

Avv. Fabio Diozzi
Revisore Legale
Via Crispi n. 9 – 52100 Arezzo
Tel: 0575/20813 – Fax: 0575/259339
Pec: avvfabiodiozzi@puntopec.it
C.F.: DZZFBA61P02A390X

TRIBUNALE DI AREZZO
1° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON GARA SINCRONA MISTA

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Fabrizio Pieschi**, esecuzione immobiliare n. **223/2013 R.G. ES.**, cui è riunita la n. **142/2014 R.G. ES.**, delegato alla vendita: **Avv. Fabio Diozzi**.

Vista la ordinanza di delega del Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Arezzo del 23/01/2015, depositata il 23/01/2015, comunicata il 26/01/2015, nella procedura n. 223/2013 R. G. Es. e vista la ordinanza di delega del Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Arezzo nelle procedure riunite, resa all'udienza del 23/03/2016, il sottoscritto Avv. Fabio Diozzi, con studio in Arezzo, via Crispi n. 9, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, professionista delegato alle operazioni di vendita, relativamente all'esecuzione immobiliare in oggetto

AVVISA

che presso il Tribunale di Arezzo, in Arezzo, piazza Falcone e Borsellino n. 1, nella apposita struttura dedicata alle vendite telematiche, nella aula 0.07, si procederà ai sensi degli artt. 570 e ss c.p.c., il giorno **18/10/2018**, alle ore **9,00** e **seguiti alla vendita senza incanto telematica in modalità c.d. sincrona mista**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp.att. al c.p.c., e secondo la definizione offerta dall'art. 2, c. I, lett. f del D.M. della Giustizia 23.02.2015, n. 32, ovvero con la partecipazione contemporanea di offerenti (in via telematica) collegati "da remoto" e di offerenti (in via cartacea) presenti fisicamente nella citata aula del Tribunale di Arezzo, dei beni immobili costituenti i lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 sotto individuati.

*

IBAN del conto corrente della procedura aperto presso Banca Valdichiana Credito Cooperativo Chiusi e Montepulciano, nella filiale di Arezzo centro per l'accredito del bonifico per il versamento della cauzione per le offerete telematiche: **IT30S084891410100000 0359681**

*

LOTTO 1), alle ore 9,00

PREZZO **BASE:** € **146.542,00**
(centoquarantaseimilacinquecentoquarantadue/00)

Offerta Minima (-25%): € 109.906,50 (centonovemilanovecentosei/50)

RILANCIO Minimo: € 2.000,00 (duemila/00)

Oggetto: piena proprietà per la quota di 1/1 di una porzione immobiliare posta al piano terra del più ampio fabbricato costituito dalla **ex Filanda**, ubicato nella Fraz. Faella del Comune di Castelfranco-Piandiscò (Ar), al civico n° 11 di P.zza Piero della Francesca.

La porzione immobiliare ha accesso esclusivo dal piano terra, sotto alla

“galleria” che collega il corpo di fabbrica della ex Filanda con la ex Filandina, ed è costituito da un vano soggiorno-cucina di mq. 18,49 da cui, in dx. si ha accesso ad una rampa scala interna che porta al vano cantina di piano interrato di mq. 20,95 e al ripostiglio di mq. 1,48; in sin. si apre un disimpegno di mq. 4,29 al cui fondo si accede al vano bagno di mq. 4,33, in sin. una camera singola di mq. 11,46 ed una camera doppia di mq. 14,67. Il tutto per una Surc (Superficie utile residenziale complessiva) di mq. 68,91 ed una Sunrc (Superficie utile non residenziale complessiva) di mq. 26,49.

Il bene è occupato come meglio specificato sotto.

Il bene è privo del collaudo e del certificato di abitabilità come meglio specificato sotto.

Descrizione catastale del bene

Il bene sopra descritto è attualmente individuato al Catasto Fabbricati del Comune Castelfranco-Piandiscò, Sezione Piandiscò, Foglio 19, Particella 46, **Sub. 61**, in Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita € 371,85, Piazza Piero della Francesca SNC, piano S1 - T.

LOTTO 2), alle ore 9,30

PREZZO BASE: € **149.793,00**

(centoquarantanovemilasettecentonovantatre/00)

Offerta Minima (-25%): € **112.344,75**

(centododicimilatrecentoquarantaquattro/75)

RILANCIO Minimo: 2.000,00 (duemila/00)

Oggetto: piena proprietà per la quota di 1/1 di una porzione immobiliare posta al piano terra del più ampio fabbricato costituito dalla **ex Filanda**, ubicato nella Fraz. Faella nel Comune di Castelfranco-Piandiscò (Ar), al civico n° 11 di P.zza Piero della Francesca.

La porzione immobiliare ha accesso esclusivo dal piano terra, sotto alla “galleria” che collega il corpo di fabbrica della ex Filanda con la ex Filandina, ed è costituito da un vano soggiorno-cucina di mq. 22,83 da cui, in sin. si ha accesso ad una rampa scala interna che porta al vano cantina di piano interrato di mq. 21,17 e al ripostiglio di mq. 1,48; in dx. si apre un disimpegno di mq. 1,73 da cui in dx. si accede al vano bagno di mq. 4,47, in sin. una camera singola di mq. 8,79 da cui si esce su un piccolo resede esclusivo di 18,27 mq., ed al fondo una camera doppia di mq. 14,08. Il tutto per una **Surc** di mq. 69,69, una **Sunrc** di mq. 26,74 ed un resede esclusivo di mq. 18,27.

Il bene è occupato come meglio specificato sotto.

Il bene è privo del collaudo e del certificato di abitabilità come meglio specificato sotto.

Descrizione catastale del bene

Il bene sopra descritto è attualmente individuato al Catasto Fabbricati del

Comune di Castelfranco-Piandiscò, Sezione Piandiscò, Foglio 19, Particella 46, **Sub. 62**, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 418,33, Piazza Piero della Francesca SNC, piano S1- T.

*

LOTTO 3), alle ore 10,00

PREZZO **BASE:** € **177.241,00**

(centosettantasettemiladuecentoquarantuno/00)

Offerta **Minima** **(-25%):** € **132.930,75**

(centotrentaduemilanovecentotrenta/75)

RILANCIO Minimo: € 2.000,00 (duemila/00)

Oggetto: piena proprietà per la quota di 1/1 di una porzione immobiliare posta al piano primo del più ampio fabbricato costituito dalla **ex Filanda**, ubicato nella Fraz. Faella nel Comune di Castelfranco-Piandiscò (Ar), al civico n° 11 di P.zza Piero della Francesca. La porzione immobiliare ha accesso dal pianerotto di sbarco del pozzo scala condominiale ed è costituito da un disimpegno di ingresso di mq. 4,05 da cui in dx. si accede al vano soggiorno-cucina di mq. 28,82 ed in sin. ad un disimpegno notte di mq. 7,92 su cui hanno accesso in dx. una prima camera doppia di mq. 16,77, una seconda camera doppia di mq. 14,43, ed al fondo di tale disimpegno un vano bagno di mq. 7,87. Il tutto per una **Surc** di mq. 94,68.

Il bene è occupato come meglio specificato sotto.

Il bene è privo del collaudo e del certificato di abitabilità come meglio specificato sotto.

Descrizione catastale del bene

Il bene sopra descritto è attualmente individuato al Catasto Fabbricati del Catasto Fabbricati Comune di Castelfranco-Piandiscò, Sezione Piandiscò, Foglio 19, Particella 46, **Sub. 68**, cat. A/3, classe 4, vani 4,5, rendita euro 418,33, Piazza Piero della Francesca SNC, piano T-1.

*

LOTTO 4), alle ore 10,30

PREZZO **BASE:** € **187.278,00**

(centottantasettemiladuecentosettantotto/00)

Offerta **Minima** **(-25%):** € **140.458,50**

(centoquarantamilaquattrocentocinquantotto/50)

RILANCIO Minimo: € 2.000,00 (duemila/00)

Oggetto: piena proprietà per la quota di 1/1 di una porzione immobiliare posta al piano primo del più ampio fabbricato costituito dalla **ex Filanda**, ubicato nella Fraz. Faella nel Comune di Castelfranco-Piandiscò (Ar), al civico n° 11 di P.zza Piero della Francesca.

La porzione immobiliare ha accesso dal pianerotto di sbarco del pozzo scala condominiale ed è costituito da un vano soggiorno-cucina di mq. 29,97 da cui in dx. si accede ad un lastrico solare (terrazza) di mq. 22,00 e,

frontalmente, ad un disimpegno notte di mq. 2,28 su cui hanno affaccio, in dx. una camera doppia (attualmente utilizzata quale salotto) di mq. 17,72, in sin. altra camera doppia di mq. 19,93 da cui si accede ad un lastrico solare di mq. 11,07, e frontalmente un vano bagno di mq. 6,55. Il tutto per una **Surc** di mq. 95,15 ed una superficie a terrazza di mq. 33,07

Il bene è occupato come meglio specificato sotto.

Il bene è privo del collaudo e del certificato di abitabilità come meglio specificato sotto.

Descrizione catastale del bene

Il bene sopra descritto è attualmente individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco-Piandiscò, Sezione Piandiscò, Foglio 19, Particella 46, **Sub. 69**, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 511,29, Piazza Piero della Francesca SNC, piano T-1.

*

LOTTO 5), alle ore 11,00

PREZZO BASE: € **246.368,00**

(duecentoquarantaseimilatrecentosessantotto/00)

Offerta Minima (-25%): € **184.776,00**

(centottantaquattromilasettecentosettantasei/00)

RILANCIO Minimo: € 5.000,00 (cinquemila/00)

Oggetto: piena proprietà per la quota di 1/1 di una porzione immobiliare posta al piano secondo (sottotetto) del più ampio fabbricato costituito dalla **ex Filanda**, ubicato nella Fraz. Faella nel Comune di Castelfranco-Piandiscò (Ar), al civico n° 11 di Piazza Piero della Francesca. La porzione immobiliare ha accesso in dx., dal pianerotto di sbarco del pozzo scala condominiale ed è costituito da un vano soggiorno-pranzo di mq. 56,82 con angolo cottura di mq. 6,83 nella cui superficie è stato ricavato un piccolo ripostiglio in sin.; dal soggiorno, frontalmente, si accede ad un disimpegno notte di mq. 3,64 su cui hanno affaccio, in dx. una camera doppia di mq. 18,61, in sin. altra camera doppia di mq. 20,52, e frontalmente un vano bagno di mq. 5,55. Il tutto per una **Surc** di mq. 135,07.

Il bene è occupato come meglio specificato sotto.

Il bene è privo del collaudo e del certificato di abitabilità come meglio specificato sotto.

Descrizione catastale del bene

Il bene sopra descritto è attualmente individuato al Catasto Fabbricati Comune di Castelfranco-Piandiscò, Sezione Piandiscò, Foglio 19, Particella 46, **Sub. 72**, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7 vani, Rendita € 650,74, Piazza Piero della Francesca SNC, piano T-1-2.

*

LOTTO 6), alle ore 11,30

PREZZO BASE: € 216.620,00 (duecentosedicimilaseicentoventi/00)

Offerta Minima (-25%): € 162.465,00

(centosessantaduemilaquattrocentosessantacinque/00)

RILANCIO Minimo: € 5.000,00 (cinquemila/00)

Oggetto: piena proprietà per la quota di 1/1 di una porzione immobiliare posta al piano terra del più ampio fabbricato costituito dalla **ex Filanda**, ubicato nella Fraz. Faella nel Comune di Castelfranco-Piandiscò (Ar), al civico n° 3 di Via della Filanda. Alla porzione immobiliare si accede dall'ampio resede esclusivo di mq. 237,97 e si entra direttamente nel soggiorno-cucina di mq. 27,93 dal cui fondo, in dx., dopo un "disimpegno giorno" di mq. 3,41 si accede ad un disimpegno notte di mq. 3,81 su cui hanno affaccio, in dx., una camera doppia di mq. 16,99 ed il vano bagno di mq. 6,87, ed al fondo una camera singola di mq. 11,36; sulla dx. del soggiorno-cucina vi è una scala che porta al piano interrato ove è ubicato un vano cantina di mq. 21,21 da cui si accede ad una ulteriore cantinetta di mq. 11,22. Il tutto quindi per una Surc di 88,70 mq., una Sunrc di mq 40,53 ed un resede di mq. 237,97.

Il bene è occupato come meglio specificato sotto.

Il bene è privo del collaudo e del certificato di abitabilità come meglio specificato sotto.

Descrizione catastale del bene

Il bene sopra descritto è attualmente individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco-Piandiscò, Sezione Piandiscò, Foglio 19, Particella 46, **Sub. 80**, cat. A/3, classe 3, vani 5, rendita euro 400,25, via della Filanda n. 3, piano S1-T, graffata alla Particella 952, subalterno 6 dello stesso Foglio.

La relazione di stima omette di indicare tale graffatura ed erroneamente indica il sub. 80 come classe 4, in luogo di classe 3. La relazione integrativa del perito del 03/04/2017 conferma che il bene è in classe A/3. Il perito, all'udienza del 19/04/2017, a ulteriori chiarimenti, ha riferito: "*Precisa altresì, in ordine al lotto 6, che il bene di cui al fg. 19, part. 46, sub 80, è oggetto di pignoramento e deve essere venduto, e nella visura catastale risulta graffato alla part. 952 sub 6, anch'essa oggetto di pignoramento e quindi in vendita. Precisa che questo non comporta una modifica della stima, e segnala che nella planimetria la graffatura è assente*".

*

LOTTO 7), alle ore 12,00

PREZZO BASE: € 208.923,00 (duecentoottomilanovecentoventitre/00)

Offerta Minima (-25%): € 156.692,25

(centocinquantaseimilaseicentonovantadue/25)

RILANCIO Minimo: € 5.000,00 (cinquemila/00)

Oggetto: piena proprietà per la quota di 1/1 di una porzione immobiliare

distribuita tra il piano terra e primo del più ampio fabbricato costituito dalla **ex Filandina**, ubicato nella Fraz. Faella nel Comune di Castelfranco-Piandiscò (Ar), al civico n° 11 di Piazza Piero della Francesca. Alla porzione immobiliare si accede attraverso un piccolo resede esclusivo di mq. 18,64 direttamente nel vano soggiorno di mq. 22,39 dove, in sin. vi è un disimpegno giorno di mq. 1,68 da cui, in sin., si accede al vano cucina di mq. 9,57, frontalmente ad un vano bagno di mq. 3,79 ed in dx. ad un ripostiglio sottoscala di mq. 3,24; dal fondo del soggiorno si accede alla rampa scale che conduce al piano primo dove, frontalmente, si accede ad una camera singola di mq. 12,59, in sin. ad una camera doppia di mq. 18,13, ed in dx. un vano bagno di mq. 6,48. Il tutto per una Surc di mq. 109,72.

La relazione peritale indica erroneamente anche un resede di mq. 237,97. Si precisa però che tale indicazione è un refuso tratto dal lotto 6 e che tale resede non fa parte del lotto 7, come si evince anche dalla planimetria catastale della particella, planimetria priva di resede.

Il bene è libero da persone come meglio specificato sotto.

Il bene è privo del collaudo e del certificato di abitabilità come meglio specificato sotto.

I lavori edili relativi al bene non sono terminati come meglio specificato sotto.

Descrizione catastale del bene

Il bene sopra descritto è attualmente individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco-Piandiscò, Sezione Piandiscò, Foglio 19, Particella 46, **Sub 59**, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 511,29, Piazza Piero della Francesca SNC, piano T-1;

*

LOTTO 8), alle ore 12,30

PREZZO	BASE:	€	119.437,00
---------------	--------------	---	-------------------

(centodiciannovemilaquattrocentotrentasette/00)

Offerta	Minima	(-25%):	€	89.577,75
----------------	---------------	----------------	---	------------------

(ottantanovemilacinquecentosettantasette/75)

RILANCIO Minimo: € 2.000,00 (duemila/00)

Oggetto: piena proprietà per la quota di 1/1 di una porzione immobiliare posta al piano terra del più ampio fabbricato costituito dalla **ex Filandina**, ubicato nella Fraz. Faella nel Comune di Castelfranco-Piandiscò (Ar), al civico n° 11 di Piazza Piero della Francesca. Alla porzione immobiliare si accede direttamente dalla viabilità interna ad un vano soggiorno di mq. 14,85 su cui, in dx., si apre il vano cucina di mq. 14,03; dalla cucina, mediante un disimpegno di mq. 2,29 si accede in dx. ad un vano bagno di mq. 4,42 e ad una camera singola di mq. 12,27; dal soggiorno, in sin. tramite un disimpegno di mq. 6,24 si accede ad una camera singola di mq. 11,62, ad un vano bagno di mq. 5,75 e, infine, ad una camera doppia di mq.

16,84 da cui si accede ad un piccolo resede di mq. 9,42. Il tutto quindi per una Surc di mq. 114,38 ed un resede di mq. 9,42.

Il bene è libero da persone come meglio specificato sotto.

Il bene è privo del collaudo e del certificato di abitabilità come meglio specificato sotto.

I lavori edili relativi al bene non sono terminati come meglio specificato sotto.

Descrizione catastale del bene pignorato e in vendita

Il bene sopra descritto è attualmente individuato al Catasto Fabbricati Comune di Castelfranco-Piandiscò, Sezione Piandiscò, Foglio 19, Particella 46, **Sub. 60**, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 511,29, Piazza Piero della Francesca SNC, piano T;

*

LOTTO 9) composto da due magazzini, alle ore 13,00

PREZZO BASE unico per i due beni: € 21.894,00
(ventunomilaottocentonovantaquattro/00)

Offerta Minima (-25%): € 16.420,50 (sedecimilaquattrocentoventi/50)

RILANCIO Minimo: € 500,00 (cinquecento/00)

9a) Oggetto: piena proprietà per la quota di 1/1 di una porzione immobiliare costituita da un locale (magazzino o locale di deposito), che deriva dal recupero, mediante demolizione e recupero di volumetria, di un “annesso” in cui dovevano trovare posto macchinari e/o motori a servizio dell’opificio (locale macchine); l’ambiente (trattasi di un vano unico) è posto a piano terra e può essere considerato quale “ampliamento” dell’adiacente **ex Filandina** ed è ubicato nella Fraz. Faella nel Comune di Castelfranco-Piandiscò (Ar), al civico n° 11 di Piazza Piero della Francesca. Il magazzino, a cui si accede direttamente dalla viabilità interna, è costituito da un unico vano di mq. 23,96 con una Sunrc di mq. 36,85.

Per quanto attiene al livello delle finiture, siamo in presenza di un “rustico”, ovvero della sola parte strutturale (travi, pilastri e tamponamenti), al cui interno sono depositati materiali ed attrezzature della ditta esecutrice. Non vi sono quindi pavimenti, intonaci, tinteggiature, né, tanto meno, infissi interni ed esterni, così come pure l’impiantistica.

Il bene è libero da persone come meglio specificato sotto.

Il bene è privo del collaudo e del certificato di abitabilità come meglio specificato sotto.

I lavori edili relativi al bene non sono terminati come meglio specificato sotto.

Descrizione catastale del bene pignorato e in vendita 9a)

Il bene sopra descritto è attualmente individuato al Catasto Fabbricati Comune di Castelfranco-Piandiscò, Sezione Piandiscò, Foglio 19, Particella 46, **Sub. 63**, Categoria C/2 (magazzino o locale di deposito), Classe 4,

Consistenza 24 mq., Rendita di € 154,94, Piazza Piero della Francesca SNC, piano T.

La relazione peritale indica erroneamente la categoria A/3. Si precisa però che la corretta categoria è C/2 (magazzino o locale di deposito), come si evince anche dal certificato catastale della particella e dalla relazione integrativa del perito del 03/04/2017.

9b) Oggetto: piena proprietà per la quota di 1/1 di una porzione immobiliare costituita da un minuscolo locale di piano terra con accesso dalla corte interna, ubicato nella Fraz. Faella nel Comune di Castelfranco-Piandiscò (Ar), al civico n° 11 di Piazza Piero della Francesca, a cui si perviene da Via della Chiesa e/o dalla viabilità interna del complesso edilizio **ex Filandina**. L'unità immobiliare in questione, per quanto rilevato in sede di sopralluogo dallo stimatore, non ha un accesso autonomo, ma vi si accede dall'attiguo Subalterno 64 non costituente oggetto di vendita.

Non essendo stato sottoposto ad alcun tipo di intervento di ristrutturazione, il tutto si presenta nel più totale abbandono, senza alcun tipo di finitura ed impianto.

La relazione peritale non indica l'indirizzo del bene. La relazione integrativa del 03/04/2017 chiarisce che il bene non può avere una numerazione civica in quanto è privo di accesso diretto all'esterno. Infatti ad esso si accede dall'unità immobiliare corrispondente alla particella n. 46, subalterno 64.

Il bene è libero da persone come meglio specificato sotto.

Il bene è privo del collaudo e del certificato di abitabilità come meglio specificato sotto.

I lavori edili relativi al bene non sono terminati come meglio specificato sotto.

Descrizione catastale del bene pignorato e in vendita 9b)

Il bene sopra descritto è attualmente individuato al Catasto Fabbricati Comune di Castelfranco-Piandiscò, Sezione Piandiscò, Foglio 19, Particella 46, **Sub. 79**, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 2 mq., Rendita € 12,91, Piazza Piero della Francesca SNC, piano T.

*

LOTTO 10), alle ore 13,30

PREZZO BASE: € 97.821,00 (novantasettemilaottocentoventuno/00)

Offerta Minima (-25%): € 73.365,75
(settantatremilatrecentosessantacinque/75)

RILANCIO Minimo: € 1.000,00 (mille/00)

Oggetto: piena proprietà per la quota di 1/1 di una porzione immobiliare distribuita tra il piano terra, primo e secondo del più ampio fabbricato costituito dalla **ex Filandina**, ed ubicato nella Fraz. Faella nel Comune di Castelfranco-Piandiscò (Ar), al civico n° 11 di Piazza Piero della Francesca. Alla porzione immobiliare si accede dalla viabilità interna tramite una scala

condominiale “a giorno” che, salendo al piano primo, porta ad un lastrico solare a comune su cui si apre il vano di ingresso di mq. 2,98 che dà accesso al soggiorno di mq. 17,32, al cui fondo è collocato il vano cucina di mq. 9,24 da cui, in sin. si accede al vano bagno di mq. 3,19 con antibagno di mq. 1,45; dal vano soggiorno, tramite una rampa, scala si accede al disimpegno notte di piano secondo di mq. 1,45 su cui, in sin. si ha una camera matrimoniale di mq. 13,40 con una terrazza di copertura (lastrico solare “a tasca”) di mq. 6,72 su cui si apre un ripostiglio sottotetto; dal disimpegno notte, frontalmente si accede ad una camera singola di mq. 11,39 ed in dx. al vano bagno di mq. 5,95. Dal soggiorno poi, tramite la rampa scale, si scende al vano cantina di mq. 17,43 posto a piano terra. Il tutto quindi per una Surc di mq. 88,49, una Sunrc di 22,70 mq., oltre alla terrazza di mq. 6,72.

Il bene è libero da persone come meglio specificato sotto.

Il bene è privo del collaudo e del certificato di abitabilità come meglio specificato sotto.

I lavori edili relativi al bene non sono terminati come meglio specificato sotto.

Descrizione catastale del bene pignorato e in vendita

Il bene sopra descritto è attualmente individuato al Catasto Fabbricati el Comune di Castelfranco-Piandiscò, Sezione Piandiscò, Foglio 19, Particella 46, **Sub. 66**, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 511,29, Piazza Piero della Francesca SNC, piano T-1-2;

*

LOTTO 11), alle ore 14,00

PREZZO **BASE:** € **102.765,00**

(centoduemilasettecentosessantacinque/00)

Offerta **Minima** **(-25%):** € **77.073,75**

(settantasettemilazerosestantatre/75)

RILANCIO Minimo: € 2.000,00 (duemila/00)

Oggetto: piena proprietà per la quota di 1/1 di una porzione immobiliare distribuita tra il piano primo e secondo del più ampio fabbricato costituito dalla **ex Filandina**, ed ubicato nella Fraz. Faella nel Comune di Castelfranco-Piandiscò (Ar), al civico n° 11 di Piazza Piero della Francesca. Alla porzione immobiliare si accede dalla “galleria” all’interno della quale è posta la portafinestra di ingresso da cui, con una breve rampa scale interna si accede al vano soggiorno di mq. 16,49, al cui fondo si apre un disimpegno giorno di mq. 1,45 su cui in dx. affaccia il vano cucina di mq. 9,14 con un ripostiglio sottoscala di 1,61 mq., e frontalmente vi è un vano bagno di mq. 3,36; tramite la rampa scala interna si sale al piano secondo dove, su un disimpegno notte di mq. 5,01 hanno affaccio in dx. una camera singola di mq. 8,71 ed un vano bagno di mq. 5,17, ed in sin. una camera doppia di mq. 13,34 da cui si accede ad un lastrico solare (terrazzo a tasca di copertura) di

mq. 6,27.; dal disimpegno notte si accede infine al lastrico solare soprastante la “galleria” di mq. 22,33. Il tutto quindi per una Surc di mq. 96,16 oltre alle terrazze di mq. 29,05 complessivi.

Il bene è libero da persone come meglio specificato sotto.

Il bene è privo del collaudo e del certificato di abitabilità come meglio specificato sotto.

I lavori edili relativi al bene non sono terminati come meglio specificato sotto.

Descrizione catastale del bene pignorato e in vendita

Il bene sopra descritto è attualmente individuato al Catasto Fabbricati Comune di Castelfranco-Piandiscò, Sezione Piandiscò, Foglio 19, Particella 46, **Sub. 67**, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6 vani e Rendita € 557,77, Piazza Piero della Francesca SNC, piano T-1-2;

*

LOTTO 12), alle ore 14,30

PREZZO BASE: € 66.501,00 (sessantaseimilacinquecentouno/00)

Offerta Minima (-25%): € 49.875,75

(quarantanovemilaottocentottantacinque/75)

RILANCIO Minimo: € 1.000,00 (mille/00)

Oggetto: piena proprietà per la quota di 1/1 di una porzione immobiliare posta al piano primo, ubicato nella Fraz. Faella nel Comune di Castelfranco-Piandiscò (Ar), al civico n° 11 di Piazza Piero della Francesca (ex Filandina).

Alla porzione immobiliare si accede tramite una scala “a giorno” dalla corte a cui si accede dalla viabilità interna e/o da Via della Chiesa. La scala conduce ad un terrazzo di mq. 8,67 da cui si accede al soggiorno di mq. 15,15 al cui fondo, in dx. si trova il vano cucina di mq. 9,15; tra soggiorno e cucina, in sin., si accede al disimpegno notte di mq. 1,52 su cui, in sin. vi è il vano bagno di mq. 3,60, frontalmente una camera singola di mq. 11,66, ed in dx. una camera doppia di mq. 15,28. Il tutto quindi per una Surc di mq. 68,69 oltre alla terrazza di mq. 8,67.

Il bene è libero da persone come meglio specificato sotto.

Il bene è privo del collaudo e del certificato di abitabilità come meglio specificato sotto.

I lavori edili relativi al bene non sono terminati come meglio specificato sotto.

Descrizione catastale del bene pignorato e in vendita

Il bene sopra descritto è attualmente individuato al Catasto Fabbricati Comune di Castelfranco-Piandiscò, Sezione Piandiscò, Foglio 19, Particella 46, **Sub. 70**, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani e Rendita € 371,85, Piazza Piero della Francesca SNC, piano T-1.

*

LOTTO 13), alle ore 15,00

PREZZO BASE: € 110.400,00 (centodiecimilaquattrocento/00)

Offerta Minima (-25%): € 82.800,00 (ottantaduemilaottocento/00)

RILANCIO Minimo: € 2.000,00 (duemila/00)

Oggetto: piena proprietà per la quota di 1/1 di una porzione immobiliare facente parte di un fabbricato di più ampia consistenza denominato “**La Filanda**”, sito nel Comune di Castelfranco - Pian di Scò (Ar), Fraz. Faella, piazza Piero della Francesca, n. 11, che si trova al piano secondo ed al quale si accede da resede condominiale, ingresso, scale ed ascensore. L’unità immobiliare è composta da ampio soggiorno – pranzo, cucina, disimpegno notte, due camere e due servizi igienici. Il reparto notte e la cucina sono soppalcati a creare tre spazi sottotetto a cui si accede attualmente solo con scale rimovibili. Nel certificato catastale è indicato il piano 2 - 3.

Il fabbricato, che è stato oggetto di un recupero, si trova nel centro storico di Faella e ricade nel vigente Regolamento Urbanistico in zona a tessuto di matrice storica, ben servita dalla viabilità e dai parcheggi, in buona posizione logistica.

Il bene è occupato come meglio specificato sotto.

Il bene è privo del collaudo e del certificato di abitabilità come meglio specificato sotto.

Descrizione catastale del bene pignorato e in vendita

Il bene sopra descritto è attualmente individuato al Catasto Fabbricati Comune di Castelfranco-Piandiscò, Sezione Piandiscò - foglio 19, particella 46, **sub. 71**, cat. A/3, classe 4, vani 9, rendita euro 836,66, Piazza Piero della Francesca n. 11, piano 2 – 3;

La relazione peritale individua il bene Catasto Fabbricati del Comune di Pian di Scò ora individuato invece al Catasto Fabbricati Comune di Castelfranco-Piandiscò, Sezione Piandiscò, a seguito della fusione dei due comuni, come si evince anche da un nuovo certificato catastale richiesto dal delegato alla vendita il 28/02/2017.

*

Libera alienabilità del bene in vendita

Gli immobili non sono stati acquistati ai sensi delle norme sull’Edilizia Economica Popolare.

Rinvio alle relazioni di stima, alle integrazioni e al fascicolo processuale

Il bene di cui alla esecuzione immobiliare n. 223/2013 R.G. ES. e incitato sopra come lotto 13, ha formato oggetto della relazione del Geom. Matassini Tommaso, datata 14/07/2014. Essendo risultando invenduto alla vendita senza incanto del 20/10/2015, disposta al prezzo di € 138.000,00, si è proceduto ad un ribasso del prezzo originario.

I beni di cui alla esecuzione immobiliare n. 142/2014 R.G. ES. e indicati sopra come lotti da 1 a 12 hanno formato oggetto della relazione del Geom.

Mario Pravani datata 18/12/2015 e delle successive relazioni integrative del Geom. Mario Pravani datate 24/01/2017, 03/04/2017 e 04/08/2017.

Per i concetti di Surc (Superficie utile residenziale complessiva) e di Sunrc (Superficie utile non residenziale complessiva) si rinvia alle relazioni di stima.

Tenuto conto delle osservazioni di cui sopra, si rinvia a tali relazioni e alla documentazione ad esse allegata per ogni notizia relativa alle caratteristiche dei beni, al livello delle finiture, alla presenza di umidità e gorature, alle caratteristiche degli infissi interni e esterni, all'impiantistica, alla regolarità edilizia, alla assenza del certificato di abitabilità e del collaudo, alla provenienza, alle iscrizioni e trascrizioni presenti, alla occupazione, alla presenza di locazioni e ad ogni ulteriore notizia e informazione.

Si rinvia altresì agli atti e documenti contenuti nel fascicolo processuale, che al pari delle relazioni di stima, è onere (e diritto) degli interessati all'acquisto consultare prima di avanzare le offerte (Cass. Civ., sez. III, sentenza n. 21480 del 25/10/2016).

Regolarità edilizia

Per i beni di cui ai lotti ad 1 a 12, riferisce il Geom. Mario Pravani nella sua relazione datata 18/12/2015, rispondendo al quesito n. 11, da pag 38: *“Per quanto verificato dallo scrivente C.T.U. presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castelfranco-Piandiscò, l'intervento edilizio di cui trattasi è stato autorizzato e terminato con i seguenti titoli:*

- Concessione Edilizia** n° 457/2004 del 25.11.2004 (ex Fineile)¹,
- Variante in corso d'opera** prot. 3746 del 06.04.2005 (ex Filandina),
- Concessione Edilizia** n° 457/2005 del 21.07.2005 (ex Filanda),
- Permesso a costruire** n° 6 del 07.05.2007 (ex Filandina),
- Variante finale** n° 9 del 30.03.2008,
- Comunicazione fine lavori e certificato di conformità** del 02.04.2008.

Con tale ultima documentazione (vedi **Allegato 59** - Relazione alla Variante Finale; vedi **Allegato 60** - Comunicazione di fine lavori e Certificato di conformità) l'iter edilizio si intende terminato, quindi, sia la Committente ([...]) che il Progettista e Direttore dei Lavori (arch. [...] di Montevarchi) certificano quindi: **che i lavori sono terminati il 31.03.2008; che i lavori sono stati ultimati in tutte le loro parti, comprese le opere accessorie e di finitura, le sistemazioni esterne, ovvero che gli edifici soddisfano le condizioni di abitabilità od agibilità.**

In data 03.04.2008 l'Amministrazione Comunale invia ad entrambi una

¹ Nota del perito: *“Pur trattandosi di C.E. riguardante anch'essa il P.d.R. (Piano di Recupero) denominato “Ex Filanda”, non è di interesse della presente CTU in quanto, così come sopra relazionato, trattasi delle unità immobiliari dell'edificio “Ex Fienile” non colpiti dall'esecuzione”.*

Racc. A.R. (vedi **Allegato 61** - Richiesta certificazione DURC) con la quale viene comunicato che non risultando presentata tale certificazione, il titolo autorizzativo si intende sospeso. Con la stessa l'Amministrazione rileva poi la mancanza del certificato di collaudo finale. La raccomandata non sorte alcun effetto in quanto verrà ritornata al mittente per compiuta giacenza. In data 13.08.2008 la [...] invia infine il documento richiesto (vedi **Allegato 62** - Copia DURC impresa).

In data 25.09.2008 la ditta "[...]", appaltatrice per conto della soc. [...] dei lavori, invia all'Amministrazione Comunale una comunicazione relativa al proprio recesso dall'esecuzione degli stessi a far data dal 18.08.2008 (vedi **Allegato 63** - Recesso contratto di appalto)².

Da tale data hanno però evidentemente inizio tutta una serie di richieste da parte dell'Amm.ne Comunale, a seguito di lamentele da parte degli abitanti, che portano, **dopo ben sei anni (!)**, ad una prima Ordinanza (vedi **Allegato 64** - Ordinanza n° 7 del 22.05.2014) con cui il Commissario Prefettizio³ordina la "messa in sicurezza del complesso immobiliare".

Tale Ordinanza non deve sortire evidentemente effetto, visto che il Sindaco emana una seconda Ordinanza (vedi **Allegato 65** - Ordinanza n° 9 del 12.07.2014) con la quale l'edificio corrispondente alla ex Filanda viene dichiarato **inagibile** e se ne ordina lo **sgombero (!)**. Quest'ultima verrà annullata dopo pochi giorni e si avrà una terza Ordinanza (vedi **Allegato 66** - Ordinanza n° 11 del 19.07.2014) che conferma in toto la precedente, con la presa d'atto che "...sono cessate le condizioni di pericolo per la pubblica incolumità".

Solo in data 14.08.2014 la soc. [...] fa pervenire le proprie osservazioni (vedi **Allegato 67** - Precisazioni [...]), delle quali in questa sede è importante segnalare l'affermazione di cui al punto 5), ovvero che "Gli appartamenti di cui trattasi nell'oggetto - Ordinanza - sono in possesso della soc. [...], in forza di atto stipulato in data 20.09.2012".

Per il bene di cui al lotto 13, riferisce il perito stimatore nella relazione di stima che "ha effettuato una verifica presso il competente Ufficio Assetto del Territorio del Comune di Pian di Scò, rilevando quanto segue:

- immobile edificato in epoca remota (antecedente il 1942);
- Piano di Recupero denominato "La Filanda" n. 18 del 15.05.2003;
- Convenzione edilizia n. 457/04 del 25.11.2004 per "Ristrutturazione di edifici per civile abitazione e commerciale nel complesso edilizio

² Nota del perito: "Non sarebbe quindi corrispondente al vero la dichiarazione di fine lavori del 02.04.2008, a meno che non si tratti di opere di sistemazione esterne; lo stato attuale dei luoghi e la doc. fotografica dimostrano, senza ombra di dubbio, che le opere, sia interne che esterne, non sono state mai terminate".

³ Nota del perito: "Si era nel periodo di "sospensione" della Giunta per la fusione con Castelfranco di Sopra".

denominato “La Filanda” a Faella, rilasciata al sig. [...omissis...] Legale Rappresentante della [...omissis...];

- Concessione edilizia in variante n. 457/04 del 21.07.2005 Variante in corso d’opera stesso oggetto e stesso intestatario della concessione precedente;

- Permesso di costruire per variante in corso d’opera n. 6 del 07.05.2007 rilasciata al sig. [...omissis...] in qualità di Presidente della [...omissis...];

- Comunicazione di ultimazione di lavori unitamente al certificato di conformità delle opere al progetto contenuto nel titolo abilitativo con variante in corso d’opera Prot. n. 4518 del 02.04.2008 intestatario come precedente titolo;”.

Sulle difformità rilevate dal perito

Per il bene di cui al lotto 13, Per quanto attiene alle difformità riscontrate dal perito si rimanda alla perizia di stima per ogni notizia ritenuta utile.

Si segnala, comunque, fin da adesso, che il perito ha affermato che tali difformità sono sanabili ed ha stimato i costi per la sanatoria in € 3.825,00, somma già dal medesimo decurtata dal prezzo di stima.

Sulla mancanza di abitabilità

Per i beni di cui ai lotti da 1 a 12, nella relazione per chiarimenti e integrazioni del Geom. Mario Paravani datata 24/01/2017, su istanza del delegato alla vendita, si legge: “*relativamente all’abitabilità-agibilità delle unità immobiliari trattate, il C.T.U. non può che rimandare al Quesito 11 in cui viene citata, tra le altre, l’Ordinanza n° 9 del 12.07.2014 (cfr. All. 65 cit.) con la quale l’Amm.ne Comunale dichiara l’inagibilità ed il conseguente sgombero (ove occupate) delle unità immobiliari e la successiva Ordinanza n° 11 del 19.07.2014 (cfr. All. 66 cit.) che, prendendo atto che "sono cessate le condizioni di pericolo per la pubblica incolumità", nulla modifica in merito alla inagibilità. Il C.T.U. tiene inoltre a puntualizzare come tali ordinanze riguardino gli alloggi "occupati", mentre per quelli "liberi", praticamente non terminati, siamo di fronte ad una dichiarazione di firme. lavori e certificato di conformità (cfr. All. 60 cit.) non rispondenti a vero”.*

Per il bene di cui al lotto 13, riferisce il perito che non è stata depositata la certificazione di abitabilità, e “che per poterla ottenere manca la seguente documentazione:

- chiusura e collaudo della pratica al Genio Civile;
- certificazione e collaudo dell’ascensore;
- certificazione impianto elettrico, termico e idrosanitario;
- dichiarazione congiunta.”

I costi aggiuntivi per tali adempimenti non sono stati quantificati dal perito.

Si rimanda alla relazione di stima per ogni notizia ritenuta utile.

Rappresentazioni catastali dei lotti

Per i beni di cui ai lotti da 1 a 12, riferisce il Geom. Mario Paravani nella sua relazione datata 18/12/2015 che *“non vi siano difformità tra stato catastale e attuale e che le “fisiologiche” differenze, non costituendo, né aumento di volume, né di superficie coperta, così come non costituenti opera soggetta a sanatoria, non necessitano di variazioni per l’aggiornamento catastale”*.

Per il bene di cui al lotto 13, afferma il perito che in data 08/07/2014 ha provveduto a depositare presso l’Agenzia del Territorio di Arezzo una nuova planimetria catastale *“per migliore rappresentazione grafica dell’unità immobiliare corredata da elaborato planimetrico”*.

Impianti

Per la descrizione degli impianti dei beni di cui ai lotti ad 1 a 12 si rimanda alla relazione di stima e alla sua integrazione.

Per il bene di cui al lotto 13, in relazione agli impianti il perito riferisce quanto segue: *“Tutti gli impianti risultano funzionanti, ma in modo più specifico si può rilevare:*

- l’impianto termico è completo in ogni sua parte, con caldaia murale e corpi scaldanti in alluminio, ma è mancante di un rubinetto generale del gas all’ingresso dell’appartamento e di un rubinetto presa di pressione al contatore. Manca la certificazione di conformità e per conseguirla occorre, oltre ad installare i predetti rubinetti, fare la prova di tenuta dell’impianto a gas.

- l’impianto elettrico è realizzato sotto traccia e risulta non del tutto completata la zona sottotetto e più precisamente quella identificata con i numeri 9 e 10 dell’allegato elaborato grafico. Occorre comunque adeguare l’impianto di messa a terra in quanto manca il collegamento fra la dorsale e l’appartamento; manca l’interruttore di protezione nel vano contatore esterno, l’emergenza nel quadro, lo scaricatore di tensione e la suddivisione delle linee.

Nel servizio igienico privo di finestra esiste la predisposizione per l’estrazione forzata dell’aria, ma risulta non funzionante in quanto mancante dell’estrattore meccanico.

Per quanto riguarda le parti condominiali (ingresso, scala e ascensore), risulta funzionante la parte illuminante, ma l’ascensore è inutilizzabile e non risulta prodotta la documentazione necessaria, compreso il collaudo.

Quindi per quanto riguarda esclusivamente il quartiere, si ritiene che per adeguare l’impianto termico e rilasciare le certificazioni di conformità sia necessaria una spesa indicativa pari a € 500,00, mentre per l’impianto elettrico è necessario una spesa sempre indicativa pari ad € 1000,00.”

Vincoli

Per tutto ciò che concerne l’esistenza di ipoteche, pignoramenti, servitù esistenti, costituite e/o costituenti, pesi, oneri e ulteriori gravami a qualsiasi

titolo gravanti sui beni, si fa espresso rinvio alle perizie di stima e alla documentazione alle stesse allegata, al certificato notarile sostitutivo in atti, da considerarsi parte integrante del presente avviso, menzionando espressamente però le seguenti formalità:

- trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Firenze, del 12/04/2013, Rep. 89/2013, presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo, del 05/06/2013, al n. 5600 Reg. Part. e al n. 7596 Reg. Gen., a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della [...omissis...], e contro la società fallita. Detta sentenza è stata revocata con sentenza n. 1456/2013 della Corte di Appello di Firenze del 23/09/2013, n. 960/2013 Reg. Gen._

Si dà atto che la sentenza di revoca della sentenza di fallimento è stata iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Firenze in data 26/09/2013, con protocollo d'ufficio n. 9872/2013 ex artt. 17 e 18 L.F. (R.D. 16/03/1942 n. 276), **ma non è stata pubblicizzata nei Registri Immobiliari.**

- trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Firenze, del 29.07.2015, Rep. 173/2015, presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo, del 05.08.2015, Reg. Part. 7891, Reg. Gen. 10717, a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della [...omissis...], e contro la società fallita.

*

Inoltre, per quanto occorre possa si precisa che presso la conservatoria dei RR.II. di Arezzo:

- in data 04/08/2007 al n. 11340 di particolare è stata trascritta contro la società esecutata, domanda giudiziale del Tribunale di Firenze in data 17/07/2007, relativa ad esecuzione in forma specifica, a favore della soc. [...omissis...], gravante sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pian di Scò (Ar), nel Foglio 19, Particella 46, subalterno 12, e che a margine della predetta trascrizione risulta annotazione per restrizione beni in data 23/12/2008 al n. 3890 particolare, con la quale si liberano i beni subalterni 22 e 23 della particella 46, e il subalterno 47 della stessa particella, graffato con la particella 949;

- in data 19/10/2009 al n. 11976 particolare, è stata trascritta domanda giudiziale del Tribunale di Firenze in data 10/07/2009, relativa a risoluzione contratto, a favore di [...omissis...], riguardante gli immobili censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pian di Scò (Ar), nel Foglio 19, Particella 46, subalterno 49 e nel Foglio 19, particella 952, subalterno 2.

Il perito, nella relazione integrativa del 04/08/2017 ha chiarito che detti gravami (trascrizione n. 11340 Reg. Part. del 04/08/2007 e trascrizione n. 11976 Reg. Part. del 19/10/2009) non riguardano i beni oggetto della vendita.)

Provenienza

Per la provenienza si rimanda alle perizie di stima.

Regime fiscale delle vendite

La cessione di fabbricati caratterizzati dalla categoria A/3, ai sensi dell'art. 10, comma 1 n. 8 *bis*) del D.P.R. 633/1972, è esente da I.V.A., salvo che il cedente esecutato abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imponibilità I.V.A., con applicazione del regime del *reverse charge*, se l'acquirente è un soggetto I.V.A.

La cessione di fabbricati caratterizzati dalla categoria C/2, è esente da I.V.A. ai sensi dell'art. 10, comma 1 n. 8 *ter*) del D.P.R. 633/1972, salvo che il cedente esecutato abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imponibilità I.V.A., con applicazione del regime del *reverse charge*, se l'acquirente è un soggetto I.V.A.

La cessione di tutti i fabbricati è altresì soggetta ad imposta di registro e ad imposta ipotecaria e catastale come per legge.

Occupazione

Per i beni di cui ai lotti ad 1 a 12 Riferisce il Geom. Mario Paravani, sul quesito 12 (pag. 41-43):

“A) Fabbricato ex Filanda

... omissis... [con nomi degli occupanti per i singoli beni]

In pratica tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato ex Filanda ed interessate dall'esecuzione immobiliare, risultano “occupate” a seguito di un “contratto” tra gli interessati e la soc. [...*omissis*...], alla quale, almeno sino alla data della prima ordinanza comunale (22.05.2014), gli interessati dichiarano di aver corrisposto i relativi canoni di locazione, anche se, per loro stessa ammissione, in alcuni casi non vi è stata consegna di una qualsiasi ricevuta.

Il CTU conferma come la soc. [...*omissis*...] non avesse alcun titolo per operare in tal senso; da ciò rileva la nullità delle “locazioni” in essere.

B) Fabbricato ex Filandina

Per quanto invece al fabbricato ex Filandina, trattandosi di unità immobiliari non ancora terminate, non risultano presenti “occupanti” ad alcun titolo, pur se presenti, almeno in un alloggio (Sub. 66), oggetti e mobilio vario”.

Ulteriori dettagli sull'occupazione sono forniti dalla relazione del Custode I.V.G. del 15/02/2016 al Sig. Giudice dell'Esecuzione nella procedura n. 142/14 nella quale si legge:

“STATO DI OCCUPAZIONE: i beni ubicati all'interno del fabbricato ex Filandina si presentano liberi da persone. Il bene di cui al foglio 19, particella 46, subalterno 61 è occupato da [...]; Il bene di cui al foglio 19, particella 46, subalterno 62 è occupato da [...]; Il bene di cui al foglio 19, particella 46, subalterno 68 è occupato da [...]; Il bene di cui al foglio 19, particella 46, subalterno 69 è occupato da [...]; Il bene di cui al foglio 19,

particella 46, subalterno 72 è occupato da [...]; Il bene di cui al foglio 19, particella 46, subalterno 80 è occupato da [...]. Da quanto emerso in sede di primo accesso i predetti soggetti occuperebbero le relative porzioni immobiliari senza titolo [...] o in forza di contratti il cui locatore risulta essere [...] (nella maggior parte dei casi) o [...] (nel caso del contratto avente quale conduttore [...] e non [...], società esecutata. I summenzionati contratti, parte dei quali anche privi di registrazione, sarebbero da considerarsi non opponibili.

La palazzina condominiale denominata ex Filanda risulta essere oggetto di ordinanza sindacale che ne dichiara l'inagibilità e ne ordina lo sgombero”.

Per il bene di cui al lotto 13, riferisce il perito che l'unità immobiliare attualmente risulta “occupata dai sigg. [...omissis...] con i due figli [...omissis...], dei quali quest'ultimo è minorenne e con problemi di salute, come si evince dal documento prodotto dall'Azienda USL n. 10 Firenze, consegnatogli dal sig. [...omissis...], che si allega in copia.

I sigg. [...omissis...] però non sembra abbiano titolo legale ad occupare l'appartamento, ma di fatto lo occupano in forza della firma di un ipotetico contratto di locazione, mai registrato, in cui compaiono i nomi di alcune persone che apparentemente non hanno niente a che fare con la proprietà.

I sigg. [...omissis...] hanno sporto querela contro dette persone presso la Guardia di Finanza di Pontassieve ed il verbale della querela, fornitogli dallo stesso [...omissis...], si allega in copia, dato che la Guardia di Finanza non ha prodotto l'originale visto che la querela è in corso”.

Si rimanda, comunque, alla perizia di stima per ogni notizia ritenuta utile.

*

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

- 2) Agli effetti del D.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005 e 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 sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- 3) Nel caso di insufficienza di notizie relative allo stato urbanistico del fabbricato posto in vendita, tale da determinare le nullità di cui all'art. 17, 1° comma, o di cui all'art. 40, 2° comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46, 1° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40, 6° comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47, purchè presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- 4) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che possono essere cancellate con il decreto di trasferimento. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato sgombero.
- 5) Il trasferimento dell'immobile è subordinato all'avvenuto pagamento del saldo prezzo. Il versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, anche tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita, deve essere effettuato, a pena di decadenza, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione a mezzo di assegno circolare intestato a **“Tribunale di Arezzo Proc. esecutiva Immobiliare n. 223/2013”**. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.
- 6) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo la aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.
- 7) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno rispettivamente 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 degli oneri fiscali e delle spese, diritti ed onorari conseguenti al trasferimento.
- 8) Il versamento del prezzo potrà essere eseguito anche con la modalità di

cui all'art. 585 comma 3 c.p.c. _ Pertanto l'aggiudicatario potrà finanziare il versamento del prezzo mediante stipulazione di contratto di mutuo garantito da iscrizione ipotecaria sullo stesso immobile aggiudicato, mutuo ipotecario che dovrà consegnare in copia autenticata dal Notaio rogante, per la necessaria menzione del medesimo nell'emanando decreto di trasferimento. 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.

9) Ai sensi dell'art. 179 *bis* disp. att. c.p.c., il compenso del professionista delegato è liquidato dal giudice dell'esecuzione, con specifica determinazione della parte riguardante le operazioni di vendita e le successive che sono poste a carico dell'aggiudicatario. Per i compensi spettanti al professionista delegato si rimanda, dunque, a quanto previsto dall'art. 179 *bis* disp. Att. c.p.c. e secondo i nuovi criteri di cui al D.M. del 15/10/2015 n. 227.

10) La procedura di vendita potrà essere differita dal sottoscritto delegato solo su richiesta congiunta di tutti i creditori titolati che siano presenti al momento della vendita.

11) 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 e presso il Tribunale di Arezzo, in Arezzo, via Fonte Veneziana n. 1, nella apposita struttura dedicata alle vendite telematiche, nella aula 0.07. Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il delegato alla vendita Avv. Fabio Diozzi, con studio sito in Arezzo, via Crispi n. 9, (tel. n. 0575/20813).

12) Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità, valutata non funzionale ad agevolare l'accesso al credito e ritenuta prioritaria l'esigenza (art. 111 Cost.) di procedere celermente alla liquidazione del compendio pignorato nell'interesse delle parti processuali (creditori e anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, i quali sopravanzano – in un doveroso bilanciamento – quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo;

13) L'immobile è gravato da **mutuo fondiario** e dovrà essere applicata la normativa in materia (art. 41, comma 4, legge 385/1993).

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

*

La presentazione delle offerte avviene alternativamente in modalità cartacea o telematica.

*

DISCIPLINA DELLE OFFERTE IN MODALITA' CARTACEA

1) **Le offerte di acquisto** per la vendita senza incanto, in carta da bollo da euro 16,00 (salvo mutamento di valore), possono 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., e dovranno essere presentate in busta chiusa presso il Tribunale di Arezzo, in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1, nella apposita struttura dedicata alle vendite telematiche, nella aula 0.07, **entro le ore 13,00** del giorno precedente la data della vendita. **Offerte pervenute oltre il termine suddetto non saranno prese in esame.** Sulla busta deve essere indicato:

- il **nome e il cognome di chi deposita materialmente l'offerta** (che può anche essere persona diversa dall'offerente);
- la dicitura "**Delegato alla vendita: Avv. Fabio Diozzi**";
- la **data della vendita**.

Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.

2) L'offerta, sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico 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**), **il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita.** Se l'offerente è coniugato, o unito civilmente, e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del convivente legato con unione. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), 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'offerente dovrà altresì 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 depositarli successivamente dell'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).

b) i dati identificativi del bene (**nonché il numero del relativo lotto**) per il quale l'offerta è proposta e l'indicazione del prezzo offerto che, in ogni caso, **non potrà essere inferiore di oltre il 25% del prezzo base** come sopra indicato, pena l'inefficacia dell'offerta e la esclusione dalla procedura di aggiudicazione (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

c) il termine di versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, anche tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita, **che è al massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini)** e che 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 migliore offerta. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) All'offerta saranno **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.arezzo.giustizia.it);

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un 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;

- 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;

All'offerta dovrà essere altresì allegato **un assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale circolare (con esclusione di qualsiasi**

altro mezzo di pagamento) intestato a “**Tribunale di Arezzo Proc. Esecutiva Immobiliare n. 223/2013 R.G. ES**”, per un importo almeno pari al **10% del prezzo offerto (e non del prezzo base)**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto e/o decadenza o revoca dell’aggiudicazione.

L’offerente potrà versare anche una cauzione più alta.

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’assegno circolare o il vaglia postale circolare rappresentanti l’importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal delegato al soggetto offerente.

4) L’offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Essa, peraltro, non dà diritto all’acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice e/o del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.

La persona indicata nella offerta come futura intestataria del bene è **tenuta a presentarsi all’udienza sopra indicata**; in mancanza il bene potrà essere aggiudicato ad altro offerente presente, a seguito di gara sulla base del maggior prezzo offerto. Se invece l’offerta dell’assente fosse l’unica, l’aggiudicazione avverrà a favore dell’unico offerente, anche se assente all’udienza.

In caso di mancata presentazione e se la offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all’offerente assente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo a gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall’offerente assente.

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

5) In caso di più offerte valide (è valida l’offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato in due minuti 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 allora si aggiudicherà a chi ha depositato la offerta per primo, facendo fede l’orario apposto sulla busta al momento del suo deposito presso lo studio.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

*

DISCIPLINA DELLA OFFERTE IN MODALITÀ TELEMATICA

1) Le offerte di acquisto (in regola con il bollo da € 16,00, salvo mutamento del valore) da pagare in modalità telematica su pst.giustizia.it, possono 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 www.fallcoaste.it, previo collegamento e registrazione gratuita al sito, selezione dalla scheda del lotto di interesse e versamento anticipato della cauzione; sul Portale delle Vendite Pubbliche è presente il comando "*iscriviti alla vendita*" che consente la compilazione del modulo telematico di presentazione dell'offerta; l'offerente si autenticherà con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

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

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 d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Per l'assistenza alla compilazione dell'offerta telematica e la fornitura delle strumentazioni sopra richiamate gli interessati potranno contattare il numero 0444-346211 oppure recarsi presso l'aula 0.07 del Tribunale di Arezzo.

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12,00 di TRE giorni feriali antecedenti a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica.

2) 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 C.F. 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; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile mediante scrittura privata con firma del coniuge autenticata dal Notaio.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un

inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), 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'offerente dovrà altresì 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 depositarli successivamente dell'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 conterrà altresì:

- 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 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 della 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;
- 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.

Il prezzo offerto **non potrà essere inferiore di oltre il 25% del prezzo base** come sopra indicato, pena l'inefficacia dell'offerta e la esclusione dalla procedura di aggiudicazione (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base).

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.

3) 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 della procedura più sopra indicato, dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del c/c su cui è stata accreditata la somma oggetto del bonifico;

- richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.arezzo.giustizia.it);

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un 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;

- 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 intestato alla procedura; tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 223/2013 R.G.E. del Tribunale di Arezzo, lotto n. ___, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro tre giorni precedenti l'udienza di vendita telematica. 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 dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) 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

All'udienza e all'orario dedicato alla vendita senza incanto dinanzi al delegato alla vendita, saranno aperte le buste contenenti l'offerta, abbinandole ai relativi lotti, con le seguenti modalità:

a) le buste presentate con modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti presenti e saranno inserite nella piattaforma onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte cartacee presentate;

b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti cartacei presenti in sala.

Si precisa che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma cartacea dovrà recarsi presso la sede sopra indicata del Tribunale di Arezzo per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet. A tale riguardo si precisa che:

a) almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente ed indicato nell'offerta telematica un invito a connettersi al proprio portale. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica.

Il Gestore altresì invierà le credenziali per l'accesso al proprio portale al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita.

b) per quanti avranno depositato l'offerta in forma cartacea, le buste verranno aperte dal delegato alla vendita che ne controllerà la regolarità;

c) si procederà all'esame delle offerte sia cartacee che telematiche con le seguenti avvertenze:

l'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.fallcoaste.it.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it; si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il delegato:

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

I dati personali di ciascun offerente telematico 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.

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

Ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata al gestore, 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 effettuate, in modalità cartacea;

Ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi 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.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** il delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e cartacee e dopo 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.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. Allo stesso modo si procederà per ogni determinazione di quest'ultimo. I dati contenuti nelle offerte formulate su supporto cartaceo, nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita, saranno riportati nel portale e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (1 minuto), senza vi siano state offerte migliorative rispetto

all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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

- 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 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 e/o per sms.

Tali strumenti di comunicazione 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.

CUSTODIA DELL'IMMOBILE

La custodia dell'immobile è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (I.V.G.) con sede in Arezzo, via G. Ferraris n. 136, telefono 0575/380200. La visita dell'immobile può essere richiesta esclusivamente dal portale delle vendite pubbliche tramite il pulsante "Prenota visita immobile" all'interno dell'inserzione.

PUBBLICITA'

Stante il mutamento della normativa relativa alla pubblicità intervenuto dopo l'ordinanza di delega della operazioni di vendita, si procede secondo la comunicazione a tutti i professionisti che devono provvedere alle vendite di immobili nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari, del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo, resa nota il 15/02/2018, che fa riferimento al testo dell'ordinanza-tipo di vendita e delega in uso presso il Tribunale di Arezzo e alle sue ulteriori modifiche e secondo la nuova ordinanza tipo di detto Tribunale inviata ai delegati alla vendita in data 01/03/2018, in data 02/03/2018, nonché secondo l'ulteriore comunicazione ai delegati resa nota il 19/03/2018 e altra resa nota il 26/04/2018, nella quale si allegava ulteriore nuova ordinanza-tipo con la specificazione che la medesima è da ritenersi parte integrante delle deleghe precedenti e che la medesima debba essere notificata dal delegato alla vendita in calce al primo avviso di vendita bandito in data successiva al 10/04/2018. Il presente avviso, conformemente al disposto di cui all'art. 490 c.p.c., come recentemente novellato, sarà pubblicizzato come segue.

La richiesta di pubblicazione, comprensiva dei documenti da pubblicare su Internet, sarà effettuata dal delegato a Astalegale.net, indicata Gestore di provvedere agli incombeni di pubblicità, secondo quanto previsto nella convenzione del Tribunale di Arezzo con la stessa Astalegale.net approvata in data 07.12.2017, tramite: posta elettronica all'indirizzo procedure.arezzo@astalegale.net o tramite le altre modalità di cui alla convenzione in essere con il Gestore.

Astalegale.net provvederà a pubblicare, l'avviso di vendita con i relativi allegati nel c.d. "Portale delle vendite pubbliche" del Ministero della Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Astalegale provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sui seguenti siti Internet: www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.tribunale.arezzo.it, www.publicomonline.it e sul giornale cartaceo Newspaper Aste, periodico gratuito delle vendite giudiziarie di Astalegale.net s.p.a.

Astalegale è autorizzata a ogni ulteriore forma di pubblicità (in particolare, nei quotidiani a tiratura locale) a cura e spese del creditore procedente e/o degli intervenuti, sempre tramite Astalegale.net; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

Maggiori informazioni, anche relative alla generalità del debitore, possono essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Arezzo, ai sensi dell'art. 570 c.p.c.

Il presente avviso sarà pubblicato a spese del creditore richiedente la vendita.

Arezzo, lì 08/05/2018

Il Delegato per la vendita
(Avv. Fabio Diozzi)