

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

TRIBUNALE DI AREZZO

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 303/2017 (riunita alla procedura n.101/2019)

Quarto avviso di vendita

Il sottoscritto Avvocato Michela Pellegrini (PEC: avvmicchelapellegrini@cnfpec.it) iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo , con studio in Arezzo, Piazza Sant'Agostino n. 15 tel e fax 0575.21601, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. relativamente all'esecuzione immobiliare n. 303/2017 R.G.E. (riunita alla n. 101/2019 R.G.E.) pendente presso il Tribunale di Arezzo, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. su delega ex art. 591 bis c.p.c. così come riformato dalla Legge 80/2005, del Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Marina Rossi del 03.12.2019. (notificata in data 04.12.2019.) con cui la sottoscritta è stata delegata per le operazioni di vendita nella suddetta procedura esecutiva immobiliare,

AVVISA

che il giorno **20 Ottobre 2021** dalle **ore 11.00 alle ore 11.30** presso l'aula 0.07 del Tribunale di Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino 1, procederà alla vendita senza incanto **dei lotti 1,2** costituiti dagli immobili oggetto di esecuzione di seguito indicati con modalità telematiche ed eventuale gara in modalità sincrona mista ai sensi dell'art. 161 ter disp att. c.p.c. e art. 2 c. 1 lett. g) D.M. n. 32/2015 ai seguenti orari

lotto 1 ore 11.00

lotto 2 ore 11.30

con **orario di apertura delle buste contenenti offerte cartacee fissato per le ore 10.00 per tutti i lotti.**

Tale modalità di svolgimento della vendita e della gara prevede la partecipazione contemporanea di offerenti in via telematica (collegati da remoto) tramite il sito www.fallcoaste.it e di offerenti (in via cartacea) presenti fisicamente presso l'aula 0.07 del Tribunale di Arezzo;

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1:

Diritto di piena proprietà per l'intero su compendio immobiliare denominato “ Borgo Fontebussi ” ubicato in località Fontebussi nel Comune di Cavriglia (AR) nelle campagne dal Chianti tra Arezzo, Siena e Firenze.

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

Il compendio immobiliare è organizzato come un complesso turistico ricettivo formato da un albergo con locali ad uso camere con servizi igienici, da strutture adibite a servizi a comune quali accettazione e negozio, bar sala riunioni, ristoranti, piscine e palestra e, edifici adibiti a case appartamenti per vacanze.

Il complesso “ Borgo Fontebussi” è composto dal nucleo principale del borgo (Complesso Turistico Ricettivo) ovvero dall’immobile adibito ad Accettazione – Uffici , Camere e Centrale Termica (p.lla124); da Albergo , Sala Riunioni , Appartamenti e Ristorante (p.lle 122, 130,131,132, 231) ; da Bar (p.lla 118); da Piscine e Vano Tecnico Impianti (P.lla 118) ; da Edificio con Appartamenti (p.lla 119); da Edifici con Appartamenti (p.lla 133); da Ruderì (p.lla 135) ; da Agriturismo (p.lla 139) ; da Ristorante Grandi Eventi , Ufficio ad uso Palestra (p.lla14) e Parcheggi (p.lla 304) ; Edificio con Appartamenti – Casa del Maresciallo (p.lla 128).

Gli immobili hanno struttura in muratura portante in pietra e mattoni, i solai sono in legno con orditura di travi e travetti.

Le pavimentazioni sono in cotto e tavolato di legno, nei bagni sono state utilizzate piastrelle di ceramica.

I tetti hanno struttura portante in legno, prevalentemente con orditura in travi e travetti con intradosso in piastrelle di laterizio. Il legno utilizzato per la struttura è di castagno e di quercia.

I portoncini di accesso agli edifici sono in legno massello ad eccezione di alcune abitazioni a piano terra in cui le porte di ingresso sono finestrate con doppi vetri. I finestroni e le finestre sono in legno con doppi vetri e scuri.

Accettazione , Uffici, Camere e Centrale Termica (Foglio 59, P.lla 124 Sub. 1)

L’immobile “ Accettazione – Uffici” è un edificio a tre piani per ambienti a servizio dell’attività turistico ricettiva. L’edificio è articolato su tre livelli : ha un piano seminterrato per locali termici (centrale termica, quadri impianto di climatizzazione, quadri impianti elettrici, impianti telefonici, lavanderia e depositi a servizio degli edifici e delle parti comuni di tutto il Borgo), un piano terra per i locali di accoglienza con uffici ed un piano primo con due camere (attualmente utilizzati come uffici) .

Il tutto corredato da ampio piazzale pavimentato con mattoni disposti a spina di

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

pesce.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante di cemento armato e tamponamenti in muratura di laterizio in parte intonacata e in parte rivestita di pietra e mattoni con finitura faccia a vista .

A piano interrato il solaio è in lastre di cemento armato alleggerito, la pavimentazione è in cemento armato con tramezzatura in cartongesso.

A piano terra il solaio è in legno con orditura in travi, travetti e intradosso in pannelle di laterizio, la pavimentazione è in cotto ad esclusione dei bagni ove sono state applicate delle piastrelle di ceramica. Gli infissi sono metallici con doppi vetri, le porte sono in legno massello e in parte finestrate .

A piano primo la pavimentazione è in cotto ad esclusione dei bagni ove sono state applicate delle piastrelle di ceramica; le porte sono in legno massello e le finestre sono in legno con doppi vetri.

Il tetto è a falde inclinate a capanna con struttura portante in legno, orditura in travi, travetti , il legno utilizzato per la struttura è di castagno. Il manto di copertura è in tegole e coppi di laterizio.

La superficie convenzionale (commerciale) del complesso immobiliare sopra descritto è pari a mq. 220,78 , la superficie del resede (giardino e piazzale) è mq. 1.549,60 (superficie convenzionale).

Albergo , Sala riunioni, Appartamenti e Ristorante (Foglio 59, P.lla 122, sub.1,2,3,4,5, P.lla 130 sub.1,4, P.lla 131 sub. 4,7, P.lla 132 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11, P.lla 231 sub. 1)

L'immobile adibito ad uso albergo è costituito da un complesso di edifici ex rurali articolato su cinque livelli (piano seminterrato, piano terra – livello due, piano primo, piano secondo e piano sottotetto) , il tutto corredato da resede di pertinenza.

La superficie convenzionale (commerciale) dell'immobile destinato ad albergo (costituito da hall, sale di soggiorno, camere con servizi, appartamenti , sala riunioni il tutto identificato al foglio 59, p.lla 122 sub.1, sub.2, sub.3, sub.4, sub.5; p.lla 130 sub.1; p.lla 131 sub.7; p.lla 132 sub.2, sub.3, sub.4, sub. 5 , sub.6, sub.7, sub.8 ,sub.9, sub.10,sub.11)è pari a mq. 1.685,41 .

La superficie convenzionale (commerciale) dell'unità immobiliare destinato a

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

ristorante (sale, bar, cucine, barbecue, dispense, servizi identificato al foglio 59, p.lla 130 sub.4, p.lla131 sub.4, p.lla132 sub.1, p.lla 231 sub.1) è pari a mq. 446,56.

La superficie del resede è pari a mq. 3.119,00.

Bar e Servizi Igienici, Tettoia e Deposito (Foglio 59, P.lla 118 sub.1 , sub. 4)

L'immobile ad uso bar è articolato su due livelli (piano seminterrato e piano terra livello 2), i servizi igienici ed il locale deposito sono situati al piano seminterrato, il tutto corredato da resede di pertinenza

La superficie convenzionale (commerciale) dell'unità immobiliare destinato a bar e servizi igienici (identificato al foglio 59, p.lla 118 sub.1, tettoia e deposito identificato al foglio 59, p.lla118 sub. 4) è pari a mq. 94,96.

Piscine e Vano Tecnico Impianti (Foglio 59, p.lla 118 sub.1)

Nel compendio immobiliare sono presenti due piscine - una principale per adulti ed una per i bambini - con locali tecnici articolati su due livelli 8 piano terra livello 2 dove sono ubicate le due piscine e il piano seminterrato dei locali tecnici, il tutto corredato da resede di pertinenza.

La superficie convenzionale (commerciale) delle piscine – comprensiva del locale tecnico – è pari a mq. 642,45.

Edificio con appartamenti (foglio 59, p.lla 119 sub.1, sub.2, sub.3, sub.4, sub.5, sub.6)

Edificio ex rurale ristrutturato composto da sei appartamenti articolato su tre livelli (piano terra, piano primo e piano secondo) , corredato da resede di pertinenza.

- Appartamento denominato Primula (p.lla 119, sub.1, vani 2,5 mq.60,00 piano T-1)
- Appartamento denominato Mughetto (p.lla 119, sub.2, vani 2,5 mq.66,00 piano T1)
- Appartamento denominato Lavanda (p.lla 119, sub.3, vani 2,5 mq.57,00 piano T)
- Appartamento denominato Calla (p.lla 119, sub.4, vani 3,5 mq.88,00 piano T)
- Appartamento denominato Biancospino (p.lla 119, sub.5, vani 4 mq.95,00 piano 1)
- Appartamento denominato Camelia (p.lla 119, sub.6, vani 3 mq.99,00 piano T-1-2)

La superficie convenzionale del resede di pertinenza è pari a mq. 1.002,00.

Edificio con appartamenti (foglio 59, p.lla 133 sub.1, sub.2, sub.3, sub.4, sub.6)

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da due edifici ex rurali ristrutturati adibiti ad appartamenti.

Il primo edificio è composto da quattro appartamenti (sub.1,2,3,4) ed è articolato

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

su tre livelli (piano terra – livello 2, piano primo, piano secondo).

Il secondo edificio è composto da un unico appartamento terratetto (sub. 6) ed è articolato su due livelli (piano terra e piano primo) .

L'edificio è corredato da resede di pertinenza.

- Appartamento denominato Geranio (p.lla 133, sub.1, vani 2,5 mq.65,00 pianoT-1)
- Appartamento denominato Menta (p.lla 133, sub.2, vani 2,5 mq.57,00 pianoT-1)
- Appartamento denominato Camomilla (p.lla 133, sub.3,vani 2,5 mq.60,00 pianoT-1)
- Appartamento denominato Begonia (p.lla 133, sub.4,vani 6 mq.134,00 pianoT-1-2)
- Appartamento denominato Edera (p.lla 133, sub.6, C/2 , consistenza mq. 58, superficie catastale 72,00 mq. Piano T-1. L'immobile risulta accatastato come magazzino e deposito, nel corso del sopralluogo il CTU ha verificato che, l'edificio terratetto è attualmente adibito ad uso abitazione).

Ruderi (Foglio 59 p.lla 135)

Edifici diruti costituiti in aderenza che formano un articolato complesso di immobili su più livelli (di cui uno accatastato al Catasto Fabbricati p.lla 135 sub.2 , mentre gli altri insistono sull'area identificata al catasto terreni p.lla 135), il tutto corredato da resede di pertinenza.

L'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cavriglia Foglio 59, p.lla 135 sub.2 ha una superficie catastale di mq. 158,00 mq vani 8 (piano T-1-2).

Alcuni immobili ruderi sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Cavriglia Foglio 59, p.lla 135, qualità classe ente urbano, superficie 15 are 83 ca (1.583,00 mq)

Agriturismo (Foglio 59, p.lla 139, categoria D/2)

Immobile destinato ad uso agriturismo composto da cinque appartamenti articolato su tre livelli (piano terra, piano primo, piano secondo), il tutto corredato da resede di pertinenza.

- Appartamento denominato Cipolla superficie convenzionale mq. 51,40;
- Appartamento denominato Aaglio superficie convenzionale mq. 47,47;
- Appartamento denominato Rucola superficie convenzionale mq. 66,30;
- Appartamento denominato Melissa superficie convenzionale mq. 71,77;
- Appartamento denominato Prezzemolo superficie convenzionale mq. 99,35;

Resede di pertinenza superficie convenzionale mq. 452,60

Ristorante Grandi Eventi, Uffici ad uso Palestra e Parcheggi (p.lla 234 e p.lla 304)

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

Il complesso è costituito da un edificio destinato ad uso ristorazione “ Grandi Eventi” articolato su un livello (piano terra) ed un immobile destinato ad uso palestra e deposito (articolato su due livelli piano primo e piano secondo) corredato da resede di pertinenza e parcheggio.

Il tutto censito al Catasto Fabbricato del Comune di Cavriglia Foglio 59, p.lla 234 , categoria C/1, consistenza mq. 851,00 superficie catastale mq.870,00; il resede con parcheggio (p.lla 304) ha una superficie convenzionale di circa mq.6.296,00.

Il “ Ristorante Grandi Eventi” è un edificio ad un solo piano con sala per grandi eventi avente funzione polivalenti, sala convegni, attività di ristorazione e commercializzazione dei prodotti tipici.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato e acciaio, il solaio è piano e le tamponature sono in laterizio rivestite verso l'esterno con pietra faccia a vista.

Gli ambienti di servizio sono pavimentati con piastrelle di ceramica e le pareti sono in parte tinteggiate di colore bianco e in parte rivestite con piastrelle di ceramica.

Le sale polifunzionali sono pavimentate con travertino, le pareti sono tinteggiate di bianco come il controsoffitto in cartongesso . Gli infissi sono metallici con doppi vetri e le porte interne sono in legno tamburato.

Il complesso “ Grandi Eventi” è costituito altresì da un piccolo edificio ex rurale di due piani adibito rispettivamente a piano primo a deposito e a piano secondo a palestra. La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con rivestimento di pietra a mattoni faccia a vista. Il tetto è a falde inclinate a capanna e la struttura portante è in legno con orditura in travi e travetti.

Le finestre sono in metallo e doppi vetri, i portoncini di accesso sono in legno massello ; il locale deposito internamente è allo stato grezzo.

Edificio con appartamenti – Casa del Maresciallo (p.lla 128)

Edificio ex rurale – denominato Casa del Maresciallo – costituito da tre appartamenti articolato su tre livelli (piano terra- livello 2, piano primo, piano secondo) corredato da resede di pertinenza.

-Appartamento denominato Timo (p.lla 128, sub.4, vani 6,5 mq.136,50 pianoT)

-Appartamento denominato Pansé (p.lla 128, sub.5, vani 4 mq. 68,30 piano 1)

-Appartamento denominato Viola (p.lla 128, sub.6, vani 5,5 mq. 100,00 piano 1-2)

Resede di pertinenza superficie convenzionale mq. 1.415,00

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

DATI CATASTALI:

Complesso Turistico Ricettivo Fontebussi

Immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cavriglia:

- Foglio 59, Particella 118 sub. 1,
 - Foglio 59, Particella 122 sub. 1,
 - Foglio 59, Particella 122 sub. 2,
 - Foglio 59, Particella 124 sub. 1,
 - Foglio 59, Particella 130 sub. 1,
 - Foglio 59, Particella 131 sub. 7,
 - Foglio 59, Particella 132 sub. 2,
 - Foglio 59, Particella 132 sub. 4,
 - Foglio 59, Particella 132 sub. 6,
 - Foglio 59, Particella 132 sub. 11,
- categoria D/2 , classe 3, rendita € 17.562,00 piano S1-T-1-2-3 ;
- Foglio 59, p.lla 118 sub.4, categoria D/2, classe 3, rendita € 760,00, piano S1-T;
 - Foglio 59, p.lla 130 sub.4, categoria C/2, classe 4, consistenza 18,00 mq., sup.catastale 25,00 mq., rendita € 90,17, piano T;
 - Foglio 59, p.lla122 sub.3,
 - Foglio 59, p.lla132 sub.7,
- categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 56,00 mq, rendita € 135,57 piano T;
- Foglio 59, p.lla 122, sub.4, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, sup. catastale 64,00, rendita € 244,03, piano T;
 - Foglio 59, p.lla 122, sub. 5,
 - Foglio 59, p.lla 132, sub. 3,
- categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5 , sup. catastale 64,00 mq. ,rendita 244,03 , piano 1;
- Foglio 59, p.lla 132, sub.5, categoria A/3, classe3 , consistenza vani 5,5, sup. catastale 99,00 mq., rendita € 298,25, piano T;
 - Foglio 59, p.lla 132, sub.8, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, sup. catastale 93,00 mq., rendita € 244,03, piano 1-2;
 - Foglio 59, p.lla 132 , sub.9, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5 , sup.

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

catastale 86,00 mq., rendita € 244,03 , piano 1-2 ;

- Foglio 59, p.lla 132 , sub. 10, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 2,5, sup.

catastale 59,00 mq., rendita € 135,57 , piano 1;

- Foglio 59 , p.lla 131 sub.4,

- Foglio 59 , p.lla 132 sub.1,

- Foglio 59 , p.lla 231 sub.1,

categoria C/1, classe 3, consistenza 270 mq., sup. catastale 320,00 mq., rendita € 4.350,63, piano T;

Edificio con appartamenti (p.lla 119)

Immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cavriglia (AR)

-Foglio 59, p.lla 119, sub.1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 2,5, sup. catastale 60,00 mq. , rendita € 167,85, piano T-1;

-Foglio 59, p.lla 119, sub.2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 2,5, sup. catastale 66,00 mq. , rendita € 167,85, piano T-1;

-Foglio 59, p.lla 119, sub.3, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 2,5, sup. catastale 57,00 mq. , rendita € 167,85, piano T;

-Foglio 59, p.lla 119, sub.4, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3,5, sup. catastale 88,00 mq. , rendita € 234,99,piano T (nella visura catastale è indicato il piano 1 mentre nella planimetria catastale è correttamente indicato il piano T);

-Foglio 59, p.lla 119, sub.5, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, sup. catastale 95,00 mq. , rendita € 268,56 piano 1;

-Foglio 59, p.lla 119, sub.6, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3, sup. catastale 99,00 mq. , rendita € 201,42 piano T-1-2;

Edificio con appartamenti (p.lla 133)

Immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cavriglia (AR)

-Foglio 59, p.lla 133, sub.1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 2,5, sup. catastale 65,00 mq. , rendita € 167,85, piano T-1;

-Foglio 59, p.lla 133, sub.2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 2,5, sup. catastale 57,00 mq. , rendita € 167,85, piano T-1;

-Foglio 59, p.lla 133, sub.3, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 2,5, sup. catastale 60,00 mq. , rendita € 167,85, piano T-1;

-Foglio 59, p.lla 133, sub.4, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6, sup. catastale

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

134,00 mq. , rendita € 480,30 piano T-1-2;

-Foglio 59, p.lla 133, sub.6, categoria C/2, classe 2, consistenza 58 mq., sup. catastale 72,00 mq. , rendita € 212,68 piano T-1 (l'immobile è accatastato come magazzini o locali deposito – C/2 - , nel corso del sopralluogo il CTU ha accertato che trattasi di un singolo edificio terratetto adibito ad uso abitazione);

Ruderi (p.lla 135)

Immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cavriglia (AR)

-Foglio 59, p.lla 135, sub.2, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 8 sup. catastale 158,00 mq. , rendita € 295,00 piano T-1-2;

Immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Cavriglia (AR)

-Foglio 59, p.lla 135, qualità classe ente urbano, superficie 15 are 83 ca (1.583,00 mq), sul terreno insistono ruderi non presenti nel catasto fabbricati;

Agriturismo (p.lla 139)

Immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cavriglia (AR)

-Foglio 59, p.lla 139, categoria D/2, rendita € 4.413,70, piano T-1 (nella visura catastale è indicato il piano T-1, nella planimetria catastale è correttamente indicato il piano T-1-2);

Ristorante Grandi Eventi, Ufficio ad uso palestra e parcheggi (p.lla 234 – p.lla 304)

Immobili censiti al catasto Fabbricati del Comune di Cavriglia (AR)

-Foglio 59, p.lla 234, categoria C/1, classe 6, consistenza mq. 851,00 , sup. catastale 870,00 mq., rendita € 21.579,68 piano T-1-2;

Edificio con appartamenti – Casa del Maresciallo (p.lla 128)

Immobili censiti al catasto Fabbricati del Comune di Cavriglia (AR)

-Foglio 59, p.lla 128, sub.4, categoria A/2, classe 3, vani 6,5 sup. catastale 136,00 mq., rendita € 520,33 piano T ;

-Foglio 59, p.lla 128, sub.5, categoria A/2, classe 2, vani 4 sup. catastale 69,00 mq., rendita € 268,56 piano 1 ;

-Foglio 59, p.lla 128, sub.6, categoria A/2, classe 2, vani 5,5 sup. catastale 100,00 mq., rendita € 369,27 piano 1-2 ;

PROVENIENZA:

Il compendio immobiliare è pervenuto all'odierna soci età eseguita in forza dei seguenti titoli:

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

- Compravendita Notaio Baroncelli Umberto del 20.10.1972 rep. 2351, trascritto in data 07.11.1972. Reg. Part. n. 9980 e Reg. Gen. n. 12714;
- Sentenza di usucapione emessa dal Tribunale di Arezzo in data 11.07.2001. rep. 1336 trascritta il 22.09.2001 Reg. Part. n. 10435 e Reg. Gen. n. 15056;
- Atto di trasformazione di società da spa in srl, del 20.12.1982 rep. 28594, ai rogiti Notaio Dott. Roberto Pisapia trascritto in data 27.05.1983 Reg. Part. n. 4208 e Reg. Gen. n. 5333 ;
- Atto di trasferimento di sede del 29.04.1998 rep. 230441, ai rogiti Notaio Dott. Roberto Pisapia trascritto in data 28.07.1998 Reg. Part. n. 7247 e Reg. Gen. n. 19323 e, successivo atto integrativo del 14.06.2004 rep. 39468 trascritto in data 22.06.2004 Reg. Part. n. 8088 e Reg. Gen. n. 12865;
- Compravendita Notaio Lionello Signorini del 17.10.1968 rep. 24750/11050, trascritto in data 12.11.1968. Reg. Part. n. 8223 ;

Dalla perizia del CTU Arch. Alessandro Stocchi risulta quanto segue.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Il CTU Arch. Alessandro Stocchi a seguito dei sopralluoghi eseguiti ha riscontrato le seguenti difformità:

Accettazione, Uffici, Camere e Centrale Termica (p.lla 124): al piano seminterrato è presente un locale utilizzato come vano tecnico e deposito non rappresentato nella planimetria catastale.

Albergo (p.lla131 sub. 7): al piano secondo è stata realizzata una terrazza non rappresentata nella planimetria catastale , il finestrone di accesso alla terrazza è rappresentato come finestra.

Sala Riunioni (p.lla 130 sub.1): al piano seminterrato la loggia della sala riunioni occupa tutto il fronte di ingresso del locale, mentre nella planimetria catastale sono rappresentate due logge separate.

Ristorante (p.lla 231 sub.1): al piano seminterrato il locale magazzino, il locale tecnico per impianti tecnologici e la cucina sono stati suddivisi in modo differente da quanto rappresentato nella planimetria catastale .

Tettoia e Deposito (p.lla 118 sub.4): dalle verifiche effettuate dal CTU presso gli uffici dell'Amministrazione Comunale i locali tettoia e deposito risultano realizzati senza alcun titolo autorizzativo. I manufatti edilizi risultano accatastati.

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

Piscine e vano tecnico impianti (p.lla 118 sub.4): il vano tecnico per impianti piscine è stato modificato internamente , rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale sono state realizzate due pareti interne di cartongesso con una porta , l'ambiente è suddiviso in due locali (non è uno spazio unico indiviso) .

Il CTU ha inoltre rilevato che diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale il vano tecnico per impianti piscine è ubicato al piano terra secondo livello e non al piano seminterrato.

Edificio terratetto “ Edera” (p.lla 133 sub.6): l'immobile risulta accatastato come deposito (categoria C/2 magazzino e locali deposito) il CTU, durante il sopralluogo ha verificato che trattasi in realtà di un edificio terratetto su due livelli (piano terra e piano primo) completamente ristrutturato ad uso abitazione. La planimetria catastale è difforme rispetto a quanto rilevato in fase di sopralluoghi.

Ristorante Grandi Eventi , ufficio ad uso palestra (p.lla 234): la planimetria catastale è difforme rispetto allo stato dei luoghi, è presente un locale utilizzato come magazzino non rappresentato e, lo scannafosso situato a piano terra occupa una superficie maggiore rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Il locale cantina situato a piano primo è stato modificato internamente e presenta una diversa distribuzione degli spazi: sono state realizzate due pareti interne di cartongesso a formare un cavedio per il passaggio degli impianti

Ruderi: per le unità immobiliari era previsto il recupero all'interno delle Unità di Intervento n.4 e n. 5 così come previsto nel Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale , il CTU non ha rinvenuto nel corso dei sopralluoghi alcuna pratica edilizia riguardante gli immobili diruti compresi nell'Unità di Intervento n. 4 .

Sono stati rilasciati dal Comune di Cavriglia interventi di recupero (Pratica edilizia n. 235872004 e Concessione Edilizia n. 2035/2004) per gli immobili diruti (edificio A e B) ricompresi nell'Unità di Intervento n. 5, lavori sono stati iniziati ma non portati a termine.

Pertanto ad oggi stante il recupero non completato alcuni immobili diruti sono accatasti al NCEU (p.lla 135 sub.2) , la restante parte dei ruderi ed il resede insistono su area accatastata al NCT' (p.lla 135).

Dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cavriglia in data 02.07.2019. (rep. 4177) – allegato alla perizia di stima - gli immobili distinti ed

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

identificati come sopra e risultano avere la seguente destinazione urbanistica :

Foglio 59 p.lla 65 : territorio rurale – sottozona E3 (art. 20-23 N.T.A.), aree di tutela paesaggistica delle strutture urbane e degli aggregati di elevato valore storico ambientale (art. 36 N.T.A.), patrimonio extraurbano di matrice storica (art.9 N.T.A.);

Foglio 59 p.lla 135 : territorio rurale – sottozona E3 (art. 20-23 N.T.A.), aree di tutela paesaggistica delle strutture urbane e degli aggregati di elevato valore storico ambientale (art. 36 N.T.A.), patrimonio extraurbano di matrice storica (art.9 N.T.A.);

Foglio 59 p.lla 304 : territorio rurale – sottozona E3 (art. 20-23 N.T.A.), aree di tutela paesaggistica delle strutture urbane e degli aggregati di elevato valore storico ambientale (art. 36 N.T.A.), patrimonio extraurbano di matrice storica (art.9 N.T.A.);

Vincolo paesaggistico: le particelle sono sottoposte alle limitazioni di cui al D.Lgs del 22.01.2004. n.°42 “ *Codice dei beni culturali e del paesaggio , ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002 n°137*” ,qualora fossero presenti boschi o aree assimilate , aree poste a distanza inferiore a 150 metri dai corsi d’acqua pubblica, aree poste nella fascia di profondità di 300 metri nei territori contermini ai laghi e/o altri beni paesaggistici come indicati all’art. 134 del Codice. Le aree boscate sono sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell’art.37 della L.R. 39/00 “ *Legge Forestale della Toscana*” e *s.m.i.* ;

Elettrodi: le particelle, dove espressamente specificato, sono sottoposte all’art. 49 delle N.T.A. del R.U. vigente. Le particelle sono comunque sottoposte al rispetto della vigente normativa in materia di elettrodotti qualora fossero presenti aree interessate dalla presenza di elettrodotti aerei e/o interrati o poste all’interno delle fasce di rispetto degli stessi.

Misure di salvaguardia: le aree individuate dall’intervento facente parte della Rete di Trasmissione Nazionale (RTN) – Pratica n. 1628 Terna Rete Italia S.p.a Varianti in aereo agli elettrodotti 132 KV – Santa Barbara – Rignano n. 414, Santa Barbara – San Giovanni n. 417, Santa Barbara -Pirelli n. 465 , in loc. Santa Barbara in Comune di Cavriglia (AR) , Regione Toscana , sono valide le misure di salvaguardia previste nel progetto (Vincolo Asservimento - Fasce di rispetto) .

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

Vincolo idrogeologico: le particelle oltre ad essere interessate dal vincolo idrogeologico, sono sottoposte, anche in parte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 38 della L.R. 39/00 “ *Legge Forestale della Toscana*” e s.m.i..

Il complesso turistico ricettivo “ Fontebussi” è stato oggetto di interventi edilizi di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione definiti da un piano di miglioramento agricolo ambientale (PMAA e successive varianti).

Per l'attuazione del piano di miglioramento agricolo ambientale sono stati sottoscritti due Atti di Convenzione tra la società esecutata ed il Comune di Cavriglia. Si evidenzia che, stante il notevole numero di fabbricati dell'intero complesso immobiliare, il piano di miglioramento agricolo ambientale è articolato in più unità minime di intervento (UMI) costituite da gruppi di edifici. Per le singole Unità Minime di Intervento (UMI), l'Amministrazione Comunale ha richiesto per eseguire gli interventi edilizi distinti titoli autorizzati.

La società esecutata ha presentato in data 27.01.1999. prot. 762 “ Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale”.

Il Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale è stato autorizzato : con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 26.04.1999. “ *Programma miglioramento agricolo ambientale in frazione Montegonzi Loc. Fontebussi e contestuale variante al p.d.f.-Adozione* , con Delibera del Consiglio Comunale n. 57 del 07.07.1999. “ *Programma miglioramento agricolo ambientale in frazione Montegonzi – Loc. Fontebussi e contestuale variante al p.d.f. – approvazione definitiva*

-Convenzione Edilizia del 04.11.1999. rep. 26993 racc.10108 Notaio Roberto Pisapia , trascritto in data 17.11.1999 , R.P. 11909 , R.G. 18894 , in ordine all'attuazione del programma di miglioramento agricolo ambientale con valenza di piano attuativo.

- Istanza di variante al Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale con D.C.C. n. 57 del 07.07.1999. “ *per la demolizione e ricostruzione di volumetrie urbane*”;

-Delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 27.09.2001. “ *Piano di miglioramento agricolo ambientale in Loc. Fontebussi- adozione variante*”;

-Delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 20.12.2001. “ *Variante a Piano di miglioramento agricolo ambientale in Loc. Fontebussi- adozione definitiva*”;

- Domanda di variante al Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale approvato

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

con D.C.C. n. 57 del 07.07.1999 e successiva variante approvata con D.C.C. n. 55 del 20.12.2001. “ ... per la costruzione di nuove volumetrie, della demolizione e ricostruzione di altre volumetrie urbane” ;

-Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 28.11.2005. “ Programma di miglioramento agricolo ambientale con valore di piano attuativo relativo al complesso edilizio di Fontebussi-adozione variante”

-Delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 03.04.2006. “ Programma di miglioramento agricolo ambientale con valore di piano attuativo relativo al complesso edilizio di Fontebussi-approvazione definitiva”

-Delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 15.03.2007. “ variante al Programma di miglioramento agricolo ambientale con valore di piano attuativo relativo al complesso edilizio di Fontebussi- approvazione definitiva”

- Convenzione Edilizia Integrativa del 16.03.2007. rep. 48225 racc. 20871 Notaio Roberto Pisapia, trascritta in data 21.03.2007 Reg. Part. 4045, Reg. gen. 6111, avente ad oggetto un incremento volumetrico di alcuni immobili esistenti adibiti ad uso turistico ricettivo e si prevedono alcune modifiche alle opere di urbanizzazione primaria

Il CTU nel corso dei sopralluoghi presso l'ufficio competente ha rinvenuto i seguenti titoli autorizzativi:

Accettazione , uffici , camere e centrale termica (p.lla 124 sub.1)

L'edificio di nuova costruzione è stato realizzato in forza di pratica edilizia n. 2026 del 08.10.1999. (*unità minima di intervento n.7*).

In data 04.05.2001 è stata rilasciata dal Comune di Cavriglia Concessione Edilizia n. 1762 avente ad oggetto “ ...Costruzione di un fabbricato ad uso commerciale a servizio del complesso immobiliare – unità di intervento n. 7 – ai fini turistico – ricettivi”.

In data 10.04.2004. è stata rilasciata Concessione Edilizia a Variante n. 1995 “variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 1762 del 04.05.2001. in merito alla costruzione di un fabbricato ad uso commerciale a servizio del complesso immobiliare – unità di intervento n. 7 – ai fini turistico – ricettivi”.

-Dichiarazione di fine dei lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato del 14.05.2004;

-Certificato di Agibilità/Abitabilità del 11.06.2004. e dichiarazioni di conformità

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

impiantistiche

In data 19.01.2002. è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia n. 1927 avente ad oggetto “realizzazione di una centrale termica e di una cabina Enel a servizio del Borgo turistico Fontebussi ;

-Dichiarazione di fine dei lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato del 06.08.2004.

Il CTU ha rilevato alcune difformità: al piano seminterrato dell' edificio è presente un ambiente utilizzato come vano tecnico e deposito non conforme a quanto rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dall'ultimo titolo edilizio rilasciato e nella planimetria catastale.

Nella relazione di stima il CTU afferma che, per la regolarizzazione delle difformità può essere presentata richiesta di sanatoria e ripristinato lo stato dei luoghi come rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dall'ultimo titolo edilizio rilasciato.

Sulla richiesta di sanatoria si pronuncerà il Comune di Cavriglia, in caso di parere positivo dovrà essere pagata la sanzione (per i cui costi si rimanda alla perizia di stima) , in caso di parere negativo dovrà necessariamente essere ripristinato lo stato dei luoghi come rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dall'ultimo titolo edilizio ed eventualmente provvedere al pagamento di sanzioni se emesse per l'abuso commesso.

All'interno del vano sono presenti impianti tecnici che dovranno essere rimossi.

Albergo , sala riunioni, appartamenti e ristorante

L'edificio è stato realizzato ante 1967, l'unità immobiliare è stata oggetto di ristrutturazione.

In data 04.05.2000. è stata presentata pratica edilizia n. 2018 avente ad oggetto la ristrutturazione dell'*unità minima di intervento n.1*;

-Concessione Edilizia n. 1683 rilasciata dal Comune di Cavriglia in data 04.05.2000 avente ad oggetto *...la ristrutturazione del complesso edilizio(unità di intervento n.1) ai fini turistico – ricettivi*

-Concessione Edilizia a Variante n. 1811 rilasciata dal Comune di Cavriglia in data 05.11.2001.....*variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 1683 del 04.05.2000 in merito alla ristrutturazione del complesso edilizio.....(unità di intervento n.1) ai fini turistico –*

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

ricettivi.....

-Concessione Edilizia a Variante n. 1890 rilasciata dal Comune di Cavriglia in data 20.07.2002.....*variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 1683 del 04.05.2000 e alla Concessione Edilizia a Variante n. 1811 del 05/11/2001 per l'ampliamento del complesso edilizio.....(unità di intervento n.1) ai fini turistico – ricettivi.....al fine di realizzare dei locali cucina a servizio del ristorante*

-Concessione Edilizia a Variante n. 1994 rilasciata dal Comune di Cavriglia in data 10.04.2004.....*variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 1683 del 04.05.2000 alla Concessione Edilizia a Variante n. 1811 del 05/11/2001 e alla Concessione Edilizia n. 1890 del 20.07.2002. per l'ampliamento del locale “direzione-infermeria” ed il cambio di destinazione dello stesso ad uso “ sala riunioni” del complesso edilizio.....(unità di intervento n.1) ai fini turistico – ricettivi.....*

-Concessione Edilizia a Variante n. 1997 rilasciata dal Comune di Cavriglia in data 20.05.2004.....*variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 1683 del 04.05.2000 alla Concessione Edilizia a Variante n. 1811 del 05/11/2001 e alla Concessione Edilizia n. 1890 del 20.07.2002. e alla Concessione Edilizia n. 1994 del 10.04.2004 in merito all'adeguamento igienico sanitario, all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla realizzazione di volumi tecnici al servizio del complesso edilizio(unità di intervento n.1) ai fini turistico – ricettivi.....*

-Comunicazione di ultimazione dei lavori del 01.06.2004;

-Certificato di abitabilità/Agibilità del 11.06.2004 e Dichiarazione di Conformità impiantistiche.

Barbecue (p.lla130 sub.4)

L'edificio di nuova costruzione è stato realizzato in forza della Pratica Edilizia n. 2619 del 23.09.2010 (*Unità minima di intervento n.1*)

-Permesso di Costruire in Sanatoria n. 313 del 03.11.2014. “*per la costruzione in assenza di titolo del locale adibito a barbecue a servizio del ristorante posto in loc....”*

-Pratica per strutture in sanatoria n. 49653 , ai sensi della L.R. 01/2005, titolo 8, art. 118, D.P.R. 380701 artt. 93 e 94 e D.M. 16/01/1996, depositata presso l'Ufficio tecnico del Genio Civile di Arezzo il 22.05.2012

Al piano secondo dell'albergo è stata realizzata una terrazza a tasca non conforme a quanto rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dall'ultimo titolo edilizio

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

rilasciato e nella planimetria catastale, il finestrone di accesso alla terrazza è rappresentato come finestra.

Il CTU nella perizia di stima evidenzia che, per l'abuso accertato alla luce delle vigenti normative non ci sono i presupposti per richiedere la sanatoria pertanto, è necessario ripristinare lo stato dei luoghi come rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dall'ultimo titolo edilizio rilasciato.

IL CTU rileva tuttavia che, sarà il Comune di Cavriglia a pronunciarsi sull' eventuale richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria, ovvero se l'abuso ha i requisiti per essere sanato. Nell'eventualità di parere favorevole il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato al pagamento della sanzione amministrativa, per i costi si rimanda alla perizia di stima.

Nell'ipotesi di parere negativo dovrà necessariamente essere ripristinato lo stato dei luoghi come rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dall'ultimo titolo edilizio rilasciato ed eventuali sanzioni per l'abuso commesso dovranno essere valutate dalla Pubblica Amministrazione.

La loggia della sala riunioni non risulta conforme a quanto rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dall'ultimo titolo edilizio rilasciato e nella planimetria catastale, in cui sono rappresentate due logge separate.

Il CTU nella perizia di stima evidenzia che, per l'abuso accertato alla luce delle vigenti normative non ci sono i presupposti per richiedere la sanatoria pertanto, è necessario ripristinare lo stato dei luoghi come rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dall'ultimo titolo edilizio rilasciato.

IL CTU rileva tuttavia che, sarà il Comune di Cavriglia a pronunciarsi sull' eventuale richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria, ovvero se l'abuso ha i requisiti per essere sanato. Nell'eventualità di parere favorevole il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato al pagamento della sanzione amministrativa, per i costi si rimanda alla perizia di stima.

Nell'ipotesi di parere negativo dovrà necessariamente essere ripristinato lo stato dei luoghi come rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dall'ultimo titolo edilizio rilasciato ed eventuali sanzioni per l'abuso commesso dovranno essere valutate dalla Pubblica Amministrazione.

Il locale magazzino e il locale tecnico per impianti tecnologici del ristorante sono

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

stati suddivisi internamente con una disposizione delle tramezzature non conforme a quanto rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dall'ultimo titolo edilizio rilasciato e nella planimetria catastale.

Il CTU nella perizia di stima evidenzia che, per l'abuso accertato alla luce delle vigenti normative ci sono i presupposti per richiedere la sanatoria.

IL CTU rileva tuttavia che, sarà il Comune di Cavriglia a pronunciarsi sull'eventuale richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria, ovvero se l'abuso ha i requisiti per essere sanato. Nell'eventualità di parere favorevole il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato al pagamento della sanzione amministrativa, per i costi si rimanda alla perizia di stima; se la realizzazione degli abusi è stata effettuata in periodi diversi ad ogni singolo abuso sarà applicata una sanzione amministrativa.

Nell'ipotesi di parere negativo dovrà necessariamente essere ripristinato lo stato dei luoghi come rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dall'ultimo titolo edilizio rilasciato ed eventuali sanzioni per l'abuso commesso dovranno essere valutate dalla Pubblica Amministrazione.

Bar, servizi igienici (p.lla 118 sub. 1)

L'edificio risulta costruito ante 1967.

-Pratica edilizia n. 2019 del 25.08.1999 (*unità minima di intervento n.2*)

-Concessione Edilizia n. 1845 del 23.03.2002. “*ristrutturazione del complesso edilizio denominato... (unità d'intervento n.2) ai fini turistico-ricettivi in loc...*”

-Concessione Edilizia a Variante n. 2002 del 18.06.2004. “*variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 1845 del 23.03.2002 in merito alla ristrutturazione del complesso edilizio denominato... (unità d'intervento n.2) ai fini turistico-ricettivi in loc....*”

-Comunicazione di ultimazione dei Lavori e Certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato del 16.07.2004.

-Certificato di Agibilità/Abitabilità del 16.07.2004 e Dichiarazione di Conformità Impiantistiche.

Tettoia e deposito (p.lla 118 sub.4)

Dai rilievi effettuati dal CTU i locali tettoia e deposito sono stati realizzati privi di titoli autorizzativi tuttavia, le opere realizzate risultano accatastate.

Il CTU nella perizia di stima evidenzia che, per l'abuso accertato alla luce delle vigenti normative non ci sono i presupposti per richiedere la sanatoria pertanto, è

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

necessario ripristinare lo stato dei luoghi come rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dall'ultimo titolo edilizio rilasciato.

IL CTU rileva tuttavia che, sarà il Comune di Cavriglia a pronunciarsi sull' eventuale richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria, ovvero se l'abuso ha i requisiti per essere sanato. Nell'eventualità di parere favorevole il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato al pagamento della sanzione amministrativa, per i costi si rimanda alla perizia di stima.

Nell'ipotesi di parere negativo dovrà necessariamente essere ripristinato lo stato dei luoghi come rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dall'ultimo titolo edilizio rilasciato ed eventuali sanzioni per l'abuso commesso dovranno essere valutate dalla Pubblica Amministrazione.

Piscine e vano tecnico impianti (p.lla 118 sub.1)

Le opere sono state realizzate recentemente.

-Pratica edilizia n. 1850 del 28.12.2000.

-Autorizzazione Edilizia n. 1850 del 23.11.2001 avente ad oggetto “ *la realizzazione di due piscine, una laguna artificiale ed altre opere di sistemazione esterna, all'interno del centro turistico posto in loc.....*”;

-Pratica edilizia n. 2042 del 24.05.2004.

-Assenso preliminare n. 19 del 17.06.2004 “ *realizzazione di due piscine, a servizio dell'attività turistico- ricettiva denominata, già oggetto di Autorizzazione Edilizia n. 1850/01*”;

-DIA n. 1293 del 08.06.2004. prot.7695 “ *variante in corso d'opera alla Autorizzazione Edilizia n. 1850 del 23.11.2001. relativa al progetto per la realizzazione delle piscine all'interno del borgo turistico di.....*”;

-Certificato di Agibilità/Abitabilità del 06. 08.2004. e Dichiarazioni di Conformità impiantistiche.

Il locale vano tecnico per impianti piscine è stato modificato internamente e presenta una diversa distribuzione degli spazi: sono state realizzate due pareti interne di cartongesso con una porta che non sono conformi a quanto rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dall'ultimo titolo edilizio rilasciato e nella planimetria catastale.

Dal sopralluogo effettuato il CTU ha rilevato che, il locale vano tecnico per impianti

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

piscine è suddiviso in due ambienti e diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale non è uno spazio unico indiviso.

Il CTU nella perizia di stima evidenzia che, per l'abuso accertato alla luce delle vigenti normative ci sono i presupposti per richiedere la sanatoria.

IL CTU rileva tuttavia che, sarà il Comune di Cavriglia a pronunciarsi sull'eventuale richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria, ovvero se l'abuso ha i requisiti per essere sanato. Nell'eventualità di parere favorevole il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato al pagamento della sanzione amministrativa, per i costi si rimanda alla perizia di stima; se la realizzazione degli abusi è stata effettuata in periodi diversi ad ogni singolo abuso sarà applicata una sanzione amministrativa.

Nell'ipotesi di parere negativo dovrà necessariamente essere ripristinato lo stato dei luoghi come rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dall'ultimo titolo edilizio rilasciato ed eventuali sanzioni per l'abuso commesso dovranno essere valutate dalla Pubblica Amministrazione.

Edificio con appartamenti (p.lla 119 sub.1, 2, 3,4,5,6)

Edificio realizzato ante 1967.

- Pratica Edilizia n. 2019 del 25.08.1999 (*unità minima di intervento n.2*)
- Concessione Edilizia n. 1845 del 23.03.2002. avente ad oggetto *“la ristrutturazione del complesso edilizio denominato(unità d'intervento n. 2) ai fini turistico -ricettivi in loc. ...”*;
- Concessione Edilizia a Variante n. 2002 del 18.06.2004. *“ variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 1845 del 23.03.2002. in merito alla ristrutturazione del complesso edilizio denominato ...(unità d'intervento n. 2) ai fini turistico - ricettivi in loc..”*;
- Comunicazione di ultimazione dei lavori e Certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato del 16.07.2004.;
- Certificato di Agibilità/Abitabilità del 16.07.2004. e Dichiarazioni di Conformità impiantistiche: (*“.....detta certificazione riguarda solo una porzione dell'unità minima di intervento n.2, ossia l'edificio “ ex fienile” attualmente destinato a bar e servizi igienici”*);
- Pratica edilizia n. 2376 del 05.04.2005 (*unità minima di intervento n.2*)
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 46 del 30.09.2005. *“per le opere realizzate in difformità alla C.E. n. 1845 del 23.03.2002 al complesso edilizio denominato.... (unità minima di intervento n. 2)....”*;
- Dichiarazione di conformità delle opere di urbanizzazione primaria relative

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

all'utilizzazione dell'Unità Minima di Intervento n. 2 (fabbricato appartamenti) del 13.04.2006;

-Certificato di idoneità statica e sismica per le opere realizzate in presenza di sanatoria edilizia e di varianti in corso d'opera del 06.07.2005.;

-Certificato di Agibilità/Abitabilità del 13.04.2006 e Dichiarazioni di Conformità impiantistiche (“...detta certificazione riguarda solo una porzione dell'unità minima di intervento n. 2 destinata ad appartamenti”);

Edifici con appartamenti (p.lla 133 sub.1,2,3,4)

Edifici realizzati ante 1967.

-Pratica Edilizia n. 2020 del 25.08.1999 (unità minima di intervento n.3)

-Concessione Edilizia n. 1853 del 04.05.2002. “ristrutturazione del complesso edilizio ... (unità d'intervento n.3) ai fini turistico -ricettivi in loc...”;

-Concessione Edilizia a Variante n. 2014 del 30.07.2004. “...variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 1853 del 04.05.2002 in merito alla ristrutturazione del complesso edilizio denominato.... (unità d'intervento n.3) ai fini turistico -ricettivi ;

-Concessione Edilizia a Variante n. 20 del 23.05.2005. “...variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 1853 del 04.05.2002 e alla successiva variante Concessione Edilizia n. 2014 del 30.07.2004., in merito alla ristrutturazione del complesso edilizio denominato.... (unità d'intervento n.3) ai fini turistico -ricettivi ;

-Dichiarazione di conformità delle opere di urbanizzazione primaria relative all'utilizzazione di porzione dell'Unità Minima di Intervento n.3 8 fabbricato principale denominato “A-B”);

- Comunicazione di ultimazione dei Lavori e Certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato del 09.06.2005.;

- Certificato di Agibilità/ Abitabilità del 08.06.2005 e Dichiarazioni di Conformità impiantistiche (abitabilità parziale per il solo fabbricato principale)

Ruderi (p.lla 135)

Edificio costruito ante 1967.

Il recupero dei ruderi in oggetto era previsto all'interno delle Unità di Intervento n. 4 e n.5 del P.M.A.A. , nel corso dei sopralluoghi effettuati presso gli uffici del Comune di Cavriglia il CTU non ha rinvenuto alcuna pratica edilizia riguardante gli immobili diruti compresi nell'Unità di Intervento n. 4

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

Gli immobili diruti ricompresi nell'Unità di Intervento n. 5 sono stati ristrutturati in forza del seguente titolo edilizio:

- Pratica Edilizia n. 2358 del 16.11.2004. (*Unità minima di intervento n. 5*)
- Concessione Edilizia n. 2035 del 26.11.2004. “*Recupero di fabbricati (A-B-C-D) per uso agricolo ed agriturismo, facenti parte del Borgo turistico di, Unità minima d'intervento n.5*”.

Questo intervento è stato autorizzato, ma per quanto concerne gli immobili identificati come immobile A e immobile B (edifici diruti) gli interventi realizzati sono stati realizzati solo in minima parte e non sono stati completati.

Agriturismo (p.lla 139 e p.lla 133 sub.6)

Edifici realizzati ante 1967.

- Pratica Edilizia n. 2358 del 16.11.2004 (*Unità minima di intervento n.5*)
- Concessione Edilizia n. 2035 del 26.11.2004. “*Recupero di fabbricati (A-B-C-D) per uso agricolo ed agriturismo, facenti parte del Borgo....., Unità minima di intervento n.5*”;
- Concessione Edilizia a Variante n. 77 del 25.05.2006. “*variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 2035 del 26.11.2004. relativamente al recupero dei fabbricati (C-D) ad uso agriturismo , facenti parte del Borgo....., Unità minima d'intervento n.5 , posti in loc. Fontebussi- Montegonzi*”
- Comunicazione di ultimazione dei Lavori e Certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato del 31.05.2006.;
- Certificato di Agibilità/Abitabilità del 08.07.2006 e Dichiarazioni di Conformità impiantistiche (“*abitabilità parziale per il solo fabbricato principale*”).

Dalle risultanze della perizia di stima , nell'appartamento denominato “*Prezzemolo*” situato al secondo piano dell'agriturismo è presente una terrazza a tasca non conforme a quanto rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dall'ultimo titolo edilizio rilasciato e nella planimetria catastale.

Il finestrone di accesso alla terrazza è rappresentato come finestra.

Il CTU evidenzia che, per l'abuso accertato non vi sono ad oggi (secondo la normativa vigente)i presupposti per una richiesta di sanatoria e conseguentemente va ripristinato lo stato dei luoghi come rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dall'ultimo titolo edilizio rilasciato.

IL CTU rileva tuttavia che, sarà il Comune di Cavriglia a pronunciarsi sull' eventuale

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria, ovvero se l'abuso ha i requisiti per essere sanato. Nell'eventualità di parere favorevole il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato al pagamento della sanzione amministrativa, per i costi si rimanda alla perizia di stima.

Nell'ipotesi di parere negativo dovrà necessariamente essere ripristinato lo stato dei luoghi come rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dall'ultimo titolo edilizio rilasciato ed eventuali sanzioni per l'abuso commesso dovranno essere valutate dalla Pubblica Amministrazione.

L'edificio terratetto denominato " Edera" – p.lla 133 sub.6 – non è conforme a quanto rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dall'ultimo titolo edilizio rilasciato e nella planimetria catastale .

Il CTU ha accertato che trattasi di un edificio terratetto articolato su due livelli (piano terra e piano primo) completamente ristrutturato ad uso abitazione.

All'immobile si accede tramite un loggiato posto a piano terra ove, è ubicata la zona giorno con soggiorno -pranzo, angolo cottura e una scala interna che conduce al piano primo ovvero, alla zona notte articolata in un disimpegno una camera e un bagno.

Il CTU evidenzia che, per l'abuso accertato non vi sono ad oggi (secondo la normativa vigente)i presupposti per una richiesta di sanatoria e conseguentemente va ripristinato lo stato dei luoghi come rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dall'ultimo titolo edilizio rilasciato.

IL CTU rileva tuttavia che, sarà il Comune di Cavriglia a pronunciarsi sull' eventuale richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria, ovvero se l'abuso ha i requisiti per essere sanato. Nell'eventualità di parere favorevole il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato al pagamento della sanzione amministrativa, per i costi si rimanda alla perizia di stima.

Nell'ipotesi di parere negativo dovrà necessariamente essere ripristinato lo stato dei luoghi come rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dall'ultimo titolo edilizio rilasciato ed eventuali sanzioni per l'abuso commesso dovranno essere valutate dalla Pubblica Amministrazione.

Ristorante Grandi Eventi, ufficio ad uso palestra (p.lla 234) parcheggi (p.lla 304)

L'immobile ove è ubicato il Ristorante Grandi Eventi è un edificio di nuova

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

costruzione, l'ufficio ad uso palestra è situato in un immobile costruito ante 1967.

-Pratica Edilizia n. 2441 del 21.04.2006. (*Unità minima di intervento n.3/B*)

-Permesso di Costruire n. 121 del 30.03.2007. “ *per la costruzione di un fabbricato ai fini turistico ricettivi, in ampliamento all'edificio esistente posto all'interno del borgo.... e facente parte nell'unità minima di intervento n.3/B- loc. Fontebussi- Montegonzi*”;

-Permesso di Costruire in Variante n. 176 del 14.05.2008. “ *...variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 121 del 30.03.2007. in merito alla costruzione di un fabbricato ai fini turistico ricettivi, in ampliamento all'edificio esistente posto all'interno del Borgo...e facente parte nell'unità minima di intervento n. 3/B -loc. Fontebussi- Montegonzi.*”

-Comunicazione di Ultimazione dei Lavori del 19.02.2009.

-Certificato di Agibilità/Abitabilità del 29.07.2009. e Dichiarazioni di Conformità impiantistiche .

A piano terra del Ristorante Grandi Eventi lo scannafosso ed il locale utilizzato come magazzino non sono conformi a quanto rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dall'ultimo titolo edilizio rilasciato e nella planimetria catastale. Lo scannafosso occupa una superficie maggiore rispetto a quanto rappresentato ed il locale magazzino realizzato non è raffigurato negli elaborati progettuali.

Il CTU evidenzia che, per l'abuso accertato non vi sono ad oggi (secondo la normativa vigente)i presupposti per una richiesta di sanatoria e conseguentemente va ripristinato lo stato dei luoghi come rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dall'ultimo titolo edilizio rilasciato.

Il CTU rileva tuttavia che, sarà il Comune di Cavriglia a pronunciarsi sull' eventuale richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria, ovvero se l'abuso ha i requisiti per essere sanato. Nell'eventualità di parere favorevole il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato al pagamento della sanzione amministrativa , per i costi si rimanda alla perizia di stima.

Nell'ipotesi di parere negativo dovrà necessariamente essere ripristinato lo stato dei luoghi come rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dall'ultimo titolo edilizio rilasciato ed eventuali sanzioni per l'abuso commesso dovranno essere valutate dalla Pubblica Amministrazione.

Al piano secondo il locale ufficio (adibito ad uso palestra) è stato modificato internamente , con la realizzazione di una parete interna che forma un cavedio per il

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

passaggio degli impianti; questa distribuzione degli spazi interni non è conforme a quanto rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dall'ultimo titolo edilizio rilasciato e nella planimetria catastale.

Il CTU nella perizia di stima evidenzia che, per l'abuso accertato alla luce delle vigenti normative ci sono i presupposti per richiedere la sanatoria.

IL CTU rileva tuttavia che, sarà il Comune di Cavriglia a pronunciarsi sull'eventuale richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria, ovvero se l'abuso ha i requisiti per essere sanato. Nell'eventualità di parere favorevole il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato al pagamento della sanzione amministrativa, per i costi si rimanda alla perizia di stima; se la realizzazione degli abusi è stata effettuata in periodi diversi ad ogni singolo abuso sarà applicata una sanzione amministrativa.

Nell'ipotesi di parere negativo dovrà necessariamente essere ripristinato lo stato dei luoghi come rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dall'ultimo titolo edilizio rilasciato ed eventuali sanzioni per l'abuso commesso dovranno essere valutate dalla Pubblica Amministrazione.

Si evidenzia che, alcune fosse biologiche e l'impianto di fitodepurazione a servizio di tutto il complesso sono ubicati in terreni che non fanno parte del compendio immobiliare pignorato.

Edificio con appartamenti (p.lla 128, sub.4, 5,6)

Edifici realizzati ante 1967.

-Pratica Edilizia n. 231 del 04.04.1986

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 231 del 25.11.1997. L.724/94 “ *consistente in ampliamento e ristrutturazione di fabbricato residenziale*”;

-Pratica Edilizia n. 2023 del 17.02.2004.

- Assenso preliminare n.7 del 25.03.2004. “ *progetto di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di un fabbricato in appartamenti, da destinare ad attività turistico ricettiva*”;

-Pratica Edilizia n. 1241 prot. 3326 del 11.03.2004.

-DIA del 11.03.2004. prot. 3326/04 “ *progetto di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di un fabbricato da destinare ad appartamenti per attività turistico ricettiva*”

- Comunicazione di Ultimazione dei Lavori del 10/05/2005;

-Certificato di Abitabilità/agibilità del 09.06.2005. e Dichiarazioni di conformità impiantistiche.

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

Le opere di urbanizzazione primaria del complesso turistico ricettivo – in attuazione al programma di miglioramento agricolo ambientale (PMAA) e successive modifiche sono state realizzate in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Pratica Edilizia n. 13 del 27.01.1999.
- Concessione Edilizia n. 1661 del 12.11.1999 “realizzazione di opere di urbanizzazione primaria in attuazione al Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi della L.R. n. 64/95 e successive modificazioni ed integrazioni del complesso aziendale denominato....., posto in loc. Fontebussi Fraz. Montegonzi“;
- Autorizzazione n. 40 del 30.03.2007. (Pratica Edilizia n. 13/99 – variante)
- Permesso di Costruire n. 120 del 30.03.2007. “ per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria in variante alla Concessione Edilizia n. 1661 del 12.11.1999, in attuazione della variante al programma di miglioramento agricolo ambientale con valore di piano attuativo, relativo al complesso edilizio di

La realizzazione delle opere sono state regolamentate dalle seguenti convenzioni :

- Convenzione Edilizia del 04.11.1999. rep. 26993/10108 , stipulata a Rogito Notaio Roberto Pisapia trascritta in data 17.11.1999. R.P. 11909, R.G. 18894.
 - Convenzione Edilizia Integrativa del 16.03.2007. rep. 48225/20871 , stipulata a Rogito Notaio Roberto Pisapia trascritta in data 21.03.2007. R.P. 4045, R.G. 6111.
- In data 18.12.2009. prot. 18603 è stato depositato presso l'Amministrazione Comunale il “ Rendiconto degli impegni sottoscritti”:
- Dichiarazione protocollata in data 24.11.2007. prot. 16257 relativamente a quanto previsto dalla Convenzione Edilizia del 04.11.1999. rep. 26993/10108 Notaio Roberto Pisapia trascritta in data 17.11.1999. R.P. 11909, R.G. 18894 ;
 - Dichiarazione protocollata in data 29.07.2009. prot. 11764 relativamente a quanto previsto dalla Convenzione Edilizia del 16.03.2007. rep. 48225/20871 Notaio Roberto Pisapia trascritta in data 21.03.2007. R.P. 4045, R.G. 6111 .

Dalle risultanze della CTU emerge quanto segue:

- la strada interna che attraversa “ il Borgo Fontebussi” identificata al NCT foglio 59, p.lla 308 (qualità ente urbano) e di proprietà della società esecutata non è stata pignorata. Il CTU nella perizia di stima evidenzia che, per tale particella non è stata rintracciata servitù di passo a servizio del borgo, né a vantaggio della collettività;
- il terreno dove è ubicato l'impianto di fitodepurazione a servizio di tutto il centro

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

turistico ricettivo identificato al NCT foglio 59, p.lla 275 (qualità Uliveto) è di proprietà della società esecutata e non è stata pignorata;

-il terreno dove è ubicato il deposito interrato di GPL a servizio del “Borgo Fontebussi” identificato al NCT foglio 59, p.lla 60 (qualità Uliveto) di proprietà della società esecutata non è stato pignorato.

PESI E VINCOLI

A seguito della conclusione dei lavori di urbanizzazione il Comune di Cavriglia ha preso in carico le aree urbanizzate come previsto dalla Convenzione Edilizia del 04.11.1999. rep.26993/10108 e dalla Convenzione Edilizia Integrativa del 16.03.2007. rep. 48225/20871, previo atto pubblico “ *Cessioni gratuite -permuta e costituzioni di servitù*” , Rogito Notaio Roberto Pisapia del 14.10.2011., rep. 56423/27023 trascritto in data 20.10.2011.

IMPIANTI

Dalle risultanze della CTU tutti gli impianti sono tutti funzionanti ed, all'interno dei fascicoli relativi alle pratiche edilizie degli interventi realizzati nel compendio immobiliare pignorato sono stati rinvenute le dichiarazioni di Abitabilità-Agibilità con allegate le conformità impiantistiche.

Si evidenzia che, stante le condizioni fatiscenti dei ruderi (p.lla 135) il CTU non ha effettuato l'accesso ai luoghi e, pertanto non è stato possibile accertare se all'interno di detti immobili sono presenti gli impianti tecnici né il loro stato di manutenzione .

CUSTODIA e STATO DI OCCUPAZIONE:

La custodia degli immobili, con ordinanza del 03.12.2019 confermata del G.E. Dr.ssa Marina Rossi è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120).

Le richieste di visita degli immobili in asta dovranno pervenire al custode giudiziario esclusivamente per il tramite del portale delle vendite pubbliche (PVP) , almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte; diversamente, le medesime non potranno venire evase.

In caso di immobili occupati da persone, il custode giudiziario non potrà consentire l'accesso se i richiedenti non giungano muniti dei dispositivi di protezione individuale (DPI) eventualmente previsti da norme vigenti al tempo della visita.

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

Dalla relazione del custode IVG in atti emerge che il compendio immobiliare chiuso da oltre due anni risulta in possesso della società esecutata in oggetto è occupato dai familiari dell'esecutato.

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

PREZZO BASE: € 5.824.000,00=

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base) € 4.368.000,00=

RILANCIO MINIMO € 5.000,00=

Il trasferimento è soggetto alla disciplina dell'IVA di cui all'art. 10 comma primo nn. 8 bis e 8 ter del D.P.R. n. 633/1972 , in caso di esercizio della opzione da parte del soggetto esecutato la vendita sarà soggetta ad IVA. Al momento della redazione del presente avviso , non risulta esercitata l'opzione IVA, per maggiori informazioni si invita a prendere contatto con il professionista delegato alla vendita.

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà per l'intero su compendio immobiliare costituito da nucleo abitativo di fabbricati ex rurali ristrutturati ai fini turistico ricettivi ubicati nel Comune di Cavriglia loc. Fontebussi - Montegonzi.

Il complesso turistico ricettivo denominato “ La Poggiarina” è costituito da edifici costruiti in aderenza e da tre distinti edifici terratetto che si affacciano in una piazzetta centrale a cui si accede dal cancello di ingresso percorrendo un viale alberato di cipressi. A servizio dell'abitato vi è un parcheggio e una piscina ad uso comune a tutte le unità immobiliari.

Il viale di accesso , la piazzetta e gli spazi a servizio della piscina sono pavimentati con lastre di Porfido.

Il nucleo abitativo è composto da edifici con appartamenti singoli dotati di soggiorno – pranzo con angolo cottura, camere e servizi igienici.

Gli immobili hanno la struttura in muratura portante in pietra e mattoni ; l'edificio principale ha le pareti esterne intonacate e tinteggiate, i restanti edifici hanno finitura in muratura faccia a vista.

I solai sono in legno con orditura in travi e travetti. Le pavimentazioni sono in cotto

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

ad esclusione dei bagni ove sono applicate piastrelle di ceramica.

I tetti hanno struttura portante in legno, con orditura in travi e travetti, il manto di copertura è in tegole e coppi di laterizio. Il legno utilizzato per la struttura è di castagno e di quercia.

I portoncini di accesso agli edifici sono in legno massello ad eccezione di alcune abitazioni a piano terra ove è stata installata la doppia porta, portoncino e porta finestrata con doppi vetri. I finestroni e le finestre sono in legno con doppi vetri e scuri, internamente le porte sono in legno massello.

Edifici con appartamenti (NCEU Comune di Cavriglia Foglio 59, p.la 63 sub.5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,19; NCT Comune di Cavriglia Foglio 59 p.la 65)

Il complesso immobiliare è composto da tre immobili terra -tetto e un edificio di maggiore consistenza articolato su due livelli (piano terra e piano primo) con otto appartamenti , il tutto con resede di pertinenza.

Edificio terra - tetto NCEU p.la 63, sub.19 e NCT p.la 65:

-Appartamento denominato Salvia (NCEU p.la 63, sub.19, vani 1 e NCT p.la 65 piano T , mq.86,08);

Edificio terra- tetto NCEU p.la 63 sub.5:

-Appartamento denominato Ginestra (p.la 63, sub.5, vani 2,5 , mq.52,86 piano T-1);

Edificio terra- tetto NCEU p.la 63 sub.6:

-Appartamento denominato Rosmarino (p.la 63, sub.6,vani 3 , mq.74,84 piano T-1);

Edificio con appartamenti (p.la 63 sub7,8,9,10,11,12,13,14,15)

-Appartamento denominato Olivo (p.la 63, sub.7,vani 2,5 , mq. 43,65 piano T, p.la 63 , sub. 8, vani 2,5, mq. 53,35 piano T).

L'appartamento “ Olivo” è composto da due immobili catastalmente distinti ma comunicanti tramite apertura interna e con unico accesso esterno. Dal sopralluogo del CTU è emerso che il subalterno n. 7 non ha l'accesso diretto dall'esterno (come catastalmente rappresentato) in quanto la porta di ingresso originaria è stata modificata in una finestra.

Le due unità immobiliari catastalmente distinte costituiscono un unico appartamento.

-Appartamento denominato Basilico (p.la 63, sub.9,vani 3 , mq. 57,80 piano T).

-Appartamento denominato Alloro (p.la 63, sub.10,vani 2,5 , mq. 54,00 piano T).

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

- Appartamento denominato Malva (p.lla 63, sub.11,vani 3,5 , mq. 69,00 piano T).
- Appartamento denominato Pino (p.lla 63, sub.12,vani 3,5 , mq. 66,75 piano 1).
- Appartamento denominato Tiglio (p.lla 63, sub.13,vani 4,5 , mq. 81,50 piano 1).
- Appartamento denominato Ginepro (p.lla 63, sub.14,vani 4,5 , mq. 66,50 piano 1).
- Appartamento denominato Ortica (p.lla 63, sub.15,vani 3 , mq. 54,70 piano 1).

A comune degli immobili sopra descritti e costituenti il complesso immobiliare “ la Poggiarina” vi è una piscina e relativi vano tecnico con impianti resede (aree verdi, piazzale, parcheggi) ed un vano tecnico con impianto di riscaldamento.

La superficie commerciale (convenzionale) della piscina è pari a mq. 128,00 ; il resede a comune di tutto il complesso immobiliare ha una superficie commerciale pari a mq. 5.151,00

DATI CATASTALI:

Immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cavriglia:

- Foglio 59, p.lla 63, sub.5, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 2,5, sup. catastale 51,00 mq., rendita € 135,57, piano T-1;
- Foglio 59, p.lla 63, sub.6, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3, sup. catastale 74,00 mq., rendita € 126,68, piano T-1;
- Foglio 59, p.lla 63, sub.7, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 2,5, sup. catastale 46,00 mq., rendita € 135,57, piano T;
- Foglio 59, p.lla 63, sub.8, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 2,5, sup. catastale 57,00 mq., rendita € 135,57, piano T;
- Foglio 59, p.lla 63, sub.9, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3, sup. catastale 62,00 mq., rendita € 162,68, piano T;
- Foglio 59, p.lla 63, sub.10, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 2,5, sup. catastale 57,00 mq., rendita € 135,57, piano T;
- Foglio 59, p.lla 63, sub.11, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, sup. catastale 73,00 mq., rendita € 189,80, piano T;
- Foglio 59, p.lla 63, sub.12, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, sup. catastale 74,00 mq., rendita € 189,80, piano 1;
- Foglio 59, p.lla 63, sub.13, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, sup. catastale 82,00 mq., rendita € 244,03, piano 1;
- Foglio 59, p.lla 63, sub.14, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, sup.

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

catastale 58,00 mq., rendita € 244,03, piano 1;

-Foglio 59, p.lla 63, sub.15, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3, sup. catastale 54,00 mq., rendita € 162,68, piano 1;

-Foglio 59, p.lla 63, sub.19, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 1, sup. catastale 21,00 mq., rendita € 54, 23 piano T;

Immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Cavriglia (AR)

-Foglio 59, p.lla 65 qualità classe ente urbano sup. 43,00 mq.

PROVENIENZA:

Il compendio immobiliare è pervenuto all'odierna soci età eseguita in forza dei seguenti titoli:

-Compravendita Notaio Baroncelli Umberto del 20.10.1972 rep. 2351, trascritto in data 07.11.1972. Reg. Part. n. 9980 e Reg. Gen. n. 12714;

- Sentenza di usucapione emessa dal Tribunale di Arezzo in data 11.07.2001. rep. 1336 trascritta il 22.09.2001 Reg. Part. n. 10435 e Reg. Gen. n. 15056;

-Atto di trasformazione di società da spa in srl, del 20.12.1982 rep. 28594, ai rogiti Notaio Dott. Roberto Pisapia trascritto in data 27.05.1983 Reg. Part. n. 4208 e Reg. Gen. n. 5333 ;

-Atto di trasferimento di sede del 29.04.1998 rep. 230441, ai rogiti Notaio Dott. Roberto Pisapia trascritto in data 28.07.1998 Reg. Part. n. 7247 e Reg. Gen. n. 19323 e, successivo atto integrativo del 14.06.2004 rep. 39468 trascritto in data 22.06.2004 Reg. Part. n. 8088 e Reg. Gen. n. 12865;

-Compravendita Notaio Lionello Signorini del 17.10.1968 rep. 24750/11050, trascritto in data 12.11.1968. Reg. Part. n. 8223 ;

Dalla perizia del CTU Arch. Alessandro Stocchi risulta quanto segue.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Il CTU Arch. Alessandro Stocchi a seguito dei sopralluoghi eseguiti ha riscontrato le seguenti difformità:

Edificio terratetto appartamento " Salvia" (NCT p.lla 65 e NCEU p.lla 63 sub. 19)

A seguito dei sopralluoghi il CTU ha rilevato che l'unità immobiliare in oggetto è costituito da un edificio terratetto su due livelli (piano terra e piano primo) ristrutturati ad uso abitazione. A piano terreno sono ubicati un soggiorno-pranzo munito di angolo cottura, una camera , un bagno e tramite una scale interna si

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

accede al piano primo , articolato in un sopralluogo ,una camera e un bagno.

La planimetria catastale è difforme da quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi.

Si evidenzia che, una parte del fabbricato è accatastata come abitazione (NCEU p.lla 63, sub.19, categoria A/3) e parte del fabbricato risulta accatastata ai terreni come Ente Urbano (NCT p.lla 65 superficie mq.43).

Per la regolarizzazione delle difformità dovrà essere effettuata una variazione catastale, in quanto l'edificio è stato ristrutturato nel rispetto del titolo autorizzativo già rilasciato (Pratica Edilizia n. 2021/1999 – Concessione Edilizia n. 1679/2000, Concessione Edilizia a Variante n. 1706/2000).

Edificio terratetto appartamento “ Olivo” (NCEU p.lla 63 sub. 7, sub. 8)

L'appartamento “ Olivo” situato a piano terra è composto, da due immobili catastalmente distinti ma comunicanti mediante un apertura interna e con unico accesso esterno.

Vi sono difformità rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali : il sub. 7 non ha l'accesso diretto dall'esterno in quanto la porta di ingresso originaria è stata modificata in una finestra (nella planimetria catastali è rappresentato un accesso esterno).

Le due unità immobiliari sono catastalmente distinte ma, come rilevato dal CTU costituiscono un unico appartamento.

Per le difformità sopra elencate sarà necessario provvedere alla regolarizzazione Urbanistico – edilizie e successivamente alle dovute correzioni catastali .

Dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cavriglia in data 02.07.2019. (rep. 4177) – allegato alla perizia di stima - gli immobili distinti ed identificati come sopra e risultano avere la seguente destinazione urbanistica :

Foglio 59 p.lla 65 : territorio rurale – sottozona E3 (art. 20-23 N.T.A.), aree di tutela paesaggistica delle strutture urbane e degli aggregati di elevato valore storico ambientale (art. 36 N.T.A.), patrimonio extraurbano di matrice storica (art.9 N.T.A.);

Foglio 59 p.lla 135 : territorio rurale – sottozona E3 (art. 20-23 N.T.A.), aree di tutela paesaggistica delle strutture urbane e degli aggregati di elevato valore storico ambientale (art. 36 N.T.A.), patrimonio extraurbano di matrice storica (art.9 N.T.A.);

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

Foglio 59 p.lla 304 : territorio rurale – sottozona E3 (art. 20-23 N.T.A.), aree di tutela paesaggistica delle strutture urbane e degli aggregati di elevato valore storico ambientale (art. 36 N.T.A.), patrimonio extraurbano di matrice storica (art.9 N.T.A.);

Vincolo paesaggistico: le particelle sono sottoposte alle limitazioni di cui al D.Lgs del 22.01.2004. n.°42 “ *Codice dei beni culturali e del paesaggio , ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002 n°137*” ,qualora fossero presenti boschi o aree assimilate , aree poste a distanza inferiore a 150 metri dai corsi d’acqua pubblica, aree poste nella fascia di profondità di 300 metri nei territori contermini ai laghi e/o altri beni paesaggistici come indicati all’art. 134 del Codice. Le aree boscate sono sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell’art.37 della L.R. 39/00 “ *Legge Forestale della Toscana*” e s.m.i. ;

Elettrodi: le particelle, dove espressamente specificato, sono sottoposte all’art. 49 delle N.T.A. del R.U. vigente. Le particelle sono comunque sottoposte al rispetto della vigente normativa in materia di elettrodotti qualora fossero presenti aree interessate dalla presenza di elettrodotti aerei e/o interrati o poste all’interno delle fasce di rispetto degli stessi.

Misure di salvaguardia: le aree individuate dall’intervento facente parte della Rete di Trasmissione Nazionale (RTN) – Pratica n. 1628 Terna Rete Italia S.p.a Varianti in aereo agli elettrodotti 132 KV – Santa Barbara – Rignano n. 414, Santa Barbara – San Giovanni n. 417, Santa Barbara -Pirelli n. 465 , in loc. Santa Barbara in Comune di Cavriglia (AR) , Regione Toscana , sono valide le misure di salvaguardia previste nel progetto (Vincolo Asservimento - Fasce di rispetto) .

Vincolo idrogeologico: le particelle oltre ad essere interessate dal vincolo idrogeologico , sono sottoposte, anche in parte a vincolo idrogeologico ai sensi dell’art. 38 della L.R. 39/00 “ *Legge Forestale della Toscana*” e s.m.i.

Il complesso turistico ricettivo “ Fontebussi – La Poggiarina ” è stato oggetto di interventi edilizi di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione definiti da un piano di miglioramento agricolo ambientale (PMAA e successive varianti).

Per l’attuazione del piano di miglioramento agricolo ambientale sono stati sottoscritti due Atti di Convenzione tra la società esecutata ed il Comune di Cavriglia. Si evidenzia che, stante il notevole numero di fabbricati dell’intero

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

complesso immobiliare, il piano di miglioramento agricolo ambientale è articolato in più unità minime di intervento (UMI) costituite da gruppi di edifici. Per le singole Unità Minime di Intervento (UMI), l'Amministrazione Comunale ha richiesto per eseguire gli interventi edilizi distinti titoli autorizzati.

La società esecutata ha presentato in data 27.01.1999. prot. 762 “ Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale”.

Il Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale è stato autorizzato : con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 26.04.1999. “ *Programma miglioramento agricolo ambientale in frazione Montegonzi Loc. Fontebussi e contestuale variante al p.d.f.-Adozione* , con Delibera del Consiglio Comunale n. 57 del 07.07.1999. “ *Programma miglioramento agricolo ambientale in frazione Montegonzi – Loc. Fontebussi e contestuale variante al p.d.f. – approvazione definitiva*

-Convenzione Edilizia del 04.11.1999. rep. 26993 racc.10108 Notaio Roberto Pisapia , trascritto in data 17.11.1999 , R.P. 11909 , R.G. 18894 , in ordine all'attuazione del programma di miglioramento agricolo ambientale con valenza di piano attuativo.

- Istanza di variante al Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale con D.C.C. n. 57 del 07.07.1999. “ *per la demolizione e ricostruzione di volumetrie urbane*”;

-Delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 27.09.2001. “ *Piano di miglioramento agricolo ambientale in Loc. Fontebussi- adozione variante*”;

-Delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 20.12.2001. “ *Variante a Piano di miglioramento agricolo ambientale in Loc. Fontebussi- adozione definitiva*”;

- Domanda di variante al Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale approvato con D.C.C. n. 57 del 07.07.1999 e successiva variante approvata con D.C.C. n. 55 del 20.12.2001. “ *... per la costruzione di nuove volumetrie, della demolizione e ricostruzione di altre volumetrie urbane*” ;

-Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 28.11.2005. “ *Programma di miglioramento agricolo ambientale con valore di piano attuativo relativo al complesso edilizio di Fontebussi- adozione variante*”

-Delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 03.04.2006. “ *Programma di miglioramento agricolo ambientale con valore di piano attuativo relativo al complesso edilizio di Fontebussi- approvazione definitiva*”

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

-Delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 15.03.2007. “ variante al *Programma di miglioramento agricolo ambientale con valore di piano attuativo relativo al complesso edilizio di Fontebussi- approvazione definitiva* ”

- Convenzione Edilizia Integrativa del 16.03.2007. rep. 48225 racc. 20871 Notaio Roberto Pisapia, trascritta in data 21.03.2007 Reg. Part. 4045, Reg. gen. 6111, avente ad oggetto un incremento volumetrico di alcuni immobili esistenti adibiti ad uso turistico ricettivo e si prevedono alcune modifiche alle opere di urbanizzazione primaria

Complesso Turistico Ricettivo La Poggiarina (p.lle 63 sub. 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14, 15, 19 e p.lla 65)

Edifici realizzati ante 1967.

-Pratica Edilizia n. 2021 del 25.08.1999. (*Unità minima di intervento n.6*)

- Concessione Edilizia n. 1679 del 28.02.2000 “ ...*Ristrutturazione del complesso edilizio denominato(Unità di intervento n. 6) ai fini turistico -ricettivi in loc. Fontebussi - Montegonzì*”;

- Concessione Edilizia a Variante n. 1706 del 30.06.2000 “*variante finale ai sensi dell'art. 15 L.47/85 in merito alla ristrutturazione del complesso edilizio denominato (Unità di intervento n.6) ai fini turistico – ricettivi in loc. Fontebussi -Montegonzì , autorizzato con Concessione Edilizia n. 1679 del 28.02.2000.*”

- Comunicazione di Ultimazione dei Lavori del 21/07/2000;

- Certificato di Agibilità / Abitabilità del 21.07.2000 e Dichiarazioni di Conformità impiantistiche.

Si evidenzia che l'impianto di smaltimento delle acque reflue dei fabbricati in subirrigazione e il deposito del GPL sono ubicati in terreni che non fanno parte del compendio immobiliare pignorato.

L'edificio terratetto denominato “ Olivo” (NCEU p.lla 63 sub.7 e sub.8 piano terra) è un appartamento posto a piano terra. L'appartamento è composto da due immobili catastalmente distinti ma comunicanti attraverso un'apertura interna e con un unico accesso esterno. Il sub. 7 non ha l'accesso diretto dall'esterno (come catastalmente rappresentato) in quanto la porta di ingresso originaria è stata modificata in una finestra.

Le due unità immobiliari sono catastalmente distinte , ma costituiscono un unico

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

appartamento. Le modifiche realizzate per accorpate le due unità immobiliari, non sono conformi a quanto rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dall'ultimo titolo edilizio rilasciato e nella planimetria catastale.

Il CTU nella perizia di stima evidenzia che, per l'abuso accertato alla luce delle vigenti normative ci sono i presupposti per richiedere la sanatoria.

IL CTU rileva tuttavia che, sarà il Comune di Cavriglia a pronunciarsi sull'eventuale richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria, ovvero se l'abuso ha i requisiti per essere sanato. Nell'eventualità di parere favorevole il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato al pagamento della sanzione amministrativa, per i costi si rimanda alla perizia di stima; se la realizzazione degli abusi è stata effettuata in periodi diversi ad ogni singolo abuso sarà applicata una sanzione amministrativa.

Nell'ipotesi di parere negativo dovrà necessariamente essere ripristinato lo stato dei luoghi come rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dall'ultimo titolo edilizio rilasciato ed eventuali sanzioni per l'abuso commesso dovranno essere valutate dalla Pubblica Amministrazione.

Piscine, vani tecnici e resede a comune (p.lla 63)

L'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata di recente.

-Pratica Edilizia n. 1743 del 15.05.1999. (*unità minima di intervento n.6*)

-Autorizzazione Edilizia n. 1743 del 03.07.1999. “realizzazione di una piscina ed opere di sistemazione esterna del complesso immobiliare denominato.....”;

-Pratica Edilizia n. 1770 del 08.10.1999 (*unità minima di intervento n.6*)

-Autorizzazione Edilizia n. 1770 del 14.02.2000. “realizzazione di una piscina ed opere di sistemazione esterna del complesso immobiliare denominato...in variante alla pratica edilizia n. 1743 /1999”;

-Comunicazione di Ultimazione dei Lavori del 21.07.2000.

Le opere di urbanizzazione primaria del complesso turistico ricettivo – in attuazione al programma di miglioramento agricolo ambientale (PMAA) e successive modifiche sono state realizzate in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

-Pratica Edilizia n. 13 del 27.01.1999.

- Concessione Edilizia n. 1661 del 12.11.1999 “realizzazione di opere di urbanizzazione primaria in attuazione al Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi della L.R. n. 64/95 e successive modificazioni ed integrazioni del complesso aziendale

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

denominato....., posto in loc. Fontebussi Fraz. Montegonzi“;

-Autorizzazione n. 40 del 30.03.2007. (Pratica Edilizia n. 13/99 – variante)

- Permesso di Costruire n. 120 del 30.03.2007. “ per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria in variante alla Concessione Edilizia n. 1661 del 12.11.1999, in attuazione della variante al programma di miglioramento agricolo ambientale con valore di piano attuativo, relativo al complesso edilizio di

La realizzazione delle opere sono state regolamentate dalle seguenti convenzioni :

-Convenzione Edilizia del 04.11.1999. rep. 26993/10108 , stipulata a Rogito Notaio Roberto Pisapia trascritta in data 17.11.1999. R.P. 11909, R.G. 18894.

-Convenzione Edilizia Integrativa del 16.03.2007. rep. 48225/20871 , stipulata a Rogito Notaio Roberto Pisapia trascritta in data 21.03.2007. R.P. 4045, R.G. 6111.

In data 18.12.2009. prot. 18603 è stato depositato presso l'Amministrazione Comunale il “ *Rendiconto degli impegni sottoscritti*”:

-Dichiarazione protocollata in data 24.11.2007. prot. 16257 relativamente a quanto previsto dalla Convenzione Edilizia del 04.11.1999. rep. 26993/10108 Notaio Roberto Pisapia trascritta in data 17.11.1999. R.P. 11909, R.G. 18894 ;

-Dichiarazione protocollata in data 29.07.2009. prot. 11764 relativamente a quanto previsto dalla Convenzione Edilizia del 16.03.2007. rep. 48225/20871 Notaio Roberto Pisapia trascritta in data 21.03.2007. R.P. 4045, R.G. 6111 .

Dalle risultanze della CTU emerge quanto segue:

-la strada interna che attraversa “ il Borgo Fontebussi” identificata al NCT foglio 59, p.lla 308 (qualità ente urbano) e di proprietà della società eseguita non è stata pignorata. Il CTU nella perizia di stima evidenzia che, per tale particella non è stata rintracciata servitù di passo a servizio del borgo, né a vantaggio della collettività;

-il terreno dove è ubicato l'impianto di fitodepurazione a servizio di tutto il centro turistico ricettivo identificato al NCT foglio 59, p.lla 275 (qualità Uliveto) è di proprietà della società eseguita e non è stata pignorata;

-il terreno dove è ubicato il deposito interrato di GPL a servizio del “Borgo Fontebussi” identificato al NCT foglio 59, p.lla 60 (qualità Uliveto) di proprietà della società eseguita non è stato pignorato.

PESI E VINCOLI

A seguito della conclusione dei lavori di urbanizzazione il Comune di Cavriglia ha

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

preso in carico le aree urbanizzate come previsto dalla Convenzione Edilizia del 04.11.1999. rep.26993/10108 e dalla Convenzione Edilizia Integrativa del 16.03.2007. rep. 48225/20871, previo atto pubblico “ *Cessioni gratuite -permuta e costituzioni di servitù*” , Rogito Notaio Roberto Pisapia del 14.10.2011., rep. 56423/27023 trascritto in data 20.10.2011.

IMPIANTI

Dalle risultanze della CTU tutti gli impianti sono tutti funzionanti ed, all'interno dei fascicoli relativi alle pratiche edilizie degli interventi realizzati nel compendio immobiliare pignorato sono stati rinvenute le dichiarazioni di Abitabilità-Agibilità con allegate le conformità impiantistiche.

CUSTODIA e STATO DI OCCUPAZIONE:

La custodia degli immobili, con ordinanza del 03.12.2019 confermata del G.E. Dr.ssa Marina Rossi è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120).

Le richieste di visita degli immobili in asta dovranno pervenire al custode giudiziario esclusivamente per il tramite del portale delle vendite pubbliche (PVP) , almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte; diversamente, le medesime non potranno venire evase.

In caso di immobili occupati da persone, il custode giudiziario non potrà consentire l'accesso se i richiedenti non giungano muniti dei dispositivi di protezione individuale (DPI) eventualmente previsti da norme vigenti al tempo della visita.

Dalla relazione del custode IVG in atti emerge che il compendio immobiliare chiuso da oltre due anni risulta in possesso della società esecutata in oggetto è occupato dai familiari dell'esecutato.

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

PREZZO BASE: € 933.120,00=

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base) € 699.840,00=

RILANCIO MINIMO € 5.000,00=

Il trasferimento è soggetto alla disciplina dell'IVA di cui all'art. 10 comma primo nn. 8 bis e 8

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

ter del D.P.R. n. 633/1972 , in caso di esercizio della opzione da parte del soggetto esecutato la vendita sarà soggetta ad IVA. Al momento della redazione del presente avviso , non risulta esercitata l'opzione IVA, per maggiori informazioni si invita a prendere contatto con il professionista delegato alla vendita.

MODALITÀ DELLA VENDITA

Tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte di acquisto degli immobili oggetto di avviso.

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile.

Ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., dell'art. 161 ter Disp. Att. c.p.c. e degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015 **l'offerta di acquisto potrà essere presentata sia in forma ordinaria cartacea, sia in forma telematica.**

La modalità di svolgimento della gara cd. sincrona mista prevede, in particolare, che le offerte possano essere presentate sia telematicamente previo accesso sul sito www.fallcoaste.it, sia nella tradizionale forma cartacea presso lo studio del delegato e che gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, partecipano comparando presso l'aula 0.07 del Tribunale di Arezzo ove si svolgerà l'eventuale gara mediante rilanci che possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando personalmente presso il luogo indicato a seconda della forma prescelta per l'offerta.

OFFERTE CARTACEE

Le offerte di acquisto, corredate di marca da bollo da Euro 16,00, redatte in un unico originale, in lingua italiana e contenute in busta chiusa, dovranno essere presentate presso lo studio del delegato Avv. Michela Pellegrini in Arezzo Piazza Sant'Agostino n.15 entro le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per l'udienza di vendita. Non saranno accolte offerte presentate oltre il termine ultimo sopra specificato.

Sulla busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura né il

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

All'atto della ricezione dell'offerta, il Professionista Delegato, o la persona da questi incaricata, provvederà a siglare la busta e ad annotarvi, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, la data e l'ora di presentazione della stessa.

L'offerta di acquisto dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e sottoscrizione del soggetto o dei soggetti cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato, o unito civilmente, dovrà essere comprovato il regime patrimoniale e se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del convivente legato con unione civile; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non partecipante all'atto, per tramite del partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. (recante espressa esclusione dalla comunione) mediante scrittura privata con firma del coniuge autenticata da notaio, successivamente ed in caso di aggiudicazione.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare (in questo caso devono essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione); se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata;

- i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad 1/4 (è quindi valida la offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base),

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto incaricato e di tutti gli allegati nonché delle eventuali successive perizie integrative pubblicizzate;
- l'indicazione del termine, non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'udienza di aggiudicazione, entro il quale verrà effettuato il saldo del prezzo di acquisto. In difetto di tale indicazione il termine per il pagamento del saldo del prezzo sarà considerato di 120 (centoventi) giorni dall'udienza di aggiudicazione. L'offerente potrà indicare un termine più breve di 120 giorni, circostanza che valuterà il delegato al fine di individuare la migliore offerta;
- la dichiarazione espressa circa l'eventuale possesso dei requisiti per poter usufruire dei privilegi fiscali per l'acquisto della prima casa di residenza ai sensi e per gli effetti del Decreto Legge 07.02.1985 n.12 convertito, con modificazioni, nella Legge 05.04.1985 n.118, o per poter usufruire di altre agevolazioni previste dalla legge, salva la facoltà di depositare successivamente all'aggiudicazione la relativa documentazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;

Alla offerta di acquisto dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e, a pena di inefficacia, **un 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. 303/2017 lotto n°....**" (indicare il numero del lotto al quale si riferisce l'offerta) per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione ed a pena di inefficacia dell'offerta (la somma verrà trattenuta in caso di mancato e/o intempestivo pagamento del saldo del prezzo).

Il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta.

OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte telematiche sono formulate tramite il portale internet www.fallcoaste.it, previo collegamento e accesso al sito, selezione del lotto di interesse e versamento anticipato della cauzione e del bollo (cd. digitale e da pagarsi su pst.giustizia.it). Sul sito è presente il comando "*iscriviti alla vendita*" che consente la compilazione del modulo telematico di presentazione dell'offerta.

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

Si precisa che per la corretta spedizione dell'offerta telematica l'interessato dovrà dotarsi preventivamente di "firma digitale" e "pec" (Posta Elettronica Certificata).

L'offerta telematica potrà essere presentata entro le 13.00 del giorno precedente alla data fissata per l'udienza di vendita , con la precisazione che entro il medesimo termine l'importo a titolo di cauzione dovrà risultare già accreditato sul conto della procedura.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:

Ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata al soggetto incaricato della pubblicazione, il quale a sua volta ne darà comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere presentate in modalità cartacea.

Ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di PEC del mittente. In questo caso tuttavia l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.

Le offerte presentate sono irrevocabili e riporteranno i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un C.F. rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il Codice Fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore, dal curatore o

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese o la visura camerale da cui risultino i poteri, oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) o dal legale rappresentante della società offerente (o di altro ente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

L'offerente dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositare la documentazione successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

L'offerta dovrà altresì contenere:

- ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- anno e numero di R.G. E. della procedura;
- numero o altro dato identificativo del lotto;
- indicazione del referente della procedura (Delegato);
- data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida la offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base) nonché termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione,
- causale "*versamento cauzione*",
- importo versato a titolo cauzione e bollo;
- data, orario e n. di CRO (ovvero del TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- codice IBAN del c/c su cui è accreditata la somma oggetto del bonifico;
- indirizzo della casella di posta elettronica indicata al momento dell'offerta per ricevere le comunicazioni previste;
- eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle eventuali

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

perizie integrative;

- 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 tali incombenze.

L'offerta sarà sottoscritta digitalmente o utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.

All'offerta saranno allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca Valdichiana Credito Cooperativo di Chiusi e Montepulciano, Filiale Arezzo Centro, intestato a Tribunale di Arezzo - Esecuzioni Immobiliari – Iban IT 30 S 08489 14101 000000359681 causale **“Tribunale di Arezzo n. R.G.E. 303/2017 Lotto n°.....versamento cauzione Avv. Michela Pellegrini”** (indicare il numero del lotto al quale si riferisce l'offerta) dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del c/c su cui è stata accreditata la somma oggetto del bonifico; nonché documentazione attestante il pagamento del bollo, che deve avvenire in digitale su pst.giustizia.it;
- richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. *“prima casa”* e/o *“prezzo valore”*) stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.aretzo.giustizia.it);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, o unito civilmente, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o del convivente legato da unione civile (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge non partecipante all'atto, per tramite del partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. (recante espressa esclusione dalla comunione) mediante scrittura privata con firma del coniuge autenticata da notaio, successivamente ed in caso di aggiudicazione;
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese o visura camerale) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri,

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta.

L'offerente verserà a titolo cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul c/c bancario sopra indicato intestato alla procedura; tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "*Tribunale di Arezzo* n. R.G.E. 303/2017 *Lotto n°*versamento cauzione Avv. Michela Pellegrini", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme a titolo di cauzione abbia luogo entro le ore 13.00 del giorno precedente alla data fissata per l'udienza di vendita. (entro le ore 13.00 del giorno precedente alla data fissata per l'udienza di vendita il bonifico dovrà risultare già accreditato sul conto della procedura). Qualora nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista Delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal Professionista Delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Esame delle offerte

Le buste tematiche e le buste cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal delegato solo nella data ed all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

vendita telematica.

L'esame delle offerte telematiche e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale Fallcoaste.

La partecipazione degli offerenti cartacei avrà luogo presentandosi presso la sala aste 0.07 del Tribunale di Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1, muniti di documento di identità e codice fiscale, quella degli offerenti telematici tramite l'area riservata del sito Fallcoaste. I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

All'udienza il delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti che devono essere necessariamente allegati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine il gestore procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Al fine di garantire lo svolgimento delle operazioni di vendita, il delegato dovrà disporre di due linee di connessione. Ove fosse comunque impossibile svolgere la vendita ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il giudice dell'esecuzione) riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

In caso di mancata presentazione dell'offerente cartaceo o di mancata connessione dell'offerente telematico, se la offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente assente o non connesso.

Qualora l'offerta sia unica e pari o superiore al prezzo base il delegato procederà di regola all'aggiudicazione.

In presenza di offerta unica ed inferiore al prezzo base per non più di $\frac{1}{4}$ ed in assenza di istanze di assegnazione il delegato di regola aggiudicherà qualora non ritenga che vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in tal caso formulerà al giudice apposita istanza specificamente motivata, corredata di concreti elementi che il giudice possa autonomamente valutare, affinché il giudice stesso lo autorizzi a non procedere all'aggiudicazione.

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

Se l'unica offerta è quella inferiore (fino al 25%) rispetto al prezzo base, essa soccomberà rispetto all'istanza di assegnazione avanzata dal creditore precedente o intervenuto per un prezzo almeno pari al prezzo base.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base) il delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta migliore che potrà anche essere quella formulata dall'offerente assente o non connesso.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste cartacee e delle buste telematiche, ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del delegato.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di un minuto vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo), se le offerte sono tutte equiparabili si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella miglior offerta o nella offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma dell'art. 573 c.p.c. è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

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.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

- tramite la piattaforma Fallcoaste.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il Delegato provvederà a effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica e/o certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e/o per sms.

Tali strumenti di partecipazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma Fallcoaste.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Verranno restituiti immediatamente gli assegni circolari o i vaglia postali circolari a coloro che non si sono resi aggiudicatari.

*** **

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato.

L'aggiudicatario è **tenuto al versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri diritti e spese conseguenti alla vendita nel termine indicato nell'offerta ovvero, in caso di mancata indicazione, nel termine di 120 giorni dalla data della aggiudicazione (termine non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini)**. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve di 120 giorni, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della miglior offerta.

Il pagamento dovrà essere effettuato con le medesime modalità effettuate per la cauzione (assegno circolare e/o vaglia postale circolare non trasferibile) presso lo studio della sottoscritta delegata o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca Valdichiana Credito Cooperativo di Chiusi e Montepulciano, Filiale Arezzo Centro, intestato a Tribunale di Arezzo - Esecuzioni Immobiliari – Iban IT 30 S 08489 14101 000000359681 causale **“Tribunale di Arezzo R.G.E.**

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

N°303/2017 Lotto n°.....saldo prezzo Avv. Michela Pellegrini” (indicare il numero del lotto al quale si riferisce l'offerta). In tale seconda ipotesi, il saldo del prezzo dovrà risultare accreditato nel conto corrente nel termine indicato nell'offerta o in mancanza entro il termine 120 giorni dall'aggiudicazione e la documentazione comprovante l'avvenuto pagamento dovrà essere prontamente consegnata al delegato.

Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità, ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) ed agli interessi delle parti processuali ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del saldo prezzo.

All'udienza fissata per l'esame delle offerte potrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

Tutte le attività che ai sensi dell'art. 570 c.p.c. e seguenti devono essere compiute presso la cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione saranno effettuate presso lo studio del sottoscritto delegato ovvero nel luogo indicato nel presente avviso. Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del delegato previo appuntamento telefonico al n. 0575 21601; in tale occasione sarà anche possibile prendere visione della perizia. Con espresso avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse.

Per quanto non richiamato nel presente avviso si applica quanto stabilito dagli artt. 569 e ss c.p.c. le vigenti norme di legge

FACOLTÀ ED ONERI DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario potrà finanziare il versamento del prezzo mediante stipulazione di contratto di mutuo garantito da iscrizione ipotecaria sullo stesso immobile aggiudicato.

Il trasferimento dell'immobile aggiudicato è subordinato al tempestivo ed integrale versamento del prezzo e degli oneri fiscali. In caso di inadempimento nel termine indicato verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione ed incamerata la cauzione a titolo di multa.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA FORZATA

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla Legge 47/85 e sue successive modificazioni ed integrazioni e 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 di prezzo.** La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 alla legge vigente, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o 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.**

Agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.lgs. 192/05 s.m.i., 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 di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze

Nel caso in cui si determini la nullità di cui all'art. 17 primo comma, o di cui all'art. 40 secondo comma della Legge n. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma e all'art. 40, sesto comma, della citata legge n. 47/1985 così come modificata dall'art. 46 D.P.R. 380/2001 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione e/ o il rilascio dell'immobile avverrà secondo le disposizioni di legge vigenti.

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario così come i compensi spettanti al professionista delegato per la redazione del decreto di trasferimento e attività collegate ai sensi dell'art. 179 disp. Att. c.p.c. nella misura prevista dal D.M. Del 15 ottobre 2015 n. 227

La proprietà e il possesso, attivo e passivo, del bene e i conseguenti oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed onorari conseguenti al trasferimento.

Il versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, compresa Iva se dovuta, diritti e spese conseguenti alla vendita come sopra determinati, dovrà essere effettuato, a pena di decadenza, **mediante assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a “Tribunale di Arezzo R.G.E n° 303/2017 lotto n°”** (indicare il numero del lotto al quale si riferisce l'offerta) **entro il termine massimo indicato nell'offerta o, in caso di mancata indicazione, nel termine di 120 giorni (centoventi) dalla data di aggiudicazione (termini non prorogabili e non soggetti alla sospensione feriale dei termini) o tramite bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura e con la causale sopra indicati.** In tale seconda ipotesi, il saldo del prezzo nonché degli ulteriori oneri dovrà risultare accreditato nel conto corrente nel termine indicato nell'offerta o in mancanza entro il termine 120 giorni dall'aggiudicazione indicata e dovrà essere consegnata tempestivamente al professionista delegato la prova dell'avvenuto pagamento.

L'aggiudicatario, per gli immobili gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ai sensi dell'art. 38 D.lgs. n.385/93, ovvero, per i contratti stipulati anteriormente al 1.1.1994 ai sensi del T.U. 646/1905 richiamato dal D.P.R. n. 7/1976 potrà avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista ai sensi dell'art. 41 comma 5 del d. lgs. 385/1993.

L'aggiudicatario, qualora per il versamento del saldo del prezzo abbia intenzione di far ricorso a mutuo fondiario, dovrà formulare apposita istanza direttamente al professionista delegato entro il termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva, indicando l'istituto di credito erogante.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge

A.D.E.I.
Avvocati Delegati per le Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Arezzo
Sede: p.zza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO

Avv. Michela Pellegrini
tel. e fax 0575 21601

Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c. a cura della società "Astalegale.net S.p.a." la quale provvederà anche agli incombeni pubblicitari di cui all'art. 490 comma 2 c.p.c. come da incarico del G.E. Dr.ssa Marina Rossi nell'ordinanza di delega del 03.12.2019 con la pubblicazione sui siti www.astalegale.net e www.tribunale.arezzo.it del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima.

Il Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, tenuto agli adempimenti pubblicitari obbligatori di cui al Decreto Ministero della Giustizia n. 109/1997, è incaricato, nell'ordinanza di delega di cui sopra, di curare gratuitamente gli adempimenti pubblicitari di cui all'art. 490 comma 3° c.p.c. analiticamente indicati nella delega.

E' da intendersi autorizzata ogni ulteriore forma di pubblicità a cura e spese del creditore precedente e/o dei creditori intervenuti. Tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

L'avviso sarà pubblicato a spese del creditore richiedente la vendita.

Arezzo, 18.06.2021.

Il delegato
Avv. Michela Pellegrini