

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 140/2020 R.G.E.I.**

**Avviso di vendita**

**Senza incanto con modalità telematica sincrona mista**

Il sottoscritto Avvocato Simona Indiveri, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con studio in Arezzo, Via Francesco Crispi civico n. 9 (Telefono 0575.22046 - p.e.c.: [avvsimonaindiveri@cnfpec.it](mailto:avvsimonaindiveri@cnfpec.it); e.mail: [avvsimonaindiveri@gmail.com](mailto:avvsimonaindiveri@gmail.com)),

- vista la Circolare emanata e comunicata ai Professionisti Delegati, allegata alla Nuova Ordinanza di vendita del 29.10.2021, corredata altresì della nota integrativa del giorno 11.11.2021, tutte regolarmente depositate nel fascicolo, con cui i Giudici delle Esecuzioni, Rodinò Di Miglione Dott.ssa Elisabetta e Bruni Dott.ssa Lucia, hanno delegato allo scrivente professionista le operazioni di vendita degli immobili subastati, meglio identificati nella perizia di stima redatta dall'esperto;

- considerato che, in detta Circolare ed allegata Ordinanza le GE hanno disposto l'obbligatorietà dello svolgimento mediante modalità telematica sincrona mista, per tutti i tentativi di vendita esperiti successivamente all'emissione della medesima;

-visto il verbale d'udienza del 24.11.2021, con cui si dispone procedersi con le suddette operazioni di vendita;

- visti gli artt. 490, 569, 570, 591 e 591 bis c.p.c.;

**AVVISA**

**che il giorno 13 ottobre 2022 alle ore 10,00, presso la Sala Aste del Tribunale di Arezzo, posto in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino civico n. 1, aula n. 0.07, posta al piano terreno dello stabile, si darà luogo al tentativo di vendita senza incanto** degli immobili di seguito descritti, mediante apertura delle buste telematiche e cartacee recanti le offerte di acquisto dei beni alle condizioni e modalità appresso specificate

**FISSA**

**quale prezzo base la somma di Euro 380.280,00=** (diconsi euro trecento ottantamila duecento ottanta/00), con **offerte in aumento** non inferiori ad Euro 5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00).



### **Modalità della Vendita**

- Tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte di acquisto degli immobili oggetto dell'odierno avviso, sia personalmente che a mezzo di procuratore legale per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c..

- Ai sensi dell'art. 571 Cod. Proc. Civ., dell'art. 161 ter delle disposizioni di attuazione del Cod. Proc. Civ.; degli artt. 12, 13, 22 D.M. 32/2015, l'offerta di acquisto potrà essere presentata in forma ordinaria [o c.d. "cartacea"] o in forma telematica.

- 1 -

### **CONTENUTO, REQUISITI DI VALIDITÀ, MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE PER LE**

#### **OFFERTE DI ACQUISTO CARTACEE.**

**1.a Le offerte di acquisto**, corredate di marca da bollo da Euro 16,00, redatte in unico originale, in lingua italiana ed inserite in busta chiusa, **dovranno essere inderogabilmente presentate presso lo studio del delegato, posto in Arezzo, Via Francesco Crispi n. 9**, nel corso mese precedente la vendita ed **entro il termine massimo delle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il tentativo di vendita sopra indicato (fatta eccezione per il sabato e festivi)**.

Non saranno accolte offerte presentate oltre il termine e l'orario ultimo sopra specificato.

**1.b Sulla busta contenente l'offerta dovranno essere indicati, solo ed esclusivamente**, il nome e cognome di colui che materialmente provvede al deposito della domanda [che potrà essere anche soggetto diverso dall'offerente], **il nome e cognome del Professionista Delegato alla vendita e la data fissata per l'esame delle offerte**. Nessuna altra indicazione, scrittura o segno dovrà essere apposta all'esterno della busta, a pena di esclusione dalla gara.

**1.c L'offerta di acquisto cartacea dovrà contenere:**

1c. a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato il bene (non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); la sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i

corrispondenti dati del coniuge;

1c. b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il nome del Delegato;

1c. c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto (1/4) al valore d'asta indicato nel presente avviso (75% del prezzo base previsto);

1c. d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; se non specificato dall'offerente il termine si intenderà di 120 giorni;

1c e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

1c f) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia redatta dall'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, e di tutti gli allegati a detta perizia e delle eventuali perizie integrative.

1.c.g) la dichiarazione espressa di dispensare la procedura dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni in materia di conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza.

1.c.h) la dichiarazione espressa circa la eventuale volontà di esonerare il Custode dal provvedere alla liberazione del bene in caso di aggiudicazione.

#### **1.D ALLA DOMANDA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:**

**1.d.a)** fotocopia del **documento di identità e del tesserino di attribuzione del codice fiscale** di colui che sottoscrive l'offerta di acquisto;

**1.d.b) n. 1 assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con espressa esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento**, intestato a **"Tribunale di Arezzo – Proc. Esec. Imm. n. 140/2020 R.G.E.I.- Lotto unico"** per un **importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto** a titolo di cauzione ed a pena di inefficacia dell'offerta;

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

1.d.d) copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale

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

1.d. e) copia autentica dell'autorizzazione del Giudice Tutelare in caso di acquisto del minore;

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

Si rammenta che nella vendita senza incanto l'offerta presentata è irrevocabile. Tuttavia, essa non dà necessariamente diritto all'aggiudicazione del bene, essendo prerogativa del Professionista Delegato valutare la sussistenza dei presupposti di validità dell'offerta e di idoneità del prezzo previsti dalla legge. Ciò anche nell'ipotesi di unico offerente.

Agli offerenti non aggiudicatari verrà restituito l'assegno allegato a titolo di cauzione immediatamente dopo la chiusura della procedura di gara.

L'offerente, cui dovrà essere intestato il bene, **è tenuto a presentarsi presso la Sala Aste del Tribunale di Arezzo, posto in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino civico n. 1, aula n. 0.07,** posta al piano terreno dello stabile, nel giorno ed ora stabiliti per l'esame dell'offerta.

In caso di mancata presentazione dell'offerente:

Se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente anche se non presente;

Se vi saranno altre offerte per il medesimo bene, si darà luogo ad una gara sulla base della migliore offerta, che potrà essere anche quella dell'offerente non presente.

- 2 -

### **Contenuto, requisiti di validità, modalità e termine di presentazione per le**

#### **OFFERTE DI ACQUISTO TELEMATICHE.**

**2.a** Le offerte di acquisto con modalità telematica devono essere formulate personalmente dall'offerente o dal legale rappresentate della società (o altro ente) o da un avvocato (ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.),

tramite il portale specifico del gestore **astegiudiziarie: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale pari ad Euro 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione servizi Pagamenti PagoPa Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), non soggetta a restituzione.

**La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo** in formato xml scaricata sul portale dei servizi telematici **andrà allegata alla PEC** con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo ministeriale.

La compilazione del modulo telematico di presentazione dell'offerta deve essere effettuata dall'utente autenticandosi con le credenziali [*username e password*] prescelte nella fase di registrazione al Portale, accedendo al comando "*Fai una offerta*" ed utilizzando la funzione di iscrizione alla gara.

2.b **Per la spedizione dell'offerta telematica l'utente dovrà essere munito di certificato di firma digitale e di account di posta elettronica certificata;**

2.c **Le offerte di acquisto telematiche dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 13,00 del giorno libero feriale antecedente la data fissata per l'udienza di vendita, con la precisazione che, entro il medesimo termine gli importi a titolo di cauzione devono essere visibili e risultare accreditati sul conto della procedura per poter essere ritenuti validi.**

**Non saranno accolte offerte presentate oltre il termine ultimo sopra specificato.**

2.d la busta digitale contenente l'offerta telematica con file criptato in formato *zip.p7m*, dovrà essere inviata all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgdiagiustiziacert.it**. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti sopra indicati come offerente e/o procuratore legale.

2.e L'offerta di acquisto telematica, a pena di inammissibilità, **dovrà essere sottoscritta digitalmente o con utilizzo di certificato di firma digitale rilasciato da organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori**; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, del DM 32/2015.

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

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

**F - A pena di inammissibilità, l'offerta dovrà contenere:**

2.f. a) il nome, il cognome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice Tutelare;

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui il quale ha sottoscritto l'offerta;

2.f. b) l'indicazione del numero e dell'anno identificativo della procedura esecutiva, l'indicazione del Tribunale presso il quale è pendente la procedura, del Professionista Delegato alla vendita, della data e dell'ora fissata per l'udienza di vendita;

2.f. c) i dati **identificativi del(i) bene(i) che si intende acquistare e del(i) lotto(i) per il quale si intende partecipare;**

2.f. d) **l'indicazione del prezzo offerto** che, in ogni caso, non potrà essere inferiore di oltre il 25% (venticinque per cento) al prezzo base come sopra indicato, pena l'inefficacia dell'offerta e l'esclusione dalla procedura di aggiudicazione;

2.f. e) 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 di aggiudicazione sarà comunque considerato di 120 (centoventi) giorni dall'udienza di aggiudicazione.

2.f. f) indicazione della data, ora e numero CRO (ovvero del TNR) del bonifico con cui è stata effettuata, a pena di inammissibilità dell'offerta, la cauzione pari al **10% del prezzo offerto**;

2.f. g) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere eventuali comunicazioni;

2.f. h) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (non devono essere indicati caratteri diversi da numeri);

2.f. i) **la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia redatta dall'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, e di tutti gli allegati a detta perizia medesima e delle eventuali perizie integrative.**

**Detta dichiarazione e le eventuali dichiarazioni aggiuntive, così come i dati non previsti espressamente dal modulo Ministeriale dovranno essere oggetto di specifica e separata allegazione da effettuare sempre telematicamente** (ad es: la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima del bene allegata all'avviso, la dichiarazione espressa di dispensare la procedura dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni in materia di conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza; la dichiarazione espressa circa la eventuale volontà di esonerare il Custode dal provvedere alla liberazione del bene in caso di aggiudicazione; la dichiarazione sulla possibilità di usufruire delle agevolazioni previste in materia di "prima casa" o altro).

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.

**2.G- All'offerta di acquisto telematica generata automaticamente dal sistema, DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:**

2.g.a) le dichiarazioni separate sopra dette;

2.g.b) fotocopia del documento d'identità e del tesserino di attribuzione del Codice Fiscale di colui che sottoscrive l'offerta di acquisto (ed eventualmente del coniuge in comunione legale dei beni);

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 della comunione) **mediante scrittura privata con firma del coniuge autenticata da notaio, successivamente ed in caso di aggiudicazione;**

2.g.c) se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico e per scrittura privata autenticata da notaio in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica che sottoscrive l'offerta;

2.g.d) copia della procura speciale o della procura generale in caso di offerta fatta a mezzo di procuratore legale (avvocato);

2.g. e) visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, ed eventuale copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita o che ne attesti i poteri; ovvero procura speciale o copia autentica della procura generale attestanti i poteri conferiti dall'organo amministrativo al soggetto delegato;

2.g. f) 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 copia del provvedimento di autorizzazione;

2.g. g) se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

2.g. h) ricevuta del pagamento del bollo effettuato **in forma digitale sul sito "pst.giustizia.it"**;

2.g. i) a **pena di inammissibilità** dell'offerta **copia della contabile del bonifico** attestante l'avvenuto pagamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto da effettuarsi mediante accredito nel conto corrente intestato alla procedura esecutiva, acceso presso Banca TEMA, Filiale di Arezzo Via Petrarca, **Codice Iban IT 72 E 088 5114 101000 000 359681**, con la seguente causale: "Tribunale di Arezzo – Proc. Esec. Imm. n. 140/2020 R.G.E.I.- Lotto unico";

le somme sopra indicate dovranno risultare accreditate nel conto corrente della procedura



esecutiva non più tardi del terzo giorno libero feriale antecedente la data fissata per l'udienza di vendita. In difetto della ricezione della somma, anche qualora risultasse allegata la distinta del bonifico effettuato, l'offerta sarà ritenuta inammissibile.

Dovranno inoltre essere allegati:

**Si sottolinea che l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunale.arezzo.giustizia.it](http://www.tribunale.arezzo.giustizia.it)) e la dichiarazione di aver preso visione della perizia dovranno essere oggetto di separata e distinta allegazione.**

- 3 -

### **SVOLGIMENTO DELL'UDIENZA DI AGGIUDICAZIONE CON MODALITÀ SINCRONA MISTA**

Nel giorno ed all'ora stabiliti per lo svolgimento della vendita senza incanto, presso la Sala d'Asta del Tribunale di Arezzo, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste delle offerte telematiche e delle offerte cartacee nonché alla verifica dei requisiti di validità e di ammissibilità di tutte le offerte.

**3.a) L'offerente cartaceo**, cui dovrà essere intestato il bene, è pertanto necessariamente tenuto a presentarsi, munito di documento di identità in corso di validità, presso la Sala d'Asta, nel giorno ed all'ora stabiliti per l'esame delle offerte. In caso di sua assenza e se l'offerta è l'unica ad essere stata presentata, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente assente, fermo restando il rispetto dei requisiti di validità e di ammissibilità dell'offerta.

In caso di presentazione di altre offerte, l'offerta presentata dall'offerente assente potrà comunque essere assunta a base della gara d'asta tra gli offerenti presenti se il prezzo in essa indicato è quello più alto.

**3. b) L'offerente telematico**, cui dovrà essere intestato il bene, parteciperà invece alla vendita tramite il portale indicato [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

In caso di mancata connessione e se l'offerta è l'unica ad essere stata presentata, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente telematico non connesso fermo restando il rispetto dei requisiti di validità e di ammissibilità dell'offerta.

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

**3. d) Il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte è effettuato da parte del Delegato.**

**Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita, con le seguenti modalità:**

**3. e) In caso di unica offerta:**

-- qualora sia stata proposta unica offerta, con prezzo pari o superiore al prezzo base fissato, essa è senz'altro accolta.

**3. f) Se nel corso del primo esperimento di vendita l'unica offerta è inferiore, nei limiti di  $\frac{1}{4}$  (un quarto), al prezzo base:**

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

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

-- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione del bene, esso è aggiudicato all'unico offerente.

**3. g) Se nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, l'unica offerta risulti essere inferiore, nei limiti di  $\frac{1}{4}$  (un quarto), al prezzo base:**

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

-- qualora non vi siano istanze di assegnazione del creditore, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

**3. h) In caso di pluralità di offerte:**

-- qualora vi siano per lo stesso bene più offerte valide, si procederà ad una gara con partecipazione degli offerenti telematici ed analogici che vi prenderanno parte, sulla base dell'offerta più alta. Nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, dovrà rispettare i termini del rilancio minimo previsto nell'avviso di vendita, come sopra indicato.

-- i rilanci effettuati, sia in via telematica, che dagli utenti presenti personalmente,

dovranno essere riportati nel portale del gestore e resi visibili a tutti coloro che partecipano alla gara;

-- il termine di un ulteriore minuto per effettuare il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, in cui il cronometro riprende a scorrere e gli importi offerti risultino chiari e visibili a tutti gli offerenti.

3. i) 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

3. l) 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.

3. m) 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.

3. n) Il **rilancio minimo** è fissato nell'avviso.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**Il delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.**

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

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o s.m.s. non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

#### **Termini per il saldo prezzo**

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

#### **Offerta per persona da nominare**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato, entro i tre giorni successivi all'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta,

depositando originale della procura speciale notarile o della procura generale, aventi data anteriore la vendita stessa.

#### **Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da Pubblico Ufficiale e i documenti comprovanti i poteri e le autorizzazioni eventualmente necessari. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

- 4 -

#### **PAGAMENTO DEL PREZZO ED ONERI ACCESSORI**

**Il versamento del saldo del prezzo** di aggiudicazione dovrà essere effettuato:

4.a) da parte dell'aggiudicatario/offerente, mediante accredito nel conto corrente intestato alla procedura esecutiva, acceso presso Banca TEMA, Filiale di Arezzo Via Petrarca, **Codice Iban IT 72 E 088 5114 101000 000 359681**, con la seguente causale: **"Trib. Ar. – saldo prezzo Proc. Esec. Imm. n. 140/2020 R.G.E.I.- Lotto unico"**; il saldo del prezzo di aggiudicazione -detratta la cauzione versata -dovrà risultare **accreditato** nel conto corrente sopra indicato, **a pena di decadenza** dall'aggiudicazione medesima, entro il termine indicato nell'offerta ovvero, in caso di mancata indicazione, entro il termine massimo perentorio di giorni 120 (centoventi) dalla data dell'udienza di aggiudicazione.

4. b) **qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo** concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905n. 646, richiamato dal DPR 21.01.1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. 10.09.1993 n.385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., come indicato dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità analoghe a quelle della presentazione dell'offerta, all'Iban indicato in avviso.

L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale del versamento effettuato.

4. c) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto della procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca.

Contestualmente alla presentazione del decreto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari, anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nella minuta del decreto di trasferimento inserirà la dizione relativa al mutuo. In caso di revoca dell'aggiudicazione e qualora l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta, con atto depositato in cancelleria, le somme potranno essere restituite direttamente dal delegato senza aggravio per la procedura.

4. d) Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato a norma del DM 227/2015 (pari alla metà dei compensi previsti nel decreto del Ministero Giustizia 227/2015) e successive modifiche.

Il proprio compenso sarà quantificato dal delegato ai sensi dei valori medi previsti e sottoposto al Giudice.

Il provvedimento di liquidazione del compenso costituisce titolo esecutivo.

A tale scopo il delegato provvederà a depositare unitamente alla minuta del decreto, certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento del prezzo, verificando l'effettivo accredito dell'importo.

**Tutte le informazioni afferenti alla presente vendita dovranno essere assunte presso lo Studio del sottoscritto Professionista Delegato, avvocato Simona Indiveri, posto in Arezzo, Via Francesco Crispi civico n.9, telefono 0575.22046.**

**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.**



## **CONDIZIONI E DISPOSIZIONI GENERALI**

### **DELLA VENDITA**

- 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 e/o revocata per alcun motivo.**

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti 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.**

- 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 così come modificata dal D.P.R. 380/2001 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se sussistenti al momento della vendita, le predette formalità saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se gli immobili venduti risultano occupati dal debitore esecutato e/o da terzi, nel decreto di trasferimento ne verrà ordinato lo sgombero.

- I costi per la cancellazione dei gravami pregiudizievoli sono a carico della massa e verranno prelevati dal prezzo di aggiudicazione.

- Le spese necessarie al perfezionamento del trasferimento del bene [eventuale I.V.A.

sul prezzo di aggiudicazione, imposta di registrazione del decreto di trasferimento e spese di trascrizione] sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

- Il trasferimento dell'immobile è subordinato all'avvenuto integrale pagamento del prezzo nonché delle imposte e degli ulteriori costi necessari per il perfezionamento del trasferimento.

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate che saranno incamerate a titolo di multa.

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed 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 oneri conseguenti al trasferimento.

- La custodia del(degli) immobile(i) subastato(i) è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo. Sarà possibile visionare gli immobili oggetto della vendita forzata previo accordo con il custode medesimo purché la relativa istanza sia presentata dall'interessato almeno **quindici (15) giorni prima** della scadenza del termine per il deposito delle offerte; diversamente, le medesime, non potranno essere evase. In caso di immobili occupati da persone, il custode giudiziario non potrà consentire l'accesso se i richiedenti non giungano muniti di dispositivi di protezione individuale (DPI), previsti dalle norme vigenti al tempo della visita. Le richieste dovranno essere effettuate, sempre esclusivamente attraverso l'utilizzo e la prenotazione con i Portale del Ministero. Maggiori informazioni si potranno ottenere nel sito internet [www.arezzo.astagiudiziaria.com](http://www.arezzo.astagiudiziaria.com) oppure contattando l'Istituto Vendite Giudiziarie dei Tribunali di Arezzo e Siena ai numeri 0577.318111 – 318101.

- Se l'immobile risultasse occupato dal debitore o da terzi senza titolo, alla sua liberazione provvederà, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 560, comma terzo, Cod. Proc. Civ., l'Istituto Vendite Giudiziarie - salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario – e una volta manifestata, non potrà più essere revocata.

A tal fine, maggiori informazioni potranno essere assunte contattando l'Istituto Vendite Giudiziarie ai seguenti recapiti telefonici: 0577.318111 – 0577.318101.

- Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per **vendita sincrona mista** si intende:

modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando dinnanzi al delegato alla vendita;

- Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica si intende: la casella di posta elettronica certificata richiesta dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta, le cui credenziali di accesso sono rilasciate, previa identificazione del richiedente a norma dell'art. 13 stesso D.M.

- Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per portale del gestore si intende: sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al pubblico tramite rete Internet ed al giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete Internet o servizio telematici del Ministero; i servizi del portale sono erogati in conformità ai protocolli di comunicazione crittografica SSL/TLS; il portale deve essere munito di un valido certificato di autenticazione emesso da un certificatore accreditato per la firma digitale o da un certificatore riconosciuto a livello internazionale alla emissione di certificati di autenticazione per protocolli SSL/TLS.

- Ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015 quando il giudice lo dispone, l'offerta di acquisto può essere presentata o a norma degli artt. 12 e 13 stesso D.M. (offerta telematica) o su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del delegato alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al giudice o al delegato alla vendita. Fermo quanto previsto dall'art. 20 comma 3, i dati contenuti nelle offerte su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

- Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

#### **AVVERTE**

a) Che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c. il Giudice dell'esecuzione può,



sentito il debitore, sospendere il processo fino a 24 mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a 15 giorni prima dell'incanto;

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

### **INFORMA**

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



### **DESCRIZIONE DEI BENI**

#### **Lotto unico:**

**In Comune di Cortona (AR), Frazione Mercatale, via dei Ponti n. 14** (catastralmente Via Giuseppe Mazzini n. 58).

**Diritto di piena proprietà per l'intero su fabbricato ad uso civile abitazione (villa), corredata da resede pertinenziale e parco circostante, nonché da locale garage.**

Il bene è costituito da un fabbricato identificabile tipologicamente in una villa unifamiliare tipica dell'architettura moderna, corredata da un resede pertinenziale e da un ampio giardino, individuabile come parco. Completa il lotto un annesso destinato a garage, ubicato all'interno del resede pertinenziale e posto a servizio dell'abitazione. I beni sono ubicati ai margini del tessuto urbano della frazione di Mercatale, vicino al confine tra Toscana ed Umbria, lungo la Strada Regionale n. 416 del Niccone, denominata in tale tratto Via dei Ponti, e sono dotati di accesso sia pedonale che carrabile sulla strada.

Il fabbricato, che ha mantenuto in buona parte la sua configurazione originaria (a parte la realizzazione della copertura a tetto nel 1977 al posto del terrazzo praticabile), è destinato a civile abitazione ed è articolato su un piano seminterrato e due piani fuori terra (piano terra, che risulta rialzato rispetto al piano stradale, e piano primo). L'immobile, distribuito da scale interne, è stato presumibilmente realizzato con struttura in laterizio e cemento

armato e risulta all'esterno totalmente intonacato e tinteggiato. Da segnalare gli elementi tipici dell'architettura moderna come le ampie finestrate dei prospetti esterni e la scala elicoidale in cemento armato, che metteva in origine in comunicazione la terrazza del piano primo con la copertura piana praticabile (oggi utilizzata invece per raggiungere il piccolo abbaino ed ispezionare il piano sottotetto di ridotta altezza, che non risulta invece praticabile).

Il fabbricato di civile abitazione (villa) è così composto:

- da una delle due rampe esterne di una scala semicircolare si accede al piano terra composto da un ingresso-disimpegno che distribuisce un soggiorno-pranzo, una cucina con angolo cottura, un wc con anti-WC e un soggiorno-studio, che aveva in origine accesso anche dall'esterno dalla scala semicircolare.

- dalla cucina, tramite una piccola scala interna, si giunge poi ad un disimpegno, dal quale si può arrivare al piano seminterrato o uscire esternamente da un ingresso secondario.

- Il piano terra risulta anche corredato da un'ampia terrazza, raggiungibile dal soggiorno-pranzo, oltre che esternamente. I locali del piano terra, che hanno per lo più un'altezza intorno a m 3,45-3,50 circa, risultano intonacati, tinteggiati e pavimentati prevalentemente in parquet di legno, con la cucina in monocottura e il WC dotato di sanitari in porcellana bianca. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in legno/vetro e dotati di avvolgibile.

- La terrazza esterna, raggiungibile dalla scala semicircolare in cemento, risulta pavimentata in graniglia e dotata di ringhiera in ferro.

- tramite una scala interna si giunge al piano seminterrato composto da un disimpegno che distribuisce una cantina che include la caldaia (in origine utilizzata come bucataio, di cui resta un lavatoio), un'ampia cantina/sgombero, un ripostiglio e un'altra cantina/sgombero, con annesso ripostiglio utilizzato attualmente come lavanderia. Il piano seminterrato è completato da una serra semicircolare, accessibile solo dall'esterno dal resede pertinenziale.

- I locali del piano seminterrato, che hanno un'altezza di circa m 2,15-2,20, risultano intonacati, tinteggiati e pavimentati prevalentemente in cemento o piastrellati. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in ferro/vetro con inferriata esterna.

-La serra semicircolare, di altezza m. 2,00 circa, oggi inutilizzata, risulta intonacata, tinteggiata, pavimentata in cemento e dotata per buona parte del prospetto esterno di infissi vetrati.

- tramite un'ampia e luminosa scala interna a due rampe si giunge al piano primo composto da un disimpegno che distribuisce quattro camere e un bagno. Completano il piano primo un altro bagno, accessibile da una delle camere, e una grande terrazza, dalla quale tramite una scala elicoidale si può ispezionare il sottotetto non praticabile.

-I locali del piano primo, che hanno un'altezza media di circa m 3,50, risultano intonacati, tinteggiati e pavimentati con parquet di legno, come pure la scala di collegamento con il piano terra, mentre i bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica e dotati di doccia e sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in legno/vetro e dotati di avvolgibile.

La terrazza esterna, risulta pavimentata in monocottura e dotata di ringhiera in ferro. La villa risulta in buono stato di manutenzione all'interno nei due piani principalmente abitati (piano terra e piano primo). Minore invece lo stato di conservazione del piano seminterrato, che diventa mediocre in parte di questo, in alcuni dei prospetti esterni e nelle terrazze. Il fabbricato principale è corredato da uno spazio esterno di circa 2.130 mq, costituito da un resede pertinenziale ad uso esclusivo, che circonda l'immobile in tre lati, parte del quale pavimentato con aiuole e parte recintato e utilizzato per i cani, e da un parco a verde che si sviluppa nel lato sud della villa, ad un livello leggermente inferiore, caratterizzato da alberi ad alto fusto (principalmente lecci, abeti, cedri), aiuole con cordoni, elementi di arredo e una vasca circolare in disuso.

Il lotto risulta completamente recintato con rete metallica, ad eccezione del lato sulla strada, recintato parte in muratura traforata e parte con recinzione in elementi metallici. In questo lato si rilevano i due accessi al lotto: un cancellino pedonale ed un grande cancello carrabile scorrevole, inquadrato tra due pilastri. Lo spazio esterno risulta in stato di scarsa manutenzione e alcuni degli originari alberi ad alto fusto sono stati abbattuti negli anni perché malati e pericolosi.

Sul lato ovest del lotto, si rileva infine l'annesso destinato a garage, ubicato all'interno del resede pertinenziale e posto a servizio dell'abitazione. Tale manufatto in muratura di

laterizio, realizzato presumibilmente con la villa (risulta già accatastato nel 1939), era originariamente destinato a garage e pollaio. A seguito di una leggera trasformazione, oggi si presenta con una conformazione lievemente diversa (forma ad L), ed è composto da un unico vano destinato a garage. L'annesso risulta all'esterno intonacato e tinteggiato, come pure internamente, ed è rifinito dalla basculante metallica, dall'infisso in legno/vetro con inferriata e dal pavimento interno a cemento. Come per lo spazio esterno, anche in questo manufatto si denota una carenza di manutenzione.

I beni pignorati, villa con resede, parco e garage, hanno complessivamente una superficie commerciale pari a mq 390,53.

**Il fabbricato (Villa) è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona (AR), come segue:**

**--Foglio 174, Particella 284, Categoria A/7,** Via Giuseppe Mazzini n. 58, piano T, Classe 1, Consistenza 12 vani, Superficie catastale totale 347 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 323 mq, Rendita € 867,65, (villa);

**--Foglio 174, Particella 362, Categoria C/6,** Via dei Ponti n. 58, piano T, Classe 4, Consistenza 17 mq, Superficie catastale totale 23 mq, Rendita € 54,43, (garage).

I suddetti dati di classamento e toponomastica non risultano aggiornati.

I beni pignorati comprendono un fabbricato ad uso civile abitazione (villa) con resede pertinenziale e parco:

**al Catasto Terreni Foglio 174, p.lla 284,** ente urbano a partita 1 di mq 2330, corredato da un annesso adibito a garage

**al Catasto terreni, Foglio 174, p.lla 362,** Ente Urbano a partita 1 di mq 30.

**PREZZO BASE D'ASTA: Euro 380.280,00=.**

Situazione Urbanistica – Dalla relazione tecnica si evince che:

La villa (denominata in origine Villa Pasqui) risulta edificata nel 1934 su progetto dell'Ingegnere Domenico Pucci (Umbertide 1903-1980) e rispecchia i canoni dell'architettura moderna, con volumi puri ed elementi caratterizzanti, come la scala elicoidale e la copertura piana praticabile.

L'attuale copertura a padiglione risalente al 1977 ha una struttura in cemento armato e un manto in tegole portoghesi color testa di moro. Nel 2011 la villa è stata interessata da un

incendio, che ha provocato gravi danni e ha reso necessaria una ristrutturazione con verifiche strutturali.

La terrazza esterna, è stata interessata nel 2000 da opere di manutenzione straordinaria.

Nello specifico, dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cortona è emersa l'esistenza di due pratiche edilizie:

- Pratica edilizia n. 388/1977 (Licenza edilizia n. 388/1977): con tale pratica redatta dal Geom. Franco Sciurpi (domanda prot. 9898 del 21/07/1977) è stata richiesta l'autorizzazione per la copertura a tetto del fabbricato, precedentemente coperto a terrazzo. La licenza edilizia relativa a tale pratica non è reperibile agli atti, in quanto non rinvenuta durante le ricerche svolte presso l'archivio comunale e la relativa data di rilascio non risulta trascritta nel registro delle autorizzazioni. Vista la presenza della Notifica all'interno della pratica (la comunicazione risulta notificata in data 05/09/1977), la Licenza edilizia n. 388/1977 può però essere ritenuta valida, ai sensi dell'art. 13/bis del Regolamento Edilizio, come da Delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 30/09/2014 (le opere eseguite per la realizzazione della copertura risultano tra l'altro conformi ai documenti inclusi nella suddetta pratica edilizia).

- Pratica edilizia DIA n. 683/2000 (DIA Prot. n. 17659 del 08/08/2000), con la quale si effettuano opere di manutenzione straordinaria inerenti la terrazza del primo piano del fabbricato.

Dalle indagini effettuate, non è emersa l'esistenza della dichiarazione di abitabilità in merito al fabbricato e non si sono neppure reperite istanze di condono o sanatorie edilizie riferite ai beni pignorati.

Si sottolinea inoltre che in nessuna delle pratiche edilizie analizzate si sono rinvenuti elaborati grafici raffiguranti planimetrie o prospetti degli immobili eseguiti.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Dall'analisi delle pratiche edilizie sopra menzionate e dello stato dell'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare il perito afferma che:

--considerando le disposizioni dell'art. 9bis comma 1bis del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e sentito l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cortona, per stabilire lo stato legittimo dei beni, essendo gli immobili realizzati in epoca antecedente l'obbligo del titolo edilizio, si

prendono in considerazione le informazioni catastali di primo impianto (planimetrie catastali del 1939, già descritte nella risposta al quesito 9) e altri documenti probanti disponibili (es. foto, etc...).

Per la copertura del fabbricato di civile abitazione, realizzata nel 1977, si ritengono invece validi gli elaborati della Licenza edilizia n. 388/1977. Per effetto di ciò e di quanto rilevato e appreso in corso di sopralluogo, si può affermare che i beni pignorati sono conformi alla normativa urbanistico-edilizia, ad eccezione delle seguenti difformità:

- il Fabbricato ad uso civile abitazione (Villa) presenta una modifica prospettica con tamponamento di larga finestra a piano terra nel prospetto nord, tamponamento di due aperture con mantenimento degli infissi esterni (porta a piano terra sul prospetto est e porta a piano primo sul prospetto ovest), realizzazione di abbaino in copertura, demolizione di muro a piano seminterrato con creazione di un unico ampio vano, demolizione di parte di muro a piano terra con creazione di un unico vano.

- il Garage presenta la demolizione/realizzazione di muri negli originari deposito e pollaio, con conseguente eliminazione del pollaio e allargamento del locale deposito/garage, che presenta oggi una diversa forma planimetrica rispetto a quello originario.

In base alle normative vigenti e dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cortona risulta che tutte le suddette difformità (rilevate sia sulla villa che sul garage) sono presumibilmente sanabili.

Le spese presuntivamente necessarie a tali adeguamenti sono state considerate nella determinazione del prezzo di vendita del bene.

#### Conformità catastale

Il catasto necessita un riallineamento, i dati di classamento e toponomastica non risultano aggiornati.

#### Conformità Planimetrica

Anche la planimetria depositata nel 1934 non è conforme allo stato attuale e pertanto necessita di correzione ed adeguamento per quanto precisato in perizia alla quale si rimanda (pag. 17 e 18). I costi per tali procedure ammontano ad Euro 1.000,00 circa.

**Vincoli e pesi opponibili alla procedura** - Non esistono vincoli di tipo urbanistico, di natura storico-artistica, paesaggistica e simili sull'immobile oggetto di esecuzione. Non esistono

limitazioni d'uso derivanti da convenzioni matrimoniali, servitù, uso, abitazione ecc. fatta eccezione per una parte della particella 284 del foglio 174 che risulta essere interessata da vincolo della fascia di tutela di fiumi, torrenti e corsi d'acqua (D.Lgs. n. 42/2004 art. 142 comma 1 lett. c); vincolo che non riguarda tuttavia i fabbricati pignorati e la parte del resede strettamente adiacente ad essi.

Parte del parco rientra nell'Area di tutela paesistica degli aggregati (Piano Strutturale), area normata dall'art. 49 del RU vigente (Variante n. 7 bis). Nella classificazione sismica del territorio della Regione Toscana, il Comune di Cortona ricade inoltre in zona sismica 2 (rischio medio)

**L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutata.**

**Stato degli impianti** – Gli impianti rilevabili nel fabbricato di civile abitazione (villa) sono i seguenti:

Impianto elettrico e di illuminazione, interno ed esterno, sottotraccia; • Impianto termico costituito da radiatori in ghisa o alluminio (questi ultimi sono stati inseriti dopo l'incendio del 2011) con caldaia a gasolio posizionata nella cantina a piano seminterrato e cisterna esterna ubicata vicino al garage nel resede pertinenziale. Si rileva anche un camino in cucina a piano terra; • Impianto idrico-sanitario allacciato all'acquedotto comunale. Si rileva anche un pozzo per irrigazione nel resede; • Impianto di smaltimento acque reflue dotato di fossa biologica; • Altri impianti: impianto TV con parabola, impianto di allarme, impianto citofonico e impianto telefonico. Nel resede esterno si rileva un impianto di illuminazione, un punto di approvvigionamento idrico e il cancello automatico scorrevole.

Il garage annesso all'abitazione è dotato solo di impianto di illuminazione interna.

Con riferimento all'attestazione di prestazione energetica si fa presente quanto di seguito: l'immobile non sarebbe dotato di "Certificato Energetico" in quanto la struttura in essere è realizzata anteriormente alla entrata in vigore del D.Lgs 192/05 e successive modifiche. Tale normativa, inoltre, non risulta applicabile ai trasferimenti effettuati nell'ambito delle procedure coattive disposte dal Tribunale, ma soltanto nelle ipotesi di trasferimento successivo.

Nella valutazione complessiva del bene sono state considerate tutte le spese sopra specificatamente menzionate e necessarie ai fini della regolarizzazione e funzionalità del

medesimo, così come sino ad oggi determinate.

Per tutto quanto sopra specificato in materia di conformità urbanistica, edilizia e catastale si fa espresso rinvio alla perizia di stima e sue integrazioni, nonché a quanto in essa riportato, da considerarsi integralmente richiamato ed alla quale si fa espresso rinvio.



### **Pubblicità**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 490 Cod. Proc. Civ., come sostituito dall'art. 13, comma primo lettera b) n. 1, del D.L. n. 83/2015, il presente avviso sarà pubblicato nell'area pubblica denominata "*Portale delle Vendite Pubbliche*" presente nel portale del Ministero della Giustizia, accessibile all'indirizzo

**<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>**.

Su richiesta del professionista delegato, dovranno essere effettuate le pubblicità:

--a cura di **Astalegale.Net S.p.A.**, **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.**, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (ed allegati), perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo [www.tribunale.arezzo.it](http://www.tribunale.arezzo.it) e sui siti internet:

--[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), certificato dal Ministero con PDG 26 settembre 2012;

-- [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), certificato dal Ministero con PDG 11 luglio 2017;

-- [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), certificato dal Ministero con PDG 21 luglio 2009.

Visto l'art. 490 comma 3 c.p.c., sempre su richiesta del professionista, dovranno essere effettuate **le medesime pubblicità anche a cura dell'IVG di Arezzo**, sempre almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sui seguenti siti internet: <https://www.astegiustizia.it>; [www.idealista.it](http://www.idealista.it); [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com); [www.aste.it](http://www.aste.it); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); [www.siena.astagiudiziaria.com](http://www.siena.astagiudiziaria.com);

Dispone che l'IVG di Arezzo, provveda alla pubblicazione e depositi in PCT certificazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari sopra indicati.

Il GE autorizza l'IVG ad effettuare per il Tribunale di Arezzo, pubblicità commerciale ulteriore e aggiuntiva, sia in cartaceo che on-line a discrezione dello stesso, parimenti in



gratuità.

E' del pari da intendersi autorizzata ogni ulteriore forma di pubblicità a cura e spese del creditore precedente e/o degli intervenuti. Tali spese ulteriori non saranno però rimborsate in sede di distribuzione.

Arezzo, lì 25 luglio 2022

*Avv. Simona Indiveri*

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Simona Indiveri", enclosed within a thin black rectangular border.