

AVV. MICHELA GALOPPI

Via Calamandrei n. 54 - 52100 AREZZO
Tel. 0575.371212 - Fax 0575.259218
michelagaloppi@gmail.com
avvmichelagaloppi@puntopec.it
Partita Iva: 01948210511

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI AREZZO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 148/2022 R.G.E.
(cui è riunita la Proc. Es. n. 17/2024 R.G.E.)

AVVISO DI VENDITA
SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA
1° ESPERIMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Andrea Turturro**, esecuzione immobiliare n. **148/2022 R.G.E.** (cui è riunita la Proc. Es. n. 17/2024 R.G.E.) delegato alla vendita: **Avv. Michela Galoppi**, Vista l'ordinanza di delega del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Arezzo resa in data 20.03.2024, la sottoscritta Avv. Michela Galoppi (C.F.: GLPMHL72C44A390T – PEC: avvmichelagaloppi@puntopec.it) iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con studio in Arezzo, Via Calamandrei n. 54, professionista delegata alle operazioni di vendita degli immobili subastati meglio identificati nella perizia di stima redatta dall'esperto estimatore, Ing. Luca Stocchi.

Visti gli artt. 490, 569, 570, 591 e 591 bis c.p.c.

ASTE
GIUDIZIARIE® **AVVISA**

ASTE
GIUDIZIARIE®

che presso il Tribunale di Arezzo, in Arezzo (AR), Piazza Falcone e Borsellino n. 1, nell'aula n. 0.07 posta al piano terreno e appositamente dedicata alle vendite telematiche, si procederà, ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., **il giorno 09 luglio 2025 ore 14.00 e ss. alla vendita senza incanto telematica in modalità c.d. sincrona mista**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter Disp. Att. al c.p.c., e secondo la definizione offerta dall'art. 2, 1° comma, lett. f del D.M. della Giustizia 23.02.2015, n. 32, ovvero con la partecipazione contemporanea di offerenti (in via telematica) collegati "da remoto" tramite il Portale del Gestore della vendita (ASTALEGALE.NET S.p.a.) www.spazioaste.it e di offerenti (in via cartacea) presenti fisicamente nella citata aula del Tribunale di Arezzo, dei beni immobili costituenti il lotto sotto individuato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE® ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREZZO BASE: € 304.900,00 (trecentoquattromilanovecento/00)
OFFERTA MINIMA (-25%) € 228.675,00 (duecentoventottomilaseicentoseptantacinque/00)
RILANCIO MINIMO € 5.000,00 (cinquemila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di vendita è costituito da appartamento, per il diritto di piena proprietà e per l'intero, sito nel Comune di Arezzo, Corso Italia n. 152, Piano 3, censito al catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, Sezione Urbana A, Foglio 175, Particella, 344, Subalterno

ASTE
GIUDIZIARIE® 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVV. MICHELA GALOPPI

Via Calamandrei n. 54 - 52100 AREZZO
Tel. 0575.371212 - Fax 0575.259218
michelagaloppi@gmail.com
avvmichelagaloppi@puntopec.it
Partita Iva: 01948210511

14, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, oltre a bene comune non censibile (B.C.N.C.), senza quote, Partita speciale A, posto nel Comune di Arezzo, Corso Italia, Piano T, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, Sezione Urbana A, Foglio 175, Particella 344, Subalterno 28 (bene pignorato successivamente e di cui alla Proc. Es. n. 17/2024 R.G.E. riunita).

L'appartamento è ubicato al terzo piano del Palazzo Fossombroni nel centro di Arezzo e si sviluppa su tre livelli. All'immobile si accede dal piano terra di Corso Italia n. 152, percorrendo un androne d'ingresso si raggiunge il corpo scala condominiale (B.C.N.C. sub. 28) che conduce al terzo piano dove è ubicato il pianerottolo d'ingresso all'appartamento. Non ci sono ulteriori appartamenti posti a piano terzo. L'immobile (catastalmente identificato a piano primo) è composto da una cucina con ripostiglio, un pranzo-soggiorno, due disimpegni, due camere e due bagni con antibagno; ad un ulteriore piano (catastalmente identificato come piano secondo) sono posti un soppalco che affaccia su una camera, e un piccolo ambiente raggiungibile da una scala posta in uno dei due disimpegni; dal piccolo ambiente, percorrendo una scala, si raggiunge un piccolo terrazzo posto all'ultimo piano (catastalmente identificato come piano terzo).

L'esperto estimatore riferisce che la superficie commerciale è di circa mq 218, le falde di copertura e di sottotetto in molti ambienti sono inclinate e le altezze utili interne sono variabili, inoltre all'interno dell'appartamento sono presenti alcuni gradini e scale metalliche. L'appartamento ha i due terrazzi ubicati a sud-est ma non ha affacci diretti su Corso Italia. Sugli altri lati si affaccia su corti interne e coperture degli immobili adiacenti. La struttura portante è costituita da muratura di pietra e mattoni, i solai di copertura sono principalmente realizzati con travi e travetti in legno e pannelle in laterizio, si evidenzia una piccola parte del solaio posto a piano secondo realizzato a voltine con travi in acciaio e mattoni. I pavimenti della zona giorno sono in laterizio, nella zona notte sono in parquet, mentre nei bagni sono in monocottura con rivestimenti in ceramica. Gli infissi esterni sono principalmente in legno con vetrocamera e sono sprovvisti di taglio termico. Alcuni infissi hanno le persiane in legno. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre la porta di accesso all'appartamento è in legno massello ed è provvista di chiusura di sicurezza. I termosifoni sono in alluminio e la caldaia utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento è posta nel ripostiglio adiacente alla cucina.

L'esperto estimatore riferisce altresì che nella terrazza posta al piano secondo è stato realizzato un piccolo forno a legna.

Secondo quanto riferito dall'esperto estimatore, internamente l'immobile è in normale stato di manutenzione, la facciata del Palazzo Fossombroni lungo Corso Italia è in buono stato di manutenzione, mentre le altre murature perimetrali esterne dell'immobile sono in un pessimo stato di conservazione. L'esperto estimatore ha altresì rilevato la presenza di infiltrazioni di acqua dalla terrazza posta a piano primo, verso l'appartamento sottostante.

VINCOLI

L'immobile oggetto di vendita è tutelato ai sensi di quanto disposto dal "Decreto Legislativo n. 42 del 22.01.2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06.07.2002, n. 137" – PARTE SECONDA – Beni Culturali.

L'atto di alienazione dell'immobile è pertanto sospensivamente condizionato al mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero o della Regione o degli altri Enti Pubblici

territoriali interessati, da esercitarsi nei termini e con le modalità di cui agli artt. 60, 61 e 62 del predetto Decreto.

Al riguardo l'esperto estimatore riferisce che l'immobile appartiene al "PALAZZO FOSSOMBRONI" di Arezzo e che il Comune di Arezzo ha identificato l'immobile nell'area del Centro Storico del Capoluogo, Comparto 13, Isolato 58, Unità volumetrica e pertinenza 7. Si tratta pertanto di edificio di rilevante valore architettonico ed ambientale (RV).

Riferisce altresì che gli interventi edilizi consentiti sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo.

L'immobile, evidenzia ancora l'esperto estimatore, è tutelato ai sensi della parte seconda del Decreto Legislativo n. 42/2004, art. 136 e successive integrazioni e modificazioni "*immobili ed aree di notevole interesse pubblico*".

Nell'integrazioni di perizia del 22.07.2024, l'esperto estimatore chiarisce ulteriormente che l'immobile è vincolato ai sensi della legge n. 1089/39 e del D. Lgs. 42/04, evidenziando inoltre di aver effettuato un incontro con un tecnico della Soprintendenza di Arezzo che ha confermato il vincolo sull'immobile e il diritto di prelazione che possiede la Soprintendenza. Con la successiva integrazione di perizia del 11.12.2024, l'esperto estimatore ha prodotto la documentazione attestante la presenza del vincolo ed in particolare notifica vincolo del 13.03.1910, decreto del Ministero della Pubblica Istruzione del 20.12.1957 e relativa trascrizione del vincolo del 30.01.1958.

Si precisa che detta trascrizione non verrà cancellata con il decreto di trasferimento.

ULTERIORI VINCOLI

L'esperto estimatore riferisce che sull'immobile non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici e che non sono gravati da censo, livello o uso civico.

VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'esperto estimatore riporta nella perizia quanto al medesimo comunicato dall'Amministratore di condominio in data 18.04.2023:

"1)- *L'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale:*

L'immobile non è dotato di Regolamento di Condominio.

2)- *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con indicazione della quota millesimale:*

Nel condominio, non vi sono spese fisse in quanto ogni spesa è soggetta alle variazioni di mercato per quanto riguarda le utenze ed alle modifiche delle condizioni di intervento per quanto concerne le opere di manutenzione, sia ordinarie sia straordinarie. Per dare riscontro alle spese attuali, si allega l'ultimo preventivo per l'anno 2022. Le quote millesimali del Sig. _____ sono indicate nel prospetto di ripartizione del Preventivo 2022.

3)- *Eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto):*

Con l'assemblea del 25/05/2022, il condominio si era attivato per le verifiche inerenti gli interventi ammessi al Superbonus di cui al D.L. 34/2020, con particolare riguardo alla possibilità di

AVV. MICHELA GALOPPI

Via Calamandrei n. 54 - 52100 AREZZO
Tel. 0575.371212 - Fax 0575.259218
michelagaloppi@gmail.com
avvmichelagaloppi@puntopec.it
Partita Iva: 01948210511

installare un ascensore condominiale. Stante l'impossibilità di individuare un General Contractor che si assumesse i crediti fiscali, tali spese, per complessivi € 5.637,60, non sono state ancora sostenute.

4)- Eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data corrente: Anno 2021 restano da pagare € 2.824,40 complessivi per pulizie, acqua ed amministrazione; Anno 2022 restano da pagare € 3.520,37 complessivi per pulizie, acqua, energia elettrica ed amministrazione; Anno 2023 (1^o quadrimestre) restano da pagare € 2.629,00 complessivi per pulizie, acqua, energia elettrica ed amministrazione;

5)- L'amministratore dichiara che non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato promossi dall'Amministrazione condominiale o da altri Condomini. "

"...situazione delle quote condominiali:

€ 9.892,07 saldo contabile consuntivo al 31/12/2020

€ -2.700,00 versamenti effettuati nell'anno 2021 per pagamento quote pregresse € 1.117,05 totale consuntivo spese anno 2021

€ 1.524,00 per quote preventive al 31/12/2022 (quota preventiva € 127,00 x 12 mesi)

€ 508,00 per saldo quote preventive al 30/04/2023 (quota preventiva € 127,00 x 4 mesi)

€ -250,00 versamento effettuato il 27/07/2022;

€ 10.091,12 Totale a debito, salvo conguaglio quote 2022 e 2023".

CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'esperto estimatore, riferisce che al momento del sopralluogo effettuato in data 03.05.2023, l'immobile non risulta conforme con la planimetria allegata alla pratica edilizia del 2006 e che non sono state rinvenute presso gli archivi comunali dichiarazioni di agibilità.

L'esperto estimatore riferisce altresì che le seguenti pratiche Edilizie risultano irreperibili:

- Pratica edilizia del 2013;
- Pratica edilizia del 2010 per accertamento p.g.;
- Pratica del 1986 per condono.

e che sull'immobile oggetto di procedura sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia del 1986, intervento di Restauro e Risanamento Conservativo a piano secondo - art. 135 c. 2, e) LR 65/2014, protocollo n. GE/1986;
- Pratica Edilizia del 1986, intervento di Condono - Art.31 1.47/85 mod. b/4/III OB.00784000-00292000, prot. GE/1986;
- Pratica Edilizia del 1987, intervento di Manutenzione Straordinaria per opere che hanno interessato il rifacimento di una porzione della copertura e della gronda - art.135 c.2, b) LR 65/2014, protocollo n. GE/1987;
- Pratica Edilizia del 1988, intervento di Restauro e Risanamento Conservativo, Variante in corso d'opera all'Autorizzazione Edilizia del 1987, per lavori eseguiti a piano secondo e per opere effettuate su una porzione di solaio in comune con l'appartamento posto a piano terzo, protocollo n. GE/1988;
- Pratica Edilizia del 1993, intervento di Sanatoria - L. 47/85, per rinnovo di contestuale autorizzazione e variante per l'ultimazione dei lavori interni a piano secondo all'Autorizzazione Edilizia del 1987, protocollo GE/1993;
- Pratica Edilizia del 1995, intervento di Manutenzione Straordinaria per opere urgenti atte alla salvaguardia della pubblica incolumità consistenti nello "...smontaggio

dell'architrave in pietra della finestra e nella rimozione delle parti pericolanti di intonaco delle facciate prospicienti il cortile interno..." - Art.8 D.L. 498/95, protocollo n. GE/1995;

- Pratica Edilizia del 1996, intervento di Voltura Autorizzazione Edilizia in Sanatoria del 1996 e Autorizzazione in Sanatoria Ex Art. 13 L. 47/85, protocollo n. GE/1996;
- Pratica Edilizia del 1997, intervento di Manutenzione Straordinaria, per opere di manutenzione ed adeguamento degli impianti idrici elettrici e del gas metano. *"...L'intervento prevede il risanamento delle dorsali di alimentazione delle singole utenze del condominio per le adduzioni gas metano ed acqua potabile..." - art.135 c.2 b) LR 65/2014, protocollo n. GE/1997;*
- Pratica Edilizia del 2006, intervento di Restauro e Risanamento Conservativo su una porzione della copertura e nelle facciate del Palazzo Fossombroni, art. 79, c.2, lett. e, L.R. 01/05 - DIA per Manutenzione Ordinaria e Restauro art.79, c.2, lett. a, L.R. 01/05 e art. 10 del Regolamento Edilizio Comunale - art.135, c.2, lett. c, L.R. 65/2014, prot. GE/2006;
- Pratica Edilizia del 2006, intervento di Manutenzione Straordinaria - art.135, c.2, b), LR 65/2014, comunicazione lavori d'urgenza art. 10 bis del R.E, a causa di un'infiltrazione di acqua da una terrazza, prot. GE/2006;
- Pratica Edilizia del 2006, intervento di Manutenzione Straordinaria per lavori necessari al *"...ritrovamento e sostituzione della tubazione di scolo acque parziale della terrazza..." - art.135, c.2, b) LR 65/2014, prot. GE/2006;*
- Pratica Edilizia del 2010, intervento di Manutenzione Ordinaria, per lavori di *"... nuova imbiancatura del vano scala condominiale, con colori e materiale uguali a quelli esistenti..." - art.136, c.1, LR 65/2014, prot. GE/2010;*
- Pratica Edilizia del 2010, per accertamento di P.G., Trasmissione Atti, GE/2010;
- Pratica Edilizia del 2013 per l'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo - art.135, c.2, e), LR 65/2014, prot. GE/2013.

L'esperto estimatore, con riferimento alla planimetria allegata alla pratica edilizia del 2006, evidenzia che le principali difformità rilevate durante il sopralluogo del 03.05.2023 sono le seguenti:

- diversa disposizione di alcune murature interne;
- la tramezzatura muraria che separa la soffitta dalla camera non è presente e la camera risulta di dimensioni più ampie;
- la tramezzatura che separa il bagno dalla soffitta non è presente e il bagno risulta di dimensioni più ampie;
- presenza di una apertura tra la cucina e la zona pranzo;
- diversa rappresentazione di alcuni gradini interni;
- una delle due finestre nel locale cucina (finestra esposta a nord-est) non risulta rappresentata sia nell'elaborato progettuale che nella planimetria catastale;
- diversa posizione della piccola finestra nel locale ripostiglio adiacente alla cucina, - difformità delle altezze interne;
- presenza di un piccolo forno a legna nella terrazza del piano primo (si precisa che sia nella pratica edilizia che nella planimetria catastale il primo livello dell'immobile è identificato a piano primo, lo stesso livello è ubicato a piano terzo dell'edificio) e difformità delle dimensioni

della terrazza;

- presenza di alcuni controsoffitti.

Al riguardo, l'esperto estimatore rileva che gli abusi riscontrati si possono sanare solo previo parere della Soprintendenza e che, in relazione alla finestra nel locale cucina esposta a nord-est, se non viene dimostrato l'errore grafico di rappresentazione nelle planimetrie edilizie e catastali, dovrà essere chiusa a cura e spese dell'acquirente.

L'esperto estimatore riferisce altresì che, nell'eventualità in cui, a seguito dell'istruttoria comunale, successivamente all'acquisizione del parere della soprintendenza, risulti che le difformità non possiedono i requisiti per essere sanate, è necessario procedere con il ripristino dei luoghi in conformità con il progetto autorizzato da effettuare a cura e spese dell'acquirente e che al momento i costi necessari non sono prevedibili.

Inoltre, secondo quanto riferito dall'esperto estimatore, per applicare la sanatoria in via ordinaria prevista dall'art. 209 della L.R. 65/2014, per gli abusi è necessario verificare se sussistono le condizioni per la doppia conformità, rispetto alle norme urbanistiche in vigore all'epoca della realizzazione e con la normativa vigente. Nell'eventualità che a seguito dell'istruttoria le difformità non possano essere sanate in via ordinaria è necessario applicare gli art. 206 e 206 Bis della L.R. 65/2014 con il pagamento degli oneri e della sanzione. Evidenzia altresì che applicando gli artt. 206 e 206 Bis, l'abuso non risulta comunque legittimato dal punto di vista edilizio urbanistico.

L'esperto estimatore riporta nella perizia estratto dell'art. 209 L.R. 65/2014:

"Estratto art. 209 L.R. 65/2014

Accertamento di conformità

1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 182, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, oppure in assenza di SCIA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere la sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

La sanatoria può essere ottenuta:

a) per le fattispecie di cui all'articolo 196, fino alla notifica dell'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, di cui al comma 4 del medesimo articolo;

b) per le fattispecie di cui agli articoli 199 e 206, fino alla rimozione o demolizione delle opere abusive. Nel caso di applicazione delle sanzioni pecuniarie sostitutive della rimessa in pristino, anche ad avvenuto pagamento della sanzione irrogata dal comune, purché in presenza dei presupposti di cui al presente comma;

c) per le fattispecie di cui all'articolo 200, comma 1, anche ad avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria irrogata dal comune.

2. In presenza dei presupposti di cui al comma 1 può essere presentata:

a) istanza di rilascio del permesso di costruire in sanatoria per gli interventi ed opere di cui all'articolo 134, nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'articolo 135, comma 2, lettere d), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p. 380/2001;

b) istanza di rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria oppure SCIA in sanatoria per gli interventi ed opere previsti dall'articolo 135, diversi da quelli di cui alla lettera a).

2 bis. La SCIA in sanatoria è presentata nel caso in cui sia attestata dal professionista abilitato

la conformità alla normativa tecnica.

3. Alle istanze di sanatoria si applicano le misure di salvaguardia previste dalla normativa vigente. L'istanza di sanatoria e la SCIA in sanatoria sono corredate di tutta la documentazione di cui agli articoli 142 e 145 necessaria per le verifiche di conformità da parte del comune.

4. Sulla richiesta di permesso di costruire in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento. Decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo detta domanda si intende respinta.

5. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo Le comunque in misura non inferiore a euro 1.000,00. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.

6. Sulla richiesta di attestazione di conformità in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento.

6 bis. Alla SCIA in sanatoria si applicano gli articoli 145, 146 e 147. Nel caso in cui la verifica di cui all'articolo 145, comma 6, abbia esito negativo, il comune notifica al proponente la non sanabilità degli interventi effettuati e la conseguente applicazione delle relative sanzioni.

6 ter. Nei casi di cui ai commi 6 e 6 bis la sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

6 quater. Per gli accertamenti di conformità concernenti gli sbarramenti di ritenuta e i relativi bacini di accumulo per i quali si applicano le disposizioni di cui al Capo III della L.R. 64/2009, l'importo dell'oblazione di cui al Gomma 5 è pari ad una somma non superiore ad euro 1.000,00.

7. La sanatoria comporta inoltre il pagamento dei contributi di cui al capo I, se dovuti.

8. L'avente titolo può ottenere la sanatoria ai sensi del presente articolo, per opere eseguite su immobili o aree soggetti a tutela paesaggistica ai sensi della parte III del Codice, esclusivamente a seguito della irrogazione delle sanzioni pecuniarie previste dall'articolo 167 del Codice medesimo.”

L'esperto estimatore riferisce ancora che gli artt. 206 e 206 Bis della L.R. 65/2014 si applicano pagando gli oneri e la sanzione quando non sussistono le condizioni per la doppia conformità e riporta nella perizia estratto degli art. 206 e 206 bis L.R. 65/2014

“Estratto art. 206 L.R. 65/2014

Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. Gli interventi e le opere eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo, comunque non superiore a centoventi giorni, fissato dalla relativa ordinanza del comune. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale

dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00,

3. Le sanzioni previste dal presente articolo si applicano anche agli interventi e alle opere di cui all'articolo 134, comma 2, nonché agli interventi e alle opere di cui all'articolo 135, comma 2, lettera d), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001, eseguiti in parziale difformità dalla SCIA.

4. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali”

Estratto art. 206 Bis L.R. 65/2014

Sanzioni per opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo anteriori al 17 marzo 1985.

1. Per le opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale, eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 marzo 1985, data di entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive), in parziale difformità dal titolo abilitativo, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo.

2. L'avvenuta ultimazione degli interventi entro il termine temporale specificato al comma 1 è comprovata dal proprietario o altro soggetto avente titolo.”

L'esperto estimatore precisa che i dati sopra esposti sono da considerarsi esclusivamente di carattere orientativo e che solo al momento in cui verrà istruita da parte del Tecnico Comunale una pratica di sanatoria o di regolarizzazione edilizia e urbanistica, con istanza che dovrà presentare il futuro acquirente a sua cura e spese, il Comune potrà pronunciarsi e comunicare se l'abuso possiede i requisiti per essere sanato, determinando le relative spese, oneri e sanzioni. Inoltre le norme urbanistiche ed edilizie sono soggette a continue variazioni.

L'esperto estimatore ribadisce ancora che l'acquirente dovrà rivolgersi ad un professionista abilitato per il deposito dell'istanza e che le spese tecniche, tutti i costi, compreso le eventuali sanzioni, oneri, spese per il ripristino dei luoghi, bonifiche e smaltimenti dei materiali, ecc... dovranno essere sostenute dall'acquirente.

L'esperto estimatore evidenzia infine che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in materia di conformità catastale, edilizia e urbanistica e che pertanto sarà esclusivo onere dell'acquirente dotarsi a propria cura e spese di eventuali chiarimenti o informazioni da reperire presso gli enti pubblici o di effettuare le regolarizzazioni necessarie previste in materia di sanatoria edilizia, sanatoria urbanistica, regolarizzazioni edilizie e catastali, smaltimento di materiali, anche se non rinvenute dal Perito e non menzionate nella Perizia di stima. Fino a che non verrà presentata la pratica di sanatoria presso il Comune di Arezzo, acquisito il parere della Soprintendenza, effettuata l'istruttoria da parte dell'Amministrazione Comunale, non è possibile stabilire quali opere possono essere sanate, i relativi costi di ripristino e le eventuali sanzioni.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

AVV. MICHELA GALOPPI

Via Calamandrei n. 54 - 52100 AREZZO
Tel. 0575.371212 - Fax 0575.259218
michelagaloppi@gmail.com
avvmichelagaloppi@puntopec.it
Partita Iva: 01948210511



L'esperto estimatore riferisce che l'immobile è provvisto dei seguenti impianti:

- acqua potabile comunale con unica fornitura per più condomini;
- gas con contatore posto all'interno della cucina;
- elettrico sottotraccia con contatori posti nell'androne di ingresso a piano terra;
- citofonico;
- telefonico;
- televisivo.

L'esperto estimatore evidenzia altresì che non sono state rinvenute certificazioni di conformità degli impianti, e non è possibile stabilire se sono a norma con le vigenti normative, né il loro costo per l'eventuale regolarizzazione.

STATO DI POSSESSO

Dalla perizia dell'esperto estimatore e dalla relazione di primo accesso del custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Arezzo e Siena, in atti, l'immobile risulta abitato dal debitore esecutato.

Tutto quanto sopra riferito e per tutto ciò che concerne la provenienza, l'esistenza di ipoteche, pignoramenti, servitù costituite e/o costituende, pesi, oneri e ulteriori gravami a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili di cui al lotto, si fa espresso rinvio alla relazione tecnica ed alle successive integrazioni in atti dell'esperto estimatore Ing. Luca Stocchi, costituenti parte integrante del presente avviso che dovranno essere consultate, unitamente agli allegati e anche per tutto ciò che concerne lo stato di occupazione, la regolarità urbanistica/abitabilità, l'esistenza di eventuali abusi, oneri o pesi, servitù, spese condominiali etc. a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile nonché per quanto altro previsto dalla normativa vigente.

Per ogni altra informazione è possibile rivolgersi al custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo e Siena (Tel. 0577/318111 – <http://www.aretzo.astagiudiziaria.com/>); sarà possibile visionare l'immobile previo accordo con il custode medesimo; allo stato per il contatto con il custode è attiva la sezione "prenota visita" sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> alla pagina relativa alla presente vendita.

Il custode giudiziario potrà evadere soltanto le richieste di visita che gli perverranno per il tramite del P.V.P. a condizione che la richiesta gli sia pervenuta almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte. Eventuali richieste pervenutegli – sempre per il tramite del P.V.P. – oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Le offerte di acquisto (in bollo da Euro 16,00) **dovranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente) in busta chiusa, previo appuntamento telefonico (0575/371212 – 338/7786571), presso lo Studio dell'Avv. Michela Galoppi, in Arezzo (Ar), Via Calamandrei n. 54 entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi.** Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale, 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); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un C.F. rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il C.F. rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma II°, del D.M. n. 32 del 26.02.2015, con allegata copia di un valido documento d'identità. 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 dovrà essere dichiarato il regime vigente tra i coniugi e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio) ed allegati in copia i relativi documenti d'identità. Per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge non partecipante, per il tramite del partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. (recante espressa esclusione del bene dalla comunione) mediante scrittura privata con firma del coniuge autenticata da Notaio o da altro Pubblico Ufficiale il cui originale dovrà essere allegato all'offerta;
- 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 nell'ordinanza di vendita 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 (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di centoventi (120) giorni gg dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale). L'offerente potrà indicare un termine più breve di centoventi (120) giorni, circostanza questa che sarà valutata dal delegato alla vendita al fine di individuare l'offerta migliore;

- 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 redatta dall'esperto estimatore incaricato e di tutti gli allegati e delle eventuali perizie integrative, nonché l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento**, intestato a **"Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 148/2022, cauzione lotto unico"** per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di mancato o intempestivo pagamento del saldo prezzo. L'offerente può versare anche una cauzione più alta e tale circostanza, in caso di parità di prezzo offerto da più offerenti, potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta validamente presentata. L'assegno e/o il vaglia postale allegato a titolo di cauzione verrà restituito immediatamente dopo la gara a coloro che non saranno risultati aggiudicatari;
- 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 del documento d'identità valido del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare in caso di acquisto del minore;
- f) copia del documento d'identità valido del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di nomina del sottoscrittore e copia autentica dell'autorizzazione del Giudice Tutelare in caso di acquisto dell'interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno.
- g) originale della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

esclusivamente con ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE E/O VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a **"Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 148/2022, cauzione lotto unico"**, 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 Euro 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 www.spazioaste.it), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato *zip.p7m*, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@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, il regime patrimoniale 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); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un C.F. rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il C.F. rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma II°, del D.M. n. 32 del 26.02.2015. La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa

AVV. MICHELA GALOPPI

Via Calamandrei n. 54 - 52100 AREZZO
Tel. 0575.371212 - Fax 0575.259218
michelagaloppi@gmail.com
avvmichelagaloppi@puntopec.it
Partita Iva: 01948210511

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 dovrà essere dichiarato il regime vigente tra i coniugi e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio) ed allegati in copia i relativi documenti d'identità. Per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge non partecipante, per il tramite del partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. (recante espressa esclusione del bene dalla comunione) mediante scrittura privata con firma del coniuge autenticata da Notaio o da altro Pubblico Ufficiale la cui copia anche per immagine dovrà essere allegata all'offerta;

a) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

b) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

c) il numero o altro dato identificativo del lotto;

d) la descrizione del bene;

e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

g) **il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita e quindi nell'avviso di vendita** (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di centoventi (120) gg dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale). L'offerente potrà indicare un termine più breve di centoventi (120) giorni, circostanza questa che sarà valutata dal delegato alla vendita al fine di individuare l'offerta migliore;

i) 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;

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

k) 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);

l) 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;

m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto estimatore incaricato e di tutti gli allegati e delle eventuali perizie integrative, nonché l'espressa dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di

conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base) che sarà trattenuta in caso di mancato o intempestivo pagamento del saldo prezzo; 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. L'offerente può versare anche una cauzione più alta e tale circostanza, in caso di parità di prezzo offerto da più offerenti, potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta validamente presentata
- 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) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia anche per immagine del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare se il soggetto offerente è minorenne;
- g) copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica anche per immagine del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare in caso di acquisto dell'interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno;
- h) 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;
- i) dichiarazione relativa allo stato civile e dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto incaricato e di tutti gli allegati e delle eventuali perizie integrative, nonché 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, effettuate in separato modulo;

AVV. MICHELA GALOPPI

Via Calamandrei n. 54 - 52100 AREZZO
Tel. 0575.371212 - Fax 0575.259218
michelagaloppi@gmail.com
avvmichelagaloppi@puntopec.it
Partita Iva: 01948210511



l) 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 Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma -Credito Cooperativo – S.C., (in forma abbreviata BANCA T.E.M.A.), Filiale di Arezzo, Codice IBAN IT72E0885114101000000359681, Codice Bic ICRAITRRN0, mediante utilizzo della seguente causale: “Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 148/2022, cauzione lotto unico”; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita 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 www.spazioaste.it accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non 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,



AVV. MICHELA GALOPPI

Via Calamandrei n. 54 - 52100 AREZZO

Tel. 0575.371212 - Fax 0575.259218

michelagaloppi@gmail.com

avvmichelagaloppi@puntopec.it

Partita Iva: 01948210511

anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

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

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

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

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

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

In caso di pluralità di offerte:

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

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

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. Nella vendita non verranno considerate le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

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

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

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa secondo i criteri di cui al punto n. 11 dell'ordinanza di vendita (il quale prevede testualmente che "il professionista provvederà ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità sincrona mista di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da

sceglersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione"), o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta.

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

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

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

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

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

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

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

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. **Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante**

bonifico sul conto corrente intestato a “Tribunale di Arezzo” acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma - Credito Cooperativo – S.C. (in forma abbreviata BANCA T.E.M.A.), Filiale di Arezzo, Codice IBAN IT72E08851 14101 000000359681, Codice Bic ICRAITRRNN0, mediante utilizzo della seguente causale: **“Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 148/2022, saldo prezzo lotto unico”** entro il termine indicato nell’offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

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

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

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, 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 certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente 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.

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.

AVV. MICHELA GALOPPI

Via Calamandrei n. 54 - 52100 AREZZO
Tel. 0575.371212 - Fax 0575.259218
michelagaloppi@gmail.com
avvmichelagaloppi@puntopec.it
Partita Iva: 01948210511



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;

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;

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode nominato Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) per il Tribunale di Arezzo a chiunque vi abbia interesse;



AVV. MICHELA GALOPPI

Via Calamandrei n. 54 - 52100 AREZZO
Tel. 0575.371212 - Fax 0575.259218
michelagaloppi@gmail.com
avvmichelagaloppi@puntopec.it
Partita Iva: 01948210511

AVVERTE

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, lì 21/03/2025

Il delegato alle operazioni di vendita
Avv. Michela Galoppi