezzo, attestante xxxxxxxxxxxxxx ha acquistato il complesso immobiliare pignorato con atti del Notaio xxxxxxxxx in data 05.04.1962 (reg.to a Cortona il 24.04.1962 al n. 538 e tr.tto il 27.04.1962 al n. 1979/2200) e del Notaio xxxxxxxxx in data 21.04.1962 (reg. a Cortona il 03.05.1962 al n. 552 vol. 118 e tr.tto il 10.5.1962 al n. 1983/2525);

E' opportuno specificare che il Notaio non indica il resede pertinenziale distinto dalla particella 62 sub 1 del foglio 306 identificato bene a comune, ovvero B.C.N.C. ai subalterni sopra descritti. Si ravvisa inoltre che dalla lettura delle visure catastali le quote di proprietà degli esecutati



provenienti dalla Denuncia di Successione di xxxxxxxx non sono state correttamente indicate, sebbene esatte nella nota di trascrizione di detta successione. Il Perito stimatore nella relazione presume che la voltura depositata non sia stata compilata in linea con la Denuncia di Successione in quanto la quota in proprietà al de cuius di $\frac{1}{4}$ è stata suddivisa in pari quota tra i rispettivi quattro eredi mentre doveva essere resa la quota di $\frac{1}{3}$ al coniuge e la rimanente di $\frac{2}{3}$ frazionata in pari quota ai tre figli, pertanto le giuste attribuzioni dovevano restituire $\frac{15}{18}$ al coniuge comprensivi della quota in suo possesso e $\frac{1}{18}$ a ciascuno dei figli, mentre in visura catastale risultano $\frac{13}{16}$ al coniuge e $\frac{1}{16}$ ciascuno ai figli.

VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

I beni sono con accessi indipendenti. Gli unici vincoli di natura condominiale sono sicuramente quelli di natura edilizia e urbanistica e le eventuali spese che potrebbero emergere dalla manutenzione ordinaria e straordinaria della strada interpodereale di accesso alla proprietà.

DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI

Il Perito stimatore riferisce che l'atto di acquisto stipulato in data 22.10.1991 a rogito Notaio Dott.ssa xxxxxxxx repertorio n. 11.288 raccolta n. 1.629 a favore di xxxxxxxx e xxxxxxxx riporta che nel terreno sul quale insiste il fabbricato grava un livello a favore del Comune di Cortona, tuttavia le parti interessate all'atto hanno richiesto l'affrancazione registrata con il protocollo n. 17.062 del 19.10.1991 per divenire pieni proprietari.

Il Comune di Cortona ha certificato in data 12.11.1991 protocollo n. 17.062, a seguito della richiesta del Sig. xxxxxxxx, che le particelle originarie 62 - 63 del foglio 306 non sono gravate da livelli di Selvapiana in quanto il canone livellare non figurava più esistente già dalla data del 30.06.1898 perché affrancato in epoca remota, documento rinvenuto nella pratica di Condono Edilizio n. 2.173 del 01.10.1986.

REGIME FISCALE

La presente cessione sarà soggetta ad IVA o ad Imposta di Registro in base al regime fiscale vigente all'atto di trasferimento e alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile oggetto della vendita è munito di Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), regolarmente trasmessa, telematicamente.

LIBERA ALIENABILITA' DEI BENI IN VENDITA: VINCOLI

Il Custode Giudiziario I.V.G., che è in possesso delle chiavi, riferisce che l'immobile oggetto di vendita risulta occupato stabilmente dai debitori eseguiti sig. xxxxxxxx (vedovo) e dal sig. xxxxxxxx (divorziato).

L'aggiudicatario, nel caso 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.

Per una più dettagliata descrizione delle caratteristiche di conservazione e manutenzione del compendio immobiliare oggetto di vendita, e dei relativi impianti, per la verifica della relativa documentazione catastale ed ipotecaria, per la descrizione e quantificazione degli interventi necessari, così come degli abusi da sanarsi o di quelli da demolirsi, si rimanda integralmente alla Perizia depositata in atti il 05/07/2023 ed ai documenti ad essa allegati ed all'integrativa alla predetta Perizia depositata in atti il 04/07/2024 redatte dal Perito stimatore, alla quale si fa completo ed espresso riferimento per tutto quanto concerne gli immobili oggetto di esecuzione; Perizia e successiva integrativa alla Perizia redatte dal Perito stimatore che costituiscono parte integrante del presente avviso, alla quale espressamente si rimanda per tutto quanto qui eventualmente non indicato, ivi compresi i gravami, gli oneri, i vincoli, pesi, servitù costituite, costituende/ e/o precostituite per legge, che dovranno essere obbligatoriamente consultate dall'offerente/i.

*

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. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) 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. presso lo Studio del Delegato alla vendita Dott. Jacopo Fabbroni sito in Arezzo (AR), Piazza Risorgimento n. 116, secondo piano, dal lunedì al venerdì, ed entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita ed 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, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto 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 in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il referente della procedura (delegato alla vendita);

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

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

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

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

Dovranno essere allegati 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. 185/2022, lotto unico**" per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;

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

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

e) copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto di minore;

f) originale della dichiarazione del coniuge – autenticata da pubblico ufficiale – di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

La cauzione dovrà essere versata 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. 185/2022, lotto unico**", di importo pari almeno al 10 per cento (10%) 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 formato *zip.p7m*, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

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

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero e altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;



- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero 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 8nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima (e allegati) e sue integrazioni e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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



coniuge a titolo personale;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc...., effettuate in separato modulo;

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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a “Tribunale di Arezzo” acceso presso la filiale di Arezzo, via Petrarca, della Banca “TERRE ETRUSCHE DI VALDICHIANA E DI MAREMMA – CREDITO COOPERATIVO S.C.” (Banca TEMA), codice IBAN: IT72E0885114101000000359681 – causale “*cauzione procedura R.G.E. n. 185/2022, lotto unico*”; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento (10%) 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. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparando dinanzi al delegato, mentre gli offerenti che hanno depositato l'offerta in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

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

In caso di offerta unica

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

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

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

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



assegnato al creditore;

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

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

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

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

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

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

Il rilancio minimo è fissato in Euro 1.000,00 (mille/00).

Non è consentito la formulazione di offerte con l'inserimento di importi con decimali di Euro.

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

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.

8. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

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

9. 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.

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

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

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), **il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;
2. **qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario)**, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso **ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad



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

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

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

[C]

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita;

3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585,



4° co. c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

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

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

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

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

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

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

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

Il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'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 (compresi i suoi allegati), dovrà essere pubblicata sui seguenti siti Internet: <https://www.astegiustizia.it> (portale della società specializzata Gestifrem);-<https://www.idealista.it> (portale del mercato libero);-<https://www.casa.it> (portale del mercato libero).

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

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

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



e/o degli intervenuti; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del gestore nominato e sul www.tribunale.arezzo.it;
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'Iva;
- h) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;
- i) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse,

A V V E R T E

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



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

I N F O R M A

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

Arezzo, 05/08/2025

Il Professionista delegato
Dott. Jacopo Fabbroni