

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**Procedura esecutiva per espropriazione immobiliare n. 223.2014 e 320.2015 r.e.**  
**Vendita immobiliare delegata ex art. 591bis c.p.c.**

**QUARTO avviso di vendita**

Il sottoscritto **Avv. Salvatore Riccardo Scandurra**, con studio in Arezzo, Via Vittorio Veneto n. 33/2 (tel. 0575.080517 – cell. 333.5321515), iscritto all’Albo degli Avvocati presso il Tribunale di Arezzo, professionista delegato alle operazioni di vendita nelle procedure esecutive riunite di cui in epigrafe, richiamata l’ordinanza di delega ex art.591 c.p.c. e i provvedimenti del G.E. con cui sono recepite le novità introdotte dal decreto legge n. 83 del 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla legge n. 6 agosto 2015, n. 132, dal D.L. n°59 del 3 maggio 2016 convertito con modificazioni dalla Legge n°119 del 30 giugno 2016, dalla normativa che ha introdotto a decorrere dal 10 aprile 2018 la vendita con modalità sincrona mista;

**AVVISA**

che:

-giorno **30 aprile 2019** presso l’aula 0.07 del Tribunale di Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n°. 1, procederà alla vendita senza incanto degli immobili di seguito descritti con **modalità sincrona mista**, come definita dall’articolo 2, primo comma, lettera g) del decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 52 e, dunque, con possibilità di presentare offerte sia con modalità telematica, collegandosi e registrandosi al portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e partecipando all’esperienza “da remoto”, che in via cartacea, con presenza fisica dell’offerente presso i locali del Tribunale di Arezzo.

Il tutto nei termini e con le modalità regolate dalle condizioni generali infra riportate;

-l’apertura e l’esame delle offerte cartacee, per tutti i lotti oggetto di esecuzione, è fissata ad ore **10.00** del giorno **30 aprile 2019** mentre lo svolgimento delle operazioni di vendita anche con le offerte telematiche, compresa la eventuale gara in presenza di più offerte, si svolgerà agli orari di seguito indicati:

**LOTTO “2” – 30 APRILE 2019 ORE 10.00**  
**LOTTO “3” – 30 APRILE 2019 ORE 10.15**  
**LOTTO “4” – 30 APRILE 2019 ORE 10.30**  
**LOTTO “5” – 30 APRILE 2019 ORE 10.45**  
**LOTTO “6” – 30 APRILE 2019 ORE 11.00**  
**LOTTO “7” – 30 APRILE 2019 ORE 11.15**  
**LOTTO “8” – 30 APRILE 2019 ORE 11.30**  
**LOTTO “10” – 30 APRILE 2019 ORE 11.45**  
**LOTTO “11” – 30 APRILE 2019 ORE 12.00**  
**LOTTO “12” – 30 APRILE 2019 ORE 12.15**  
**LOTTO “13” – 30 APRILE 2019 ORE 12.45**  
**LOTTO “14” – 30 APRILE 2019 ORE 13.15**  
**LOTTO “15” – 30 APRILE 2019 ORE 13.30**  
**LOTTO “18” – 30 APRILE 2019 ORE 13.45**  
**LOTTO “20” – 30 APRILE 2019 ORE 14.15**  
**LOTTO “21” – 30 APRILE 2019 ORE 14.30**  
**LOTTO “22” – 30 APRILE 2019 ORE 14.45**  
**LOTTO “23” – 30 APRILE 2019 ORE 15.00**  
**LOTTO “24” – 30 APRILE 2019 ORE 15.15**  
**LOTTO “25” – 30 APRILE 2019 ORE 15.30**  
**LOTTO “29” – 30 APRILE 2019 ORE 15.45**  
**LOTTO “31” – 30 APRILE 2019 ORE 16.00**

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

**LOTTO DUE: Diritto di usufrutto per l'intero (1/1)** su unità immobiliare adibita ad appartamento per civile abitazione posto in Comune di Capolona (Ar), Via Masaccio, n°. 60, articolato su due piani fuori terra e composto, al piano terra da soggiorno, disimpegno, cucina, pranzo bagno, disimpegno notte, locale pluriuso, camera, nicchia sottoscala e scala interna di collegamento con il piano primo; al piano primo da disimpegno, tre camere, bagno, locale pluriuso e due terrazze. Dal piano primo, questo collegato a vano scale a comune, si accede al piano terzo dove sono collocati disimpegno e soffitta. Il tutto oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

Detta porzione immobiliare è rappresentata a Catasto Fabbricati del Comune di Capolona a foglio **18**, particella **798**, subalterno **1** (categoria A/3 di classe 5, consistenza vani 12). La porzione immobiliare è, per parte, oggetto di locazione.

**PREZZO BASE: Euro 76.800 = RILANCIO MINIMO: Euro 1.000 =**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: Euro 57.600 =**

÷

**LOTTO TRE: Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)** su unità immobiliare composto da un vano unico in mediocre stato di conservazione ad uso magazzino – locale di deposito posto al piano interrato di fabbricato a destinazione mista (commerciale, direzionale, civile abitazione) in Comune di Capolona (Ar), Via Dante Alighieri. Dalla relazione in atti detto locale residua intercluso.

Detto compendio immobiliare è rappresentata a Catasto Fabbricati del Comune di Capolona a foglio **18**, particella **967**, subalterno **33** (categoria C/2 di classe 2, consistenza mq. 38).

**PREZZO BASE: Euro 5.800 = RILANCIO MINIMO: Euro 500 =**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: 4.350 =**

÷

**LOTTO QUATTRO: Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)** su porzione di terreno posto in Comune di Bibbiena (Ar), Via Dante Alighieri, rappresentato a Catasto Terreni del Comune di Bibbiena a foglio **80**, particella **238** (seminativo di classe 2, consistenza mq. 260, area a destinazione urbanistica verde privato).

**PREZZO BASE: Euro 640 = RILANCIO MINIMO: Euro 500 =**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: Euro 480 =**

÷

2

Avv Riccardo Scandurra

Via Vittorio Veneto, n. 33/2 – 52100 Arezzo

Tel e fax 0575.080517 – Cell. 333.5321515 – email avvriscardoscandurra@gmail.com

**LOTTO CINQUE: Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)** su porzione di fabbricato in corso di costruzione composta da vano unico ad uso garage posta in Comune di Capolona (Ar), Via il Pino, della superficie lorda piano S1 mq. 28,00 con altezza m. 2,40. Il tutto oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali. Detta porzione immobiliare è rappresentata a Catasto Fabbricati del Comune di Capolona a foglio **23**, particella **821**, subalterno **49** (categoria: in corso di costruzione).

**PREZZO BASE: Euro 9.000 =            RILANCIO MINIMO: Euro 500 =**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: Euro 6.750 =**

÷

**LOTTO SEI: Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)** su porzione di fabbricato in corso di costruzione composta da vano unico ad uso garage posta in Comune di Capolona (Ar), Via il Pino, della superficie lorda piano S1 mq. 21,00 con altezza m. 2,40. Il tutto oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali. Detta porzione immobiliare è rappresentata a Catasto Fabbricati del Comune di Capolona a foglio **23**, particella **821**, subalterno **50** (categoria: in corso di costruzione).

**PREZZO BASE: Euro 6.400 =            RILANCIO MINIMO: Euro 500 =**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: Euro 4.800 =**

÷

**LOTTO SETTE: Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)** su porzione di fabbricato in corso di costruzione a destinazione prevista appartamento di civile abitazione tipologia duplex (piano terra e piano primo) con porzione di sottotetto, posto in Comune di Capolona (Ar), Via Il Pino. il tutto oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali. Detto compendio immobiliare è rappresentato a Catasto Fabbricati del Comune di Capolona a foglio **23**, particella **821**, subalterno **65** (categoria: in corso di costruzione).

**PREZZO BASE: Euro 70.400 =            RILANCIO MINIMO: Euro 1.000 =**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: Euro 52.800 =**

÷

**LOTTO OTTO: Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)** su porzione di fabbricato in corso di costruzione a destinazione prevista appartamento di civile abitazione tipologia duplex (piano terra e primo) con porzione di sottotetto, posto in Comune di Capolona (Ar), Via Il Pino, composto da soggiorno, bagno, zona pranzo con angolo cottura, ripostiglio, sottoscala al piano terra; ripostiglio, disimpegno, bagno e tre camere al piano primo. Sono di complemento due logge l'una sul fronte dell'edificio a piano terra; l'altra sul retro dell'edificio al piano primo. Il tutto oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali. L'unità immobiliare è rappresentata a Catasto Fabbricati

Avv Riccardo Scandurra

Via Vittorio Veneto, n. 33/2 – 52100 Arezzo

Tel e fax 0575.080517 – Cell. 333.5321515 – email avvriscardoscandurra@gmail.com

del Comune di Capolona a foglio **23**, particella **821**, subalterni **94** (categoria: in corso di costruzione) e **110** (categoria: in corso di costruzione). Correda il bene porzione di resede esclusivo rappresentata dalla particella **884**, subalterno **1**.

**PREZZO BASE: Euro 54.400 = RILANCIO MINIMO: Euro 1.000 =**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: Euro 40.800 =**

÷

**LOTTO DIECI: Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)** su porzione di fabbricato in corso di costruzione a destinazione prevista appartamento di civile abitazione (piano primo) con parte di sottotetto, posto in Comune di Capolona (Ar), Via Il Pino, composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, ripostiglio e studio; disimpegno notte, due camere, bagno ed ulteriore ripostiglio; sono di completamento due logge poste sul fronte dell'edificio e parte di sottotetto. Il tutto oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali. Detto compendio immobiliare è rappresentato a Catasto Fabbricati del Comune di Capolona a foglio **23**, particella **821**, subalterni **98** (categoria: in corso di costruzione) e **112** (categoria: in corso di costruzione).

**PREZZO BASE: Euro 64.800 = RILANCIO MINIMO: Euro 1.000 =**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: Euro 48.600 =**

÷

**LOTTO UNDICI: Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)** su porzione di fabbricato in corso di costruzione composta da vano unico a piano seminterrato ad uso cantina, posto in Comune di Capolona (Ar), Via Il Pino, della superficie lorda mq. 7,50 con altezza m. 2,40. Il tutto oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali. Detto compendio immobiliare è rappresentato a Catasto Fabbricati del Comune di Capolona a foglio **23**, particella **821**, subalterno **111** (cat.: in corso di costruzione).

**PREZZO BASE: Euro 1.200 = RILANCIO MINIMO: Euro 500 =**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: Euro 900 =**

÷

**LOTTO DODICI: Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)** su porzione di fabbricato in corso di costruzione posto in Comune di Capolona (Ar), Via Il Pino, destinato a civile abitazione, consistente in porzione di villetta bifamiliare articolata su piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto oltre resede. A corredo quota di un sesto (1/6) pro indiviso del diritto di piena proprietà su porzione di terreno con destinazione sede stradale, posta in Comune di Capolona (Ar) alla località Il Pino.

Avv Riccardo Scandurra

Via Vittorio Veneto, n. 33/2 – 52100 Arezzo

Tel e fax 0575.080517 – Cell. 333.5321515 – email avvriscardoscandurra@gmail.com

L'unità immobiliare è rappresentata a Catasto Fabbricati del Comune di Capolona a foglio **23**, particella **809** (categoria: in corso di costruzione). La porzione di terreno a destinazione sede stradale a Catasto Terreni del Comune di Capolona a foglio **23**, particella **814** (categoria seminativo arborato di classe 3, consistenza mq. 110).

**PREZZO BASE: Euro 96.000 = RILANCIO MINIMO: Euro 2.000 =**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: Euro 72.000 =**

÷

**LOTTO TREDICI: Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)** su porzione di fabbricato in corso di costruzione posto in Comune di Capolona (Ar), Via Il Pino, destinato a civile abitazione consistente in porzione di villetta bifamiliare articolata su piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto oltre resede. A corredo quota di un sesto (1/6) pro indiviso del diritto di piena proprietà su porzione di terreno con destinazione sede stradale, posta in Comune di Capolona (Ar) alla località Il Pino. Il compendio immobiliare è rappresentato a Catasto Fabbricati del Comune di Capolona a foglio **23**, particella **808** (categoria: in corso di costruzione); il resede è rappresentato a Catasto Terreni del Comune di Capolona a foglio **23**, particella **920** (seminativo arborato di classe 3, consistenza mq. 94). La porzione di terreno a destinazione sede stradale a Catasto Terreni del Comune di Capolona a foglio **23**, particella **814** (categoria seminativo arborato di classe 3, consistenza mq. 110).

**PREZZO BASE: Euro 96.000 = RILANCIO MINIMO: Euro 2.000 =**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: Euro 72.000 =**

÷

**LOTTO QUATTORDICI: Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)** su area urbana posta in Comune di Capolona (Ar), Via il Pino, con prevedibile destinazione a posto auto scoperto della superficie di mq. 13. L'area urbana è rappresentata a Catasto Fabbricati del Comune di Capolona a foglio **23**, particella **821**, subalterno **88** (area urbana, consistenza mq. 13).

**PREZZO BASE: Euro 1.600 = RILANCIO MINIMO: Euro 500 =**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: Euro 1.200 =**

÷

**LOTTO QUINDICI: Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)** su area urbana posta in Comune di Capolona (Ar), Via il Pino, con prevedibile destinazione a posto auto scoperto della superficie di mq. 13. L'area urbana è rappresentata a Catasto Fabbricati del Comune di Capolona a foglio **23**, particella **821**, subalterno **89** (area urbana, consistenza mq. 13).

Avv Riccardo Scandurra

Via Vittorio Veneto, n. 33/2 – 52100 Arezzo

Tel e fax 0575.080517 – Cell. 333.5321515 – email avvriscardoscandurra@gmail.com

**PREZZO BASE: Euro 1.600 = RILANCIO MINIMO: Euro 500 =**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: Euro 1.200 =**

÷

**LOTTO DICIOOTTO: Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)** su appartamento di civile abitazione a piano primo di un più ampio fabbricato a schiera posto in Comune di Capolona (Ar), Via il Pino, corredato da garage al piano interrato dello stesso fabbricato, composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, disimpegno notte, ripostiglio sottoscala, bagno, due camere e due terrazze. Ingresso da scala comune. Il tutto oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

A corredo del lotto il diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su area urbana con prevedibile destinazione a verde privato, posta in Comune di Capolona, Via Il Pino.

La porzione immobiliare per civile abitazione è rappresentata a Catasto Fabbricati del Comune di Capolona a foglio **23**, particella **821**, subalterno **78** (categoria A/3 di classe 3, consistenza vani 4,5).

Il garage a Catasto Fabbricati del Comune di Capolona a foglio **23**, particella **821**, subalterno **56** (categoria C/6 di classe 4, consistenza mq. 28). L'area urbana a destinazione verde privato a Catasto Fabbricati del Comune di Capolona a foglio **23**, particella **821**, subalterno **26** (area urbana).

**PREZZO BASE: Euro 70.400 = RILANCIO MINIMO: Euro 1.000 =**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: Euro 52.800 =**

÷

**LOTTO VENTI: Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)** su porzione di terreno posta in Comune di Capolona (Ar), Via il Pino con prevedibile destinazione a posto auto scoperto. Il bene è rappresentato a Catasto Terreni del Comune di Capolona (Ar) a foglio **23**, particella **873** (bosco ceduo di classe 2, consistenza mq. 17).

**PREZZO BASE: Euro 1.600 = RILANCIO MINIMO: Euro 500 =**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: Euro 1.200 =**

÷

**LOTTO VENTUNO: Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)** su porzione di terreno posta in Comune di Capolona (Ar), Via il Pino, con prevedibile destinazione a posto auto scoperto. Il bene è rappresentato a Catasto Terreni del Comune di Capolona a foglio **23**, particella **874** (bosco ceduo di classe 2, consistenza mq. 16).

**PREZZO BASE: Euro 1.600 = RILANCIO MINIMO: Euro 500 =**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: Euro 1.200 =**

÷

6

**LOTTO VENTIDUE: Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)** su porzione di terreno posta in Comune di Capolona (Ar), Via il Pino, con prevedibile destinazione a posto auto scoperto. Il bene è rappresentato a Catasto Terreni del Comune di Capolona a foglio **23**, particella **875** (bosco ceduo di classe 2, consistenza mq. 16).

PREZZO BASE: **Euro 1.600 =** RILANCIO MINIMO: **Euro 500 =**

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: **Euro 1.200 =**

÷

**LOTTO VENTITRE: Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)** su porzione di terreno posta in Comune di Capolona (Ar), Via il Pino. Il bene è rappresentato a Catasto Terreni del Comune di - Capolona a foglio **23**, particella **780** (bosco ceduo di classe 2, consistenza mq. 1.450).

PREZZO BASE: **Euro 1.300 =** RILANCIO MINIMO: **Euro 500 =**

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: **Euro 975 =**

÷

**LOTTO VENTIQUATTRO: Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)** su porzione di terreno posta in Comune di Capolona (Ar), Via il Pino. Il bene è rappresentato a Catasto Terreni del Comune di - Capolona a foglio **23**, particelle **350** (bosco ceduo di classe 2, consistenza mq. 3) e **354** (seminativo arborato di classe 3, consistenza mq. 746).

PREZZO BASE: **Euro 1.000 =** RILANCIO MINIMO: **Euro 500 =**

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: **Euro 750 =**

÷

**LOTTO VENTICINQUE: Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)** su porzioni di terreno a destinazione in parte edificabile ed in parte agricola poste in Comune di Capolona (Ar), località Casavecchia. Il compendio è rappresentato a Catasto Terreni del Comune di Capolona a foglio **25**, particelle **199** (seminativo di classe 3, consistenza mq. 3.530), **200** (seminativo di classe 3, consistenza mq. 1.810), **255** (pascolo di classe 2, consistenza mq. 3.595) e **256** (pascolo di classe 2, consistenza mq. 605).

PREZZO BASE: **Euro 76.800 =** RILANCIO MINIMO: **Euro 1.000 =**

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: **Euro 57.600 =**

÷

**LOTTO VENTINOVE: Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)** su terreno in Comune di Capolona (Ar), località Il Pino, a destinazione Ambito degli interventi di trasformazione a prevalente destinazione residenziale – U.I.R. 2.3.1. (ZONA C). Il compendio è rappresentato a Catasto Terreni

Avv Riccardo Scandurra  
Via Vittorio Veneto, n. 33/2 – 52100 Arezzo  
Tel e fax 0575.080517 – Cell. 333.5321515 – email avvriscardoscandurra@gmail.com  
del Comune di Capolona a foglio **23**, particella **817** (seminativo arborato di classe 3, consistenza mq. 940).

PREZZO BASE: Euro 40.800 = RILANCIO MINIMO: Euro 1.000 =

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: Euro 30.600 =

÷

**LOTTO TRENTUNO: Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)** su terreno agricolo posto in Comune di Subbiano località San Piero a destinazione in parte Ambito degli insediamenti a prevalente destinazione residenziale tipo 0 art. 27 Norme Tecniche di Attuazione, in piccola parte Ambito degli insediamenti a prevalente destinazione residenziale tipo 1 ed in parte Spazi di pertinenza privati - livello di tutela D).

Il compendio è rappresentato a Catasto Terreni del Comune di Capolona a foglio **30**, particella **768** (seminativo di classe 3, consistenza mq. 35).

PREZZO BASE: Euro 640 = RILANCIO MINIMO: Euro 500 =

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: Euro 480 =

-

I beni oggetto di esecuzione sono meglio descritti nella relazione, integrazioni ed allegati a firma **Geom. Luciano Ferrini**, da intendersi qui per integralmente trascritta, che dovrà essere consultata dagli offerenti e cui si fa espresso richiamo per ciò che concerne lo stato di occupazione ed anche per ciò che attiene alla regolarità urbanistica/abitabilità e l'esistenza di eventuali abusi, oneri o pesi, servitù, spese condominiali ecc., a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per quanto altro previsto dalla normativa vigente.

In ordine alla conformità urbanistica dei beni si riporta quanto dal perito incaricato esposto nella sua relazione (pagg. 36, 37 e 38 dell'elaborato peritale): **"A. Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 - posseduta dalla Signora ----- nata a Subbiano (AR) il -- ----- di fabbricato rurale posto in Comune di Capolona (AR), località San Martino - Poggio Cuculo, con annessi due locali accessori, oltre a bene comune non censibile e resede, catastalmente distinti come di seguito:**

*n. rif. Comune Catasto Foglio Particella Subalterno Categoria Classe Consistenza (vani o mq)*

**A.1** CAPOLONA Fabbricati 23 35 2 A/4 3 6,5

**A.2** CAPOLONA Fabbricati 23 35 3 C/2 5 26

**A.3** CAPOLONA Fabbricati 23 778 area urbana 2.375

**A.4** CAPOLONA Fabbricati 23 35 4 C/2 5 15

*Come dichiarato nel rogito notarile di provenienza all'esecutata, il compendio immobiliare posto alla località POGGIO CUCULO è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.*

*Tale data è consuetudine fare riferimento alla entrata in vigore della Legge Ponte n° 765/1967, la quale modificò in via sostanziale la vigente normativa urbanistica (Legge Fondamentale 1150/1942). La Legge Ponte distingueva esplicitamente alcune limitazioni tra Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici e Comuni dotati di strumenti urbanistici con attività edilizia regolata solo per le aree urbane. Da verifiche eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del COMUNE DI CAPOLONA non si rintracciano pratiche edilizie relative all'immobile in questione.*

**B. Diritti pari alla quota di usufrutto di ½ ciascuno - posseduta dalla Signora ----- nata a Subbiano (AR) il -- -----, e dal Signor -----, nato a Capolona (AR) il -- ----- di appartamento di civile abitazione posto in Comune di Capolona (AR), Via Masaccio n. 60, catastalmente distinto come di seguito:**

Avv Riccardo Scandurra

Via Vittorio Veneto, n. 33/2 – 52100 Arezzo

Tel e fax 0575.080517 – Cell. 333.5321515 – email avvriscardoscandurra@gmail.com

n. rif. Comune Catasto Foglio Particella Subalterno Categoria Classe Consistenza (vani o mq)

**B.1** CAPOLONA Fabbricati 18 798 1 A/3 5 12

Ho eseguito le necessarie verifiche presso il competente Ufficio Tecnico del COMUNE DI CAPOLONA. Ho estratto copia dell'ultima significativa pratica edilizia relativa al fabbricato: **VARIANTE FINALE** depositata agli atti del Comune di Capolona in data 01 agosto 2006 ALL. 43 – prot. n° 006950.

Dal raffronto della pratica edilizia con lo stato rilevato non ho riscontrato difformità.

**C. Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1** - posseduta dal Signor -----, nato a Capolona (AR) il -- ----- - di **porzione di fabbricato ad uso magazzino – locale di deposito posto in Comune di Capolona (AR)**, Via Dante Alighieri, catastalmente distinto come di seguito:

n. rif. Comune Catasto Foglio Particella Subalterno Categoria Classe Consistenza (vani o mq)

**C.1** CAPOLONA Fabbricati 18 967 33 C/2 2 38

Ho eseguito le necessarie verifiche presso il competente Ufficio Tecnico del COMUNE DI CAPOLONA.

Ho estratto copia dell'ultima significativa pratica edilizia relativa alla porzione immobiliare: **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'** N. 6/03/3 assunta agli atti del Comune di Capolona in data 17 gennaio 2003 prot. N° 000390 ALL. 44.

L'iter della pratica edilizia è concluso con comunicazione di conformità e fine lavori assunta agli atti del Comune di Capolona in data 21 ottobre 2003 prot. N° 008957. Dall'esame della pratica edilizia e della denuncia di variazione presentata in Catasto si evidenzia che la porzione immobiliare in questione (ripostiglio) non ha accessi. Dal raffronto della pratica edilizia con lo stato rilevato in fase di sopralluogo non ho riscontrato difformità.

**D. Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1** - posseduta dalla Società ----- s.r.l. con sede in Capolona (AR), codice fiscale ----- - di:

- **Porzioni di fabbricati in corso di costruzione posti in Comune di Capolona (AR)**, Via Il Pino, catastalmente distinte come di seguito:

n. rif. Comune Catasto Foglio Particella Subalterno Categoria

**D.2** CAPOLONA Fabbricati 23 821 49 In corso di costruzione

**D.3** CAPOLONA Fabbricati 23 821 50 In corso di costruzione

**D.4** CAPOLONA Fabbricati 23 821 65 In corso di costruzione

**D.5** CAPOLONA Fabbricati 23 821 94 In corso di costruzione

**D.6** CAPOLONA Fabbricati 23 821 95 In corso di costruzione

**D.7** CAPOLONA Fabbricati 23 821 98 In corso di costruzione

**D.8** CAPOLONA Fabbricati 23 821 110 In corso di costruzione

**D.9** CAPOLONA Fabbricati 23 821 111 In corso di costruzione

**D.10** CAPOLONA Fabbricati 23 821 112 In corso di costruzione

Ho eseguito le necessarie verifiche presso il competente Ufficio Tecnico del COMUNE DI CAPOLONA. Ho estratto copia dell'ultima significativa pratica edilizia relativa all'intero fabbricato: **PERMESSO DI COSTRUIRE** n. 01 (pratica edilizia n° 1249/2007), rilasciato dal Comune di Capolona in data 11 febbraio 2008 ALL. 45, dal titolo **VARIANTE IN CORSO D'OPERA – PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI DUE FABBRICATI PLURIFAMILIARI NEI LOTTI 1-2-3 ZONA C2 IN LOC. IL PINO**. Preso atto che trattasi di porzioni immobiliari non ultimate (fabbricati in corso di costruzione) l'iter della pratica edilizia non si è concluso: non risulta presentato il fine lavori e conseguentemente il certificato di agibilità.

Si renderà quindi necessario presentare:

- richiesta di **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA** (Legge Regionale 10-11-2014 n° 65, art. 209), che vada a concludere l'iter della pratica edilizia con la definizione dello stato realizzato;

- **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA** (Legge Regionale 10-11-2014 n°65, art. 136, comma 2, lettere a) e g), comma 3) per il completamento dei lavori.

Il costo delle stesse è variabile da € 1.500,00 a € 5.000,00 (in funzione della diversa tipologia della porzione immobiliare), dei quali da € 750,00 a € 2.500,00 per oneri commisurati al costo di costruzione, sanzioni e spese accessorie e da € 750,00 a € 2.500,00 per prestazioni professionali, comprensive della certificazione di agibilità.

- **Porzioni di fabbricato poste in Comune di Capolona (AR)**, Via Il Pino, catastalmente distinte come di seguito

n. rif. Comune Catasto Foglio Particella Subalterno Categoria Classe Consistenza (vani o mq)

**D.19** CAPOLONA Fabbricati 23 821 56 C/6 4 28

**D.20** CAPOLONA Fabbricati 23 821 78 A/3 3 4,5

Avv Riccardo Scandurra

Via Vittorio Veneto, n. 33/2 – 52100 Arezzo

Tel e fax 0575.080517 – Cell. 333.5321515 – email avvriscardoscandurra@gmail.com

*Ho eseguito le necessarie verifiche presso il competente Ufficio Tecnico del COMUNE DI CAPOLONA.*

*Ho estratto copia dell'ultima significativa pratica edilizia relativa all'intero fabbricato:*

*PERMESSO DI COSTRUIRE n. 01 (pratica edilizia n° 1249/2007), rilasciato dal Comune di Capolona in data 11 febbraio 2008 ALL. 45, dal titolo VARIANTE IN CORSO D'OPERA – PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI DUE FABBRICATI PLURIFAMILIARI NEI LOTTI 1-2-3 ZONA C2 IN LOC. IL PINO.*

*L'iter della pratica edilizia si è concluso con la presentazione della certificazione di abitabilità a firma del Dott. Arch. ----- assunto agli atti del Comune di Capolona in data 03/08/2009 prot. N. 0005802 46.*

*Sono presenti: dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata in data dalla Ditta ----- di Reggello (FI) in data 23/02/2009; dichiarazione di conformità dell'impianto idro-termosanitario rilasciata dalla Ditta ----- di Arezzo in data 15/10/2008 ed attestato di qualificazione energetica rilasciato dal p.i. ----- di Arezzo in data 20/06/2009.*

*Dal raffronto della pratica edilizia con lo stato rilevato in fase di sopralluogo non ho riscontrato difformità.*

**- Porzioni di fabbricati in corso di costruzione posti in Comune di Capolona (AR), Via Il Pino,**

*catastalmente distinte come di seguito*

*n. rif. Comune Catasto Foglio Particella Subalterno Categoria*

**D.11** CAPOLONA Fabbricati 23 809 In corso di costruzione

**D.12** CAPOLONA Fabbricati 23 808 In corso di costruzione

*Ho eseguito le necessarie verifiche presso il competente Ufficio Tecnico del COMUNE DI CAPOLONA.*

*Ho estratto copia dell'ultima significativa pratica edilizia relativa all'intero fabbricato:*

*PERMESSO DI COSTRUIRE n. 04 (pratica edilizia n° 1240/2006), rilasciato dal Comune di Capolona in data 18 dicembre 2006 ALL. 47, dal titolo LAVORI DI COSTRUZIONE DI TRE FABBRICATI PER LA REALIZZAZIONE DI SEI UNITA' IMMOBILIARI – VARIANTE IN CORSO D'OPERA, località IL PINO – zona C2 LOTTI 4-4bis-5.*

*Poiché nella pratica edilizia non risultano presenti le planimetrie relative ai piani primo e soffitta-copertura, ho estratto copia dei detti elaborati dalla pratica edilizia originaria:*

*PERMESSO DI COSTRUIRE n. 10 (pratica edilizia n° 1240), rilasciato dal Comune di Capolona in data 14 aprile 2005 ALL. 48, dal titolo LAVORI DI COSTRUZIONE DI TRE FABBRICATI PER LA REALIZZAZIONE DI SEI UNITA' IMMOBILIARI, località IL PINO – zona C2 LOTTI 4-4bis-5. Preso atto che trattasi di porzioni immobiliari non ultimate (fabbricati in corso di costruzione) l'iter della pratica edilizia non si è concluso:*

*non risulta presentato il fine lavori e conseguentemente il certificato di agibilità. Si renderà quindi necessario presentare:*

*- richiesta di PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA (Legge Regionale 10-11-2014 n° 65, art. 209), che vada a concludere l'iter della pratica edilizia con la definizione dello stato realizzato;*

*- COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (Legge Regionale 10-11-2014 n°65, art. 136, comma 2, lettere a) e g), comma 3) per il completamento dei lavori.*

*Il costo delle stesse è stimabile in ~ € 14.000 per ciascuna delle porzioni immobiliari, dei quali € 5.000,00 per oneri commisurati al costo di costruzione, sanzioni e spese accessorie ed € 9.000,00 per prestazioni professionali, comprensive della certificazione di agibilità”.*

## CONDIZIONI 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, al D.P.R. 380/2001, alle relative 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 vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per motivo alcuno. 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 a normativa vigente, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili 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;

- con la presentazione della offerta parte offerente, anche agli effetti della legge 28 febbraio 1985, n. 47, del d.p.r. 06 giugno 2001, n. 380, della Lrt 65/2014 in materia urbanistica, del d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 e del d.lgs. n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, si riconosce edotta, per sé ed aventi causa, del contenuto della ordinanza di vendita, del relativo avviso e della situazione di fatto e di diritto, anche urbanistico – edilizia, in cui si trovano i beni eseguiti per come descritti nella perizia di stima, relativi allegati ed eventuali integrazioni. L'offerente dispensa altresì la procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, assumendo l'impegno di provvedere direttamente e a sue spese a tali incombenze;

- parte aggiudicataria, in ipotesi di nullità di cui agli articoli 17, 1° comma, e 40, 2° comma, legge n° 47/1985 e s.m.i., potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 17, 5° comma, e all'art. 40, 6° comma, della legge richiamata, purché sia presentata domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini previsti da norma di legge;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura;

- nell'ipotesi di occupazione dell'immobile staggito da parte del debitore o di terzi *sine titulo*, la sua liberazione sarà ordinata con il decreto di trasferimento e sarà eseguita a spese e cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario o l'assegnatario lo esonerino da tale adempimento, dichiarando di volervi provvedere in proprio;

- l'offerente potrà indicare un termine inferiore a 120 giorni per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori. Tale circostanza sarà valutata, unitamente all'ammontare della offerta e a quello della cauzione, per individuare la migliore offerta;

- in ipotesi di prezzo offerto inferiore, nei limiti di un quarto, al prezzo indicato nell'avviso di vendita si farà luogo alla aggiudicazione laddove non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione presentate dal creditore precedente o intervenuto, ai sensi dell'articolo 588 c.p.c., per un prezzo pari almeno al prezzo base;

- il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato entro il termine indicato dall'offerente (o, in assenza di indicazioni, entro il termine massimo di 120 giorni) decorrente dalla aggiudicazione con una tra le seguenti modalità: assegno circolare non trasferibile e/o vaglia postale circolare non trasferibile intestati a “**TRIBUNALE DI AREZZO E.I. 223.2014**” e/o bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, aperto presso la Banca Valdichiana Credito Cooperativo di Chiusi e Montepulciano, filiale di Arezzo, Via Petrarca, IBAN **IT 30 S 08489 14101 000000359681** indicando il numero della procedura (e.i. 223.2014), il numero del lotto e la causale (versamento saldo prezzo);

- il pagamento degli oneri, diritti e spese anche fiscali conseguenti alla vendita farà carico all'aggiudicatario. Gli oneri, diritti e le spese conseguenti alla vendita dovranno essere versati con le forme e modalità che saranno indicate dal professionista delegato. L'aggiudicatario sarà, altresì, tenuto al pagamento dei compensi per il professionista delegato, in conformità ai parametri approvati con Decreto del Ministero della Giustizia in data 15 ottobre 2015, n. 227. Il provvedimento di liquidazione del compenso costituisce titolo esecutivo;

- il trasferimento dell'immobile è subordinato all'avvenuto integrale pagamento del prezzo, delle imposte inerenti e conseguenti al trasferimento e delle spese come sopra determinate, a norma dell'articolo 587 c.p.c.. In ipotesi di inadempimento dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata quale penale; se il prezzo ricavato a seguito delle nuove operazioni di vendita, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza;

- non è concessa la rateizzazione del prezzo in dodici mensilità;

- per gli immobili gravati da mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 del Decreto Legislativo n. 385/1993 ovvero ai sensi del T.U. n. 646/1905, per i contratti stipulati anteriormente al 01.01.1994, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare in detti finanziamenti all'esecutato alle

Avv Riccardo Scandurra

Via Vittorio Veneto, n. 33/2 – 52100 Arezzo

Tel e fax 0575.080517 – Cell. 333.5321515 – email avvriscardoscandurra@gmail.com

condizioni e nei termini di cui all'art.41, comma quinto, del Decreto Legislativo n.385 del 01.09.1993 e successive modifiche, fermo rimanendo che laddove non venga esercitata tale facoltà l'aggiudicatario dovrà versare direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;

- l'aggiudicatario che intenda fare ricorso ad un mutuo bancario per il versamento del saldo prezzo dovrà formulare un'apposita istanza al professionista delegato con la massima tempestività ed indicando gli estremi dell'istituto di credito scelto;

## **MODALITA' DELLA VENDITA**

Tutti, eccetto il debitore, sono ammessi a presentare offerte di acquisto dei beni immobili eseguiti. Le offerte possono essere formulate personalmente dall'offerente, dal legale rappresentante della persona fisica o giuridica e da un procuratore legale per persona da nominare a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c..

L'offerta di acquisto potrà essere presentata sia in modalità cartacea che telematica.

## **PARTECIPAZIONE IN MODALITA' CARTACEA**

### **Termine di presentazione, contenuto e requisiti di validità delle offerte di acquisto.**

Le offerte di acquisto, munite di marca da bollo da €16,00, devono essere presentate per il loro esame in busta chiusa presso l'aula 0.07 del Tribunale di Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n°. 1, esclusivamente entro le ore 13,00 del giorno utile precedente la data di vendita. Non saranno ricevibili offerte oltre tali termini. Per informazioni telefonare al n°. 348.0166248

Sulla busta contenente l'offerta dovranno essere riportati: il nome ed il cognome di colui che materialmente provvede al deposito della offerta (che potrà anche essere soggetto diverso dall'offerente); il nome e cognome del professionista delegato alle vendite; la data fissata per l'esame delle offerte. Nessuna altra indicazione, scrittura o segno dovrà essere apposta sull'esterno della busta, a pena di irricevibilità dell'offerta.

All'atto della ricezione dell'offerta, si provvederà a siglare la busta e ad annotarvi, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, l'ora di sua presentazione.

L'offerta di acquisto dovrà contenere:

- a) i dati **identificativi del bene e del lotto per cui si formula offerta di acquisto;**
- b) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base sino alla misura massima di  $\frac{1}{4}$  (un quarto), come previsto e con le conseguenze di cui all'articolo 571, 2° comma, c.p.c.. E' quindi valida l'offerta che indichi un importo non inferiore al 75% del prezzo base. Si richiama, per ciò che riguarda la deliberazione sulle offerte, l'articolo 572 c.p.c.;
- c) l'indicazione del termine, non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione, entro cui sarà corrisposto il saldo prezzo di acquisto. In difetto di tale indicazione o ove sia indicato un termine superiore ai 120 giorni, il termine finale per il pagamento sarà considerato comunque di 120 (centoventi) giorni decorrenti dall'aggiudicazione;
- d) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico dell'offerente, che sottoscriverà l'offerta e si presenterà all'udienza fissata per la vendita. Non sarà possibile intestare l'immobile a persone diverse da chi ha sottoscritto l'offerta;
- e) l'indicazione del regime patrimoniale vigente in ipotesi di offerente coniugato o unito civilmente; se l'acquisto viene effettuato in regime di comunione legale tra i coniugi o tra i conviventi uniti civilmente, nell'offerta dovranno essere indicati anche i dati (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e residenza) del coniuge; nel caso in cui l'offerente versi in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge o il convivente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

- f) la sottoscrizione dell'offerente/i. Se l'offerente è minorenni o, comunque, soggetto privo di capacità di agire, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la responsabilità genitoriale, ovvero dal tutore o dal legale rappresentante debitamente autorizzati a norma di legge. Se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto (futuro intestatario dell'immobile), all'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante detti poteri rappresentativi (certificato del registro delle imprese per le società, procura speciale notarile per il rappresentante, atto di nomina ecc.);
- h) la dichiarazione espressa circa l'eventuale possesso dei requisiti per poter usufruire di eventuali benefici fiscali (*id est* acquisto prima casa di residenza ai sensi e per gli effetti del d.l. 7 febbraio 1985 n.12 convertito, con modificazioni, nella legge 5 aprile 1985 n.118 e s.m.i. o altre agevolazioni previste dalla legge);
- i) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima, redatta dall'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, e di tutti gli allegati (e pertanto delle condizioni di fatto e di diritto e caratteristiche dei beni staggiti, con conseguente dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica);
- l) la dichiarazione di voler esonerare o meno il custode Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo dalle operazioni di rilascio dell'immobile;

**alla offerta di acquisto dovranno essere allegati:**

A) fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale di colui che sottoscrive l'offerta di acquisto, assieme a copia della documentazione attestante i poteri rappresentativi la persona fisica o giuridica a nome del quale l'offerta viene presentata. In particolare:

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, o unito civilmente, fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo) e dell'estratto dell'atto di matrimonio o della certificazione attestante l'unione civile, da cui risulti il regime patrimoniale scelto;
- se l'offerente è minorenni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del minore e del rappresentante che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento autorizzativo reso a norma di legge;
- se l'offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e del rappresentante che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione resa a norma di legge;
- se l'offerente è una società o persona giuridica, copia del documento di identità del rappresentante legale sottoscrittore l'offerta e 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, o il verbale di delibera dell'assemblea;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore di colui che presenta l'offerta, con espressa attribuzione della facoltà di eseguire rilanci in sede di eventuale gara tra gli offerenti.

B) richiesta di eventuali agevolazioni fiscali e attestazione/documentazione corroborante le agevolazioni richieste in conformità a norma di legge;

C) **un assegno circolare non trasferibile e/o vaglia postale circolare non trasferibile (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento)**, intestato a "**Tribunale di Arezzo - Esecuzione Immobiliare n. 223.2014 RGE lotto n. \_\_\_\_**", per un **importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione ed a pena di inefficacia dell'offerta** (somma che verrà trattenuta in caso di mancato e/o intempestivo pagamento del saldo del prezzo).

L'offerente può versare anche una cauzione più alta rispetto a quella del 10% del prezzo offerto. La circostanza sarà valutata ai fini della individuazione della offerta migliore, unitamente all'importo offerto e al termine di corrisponsione del saldo prezzo.

L'offerta presentata per la vendita senza incanto è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi alle operazioni di vendita. In caso di mancata presentazione, se la offerta è la sola presentata, il bene andrà

aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

## PARTECIPAZIONE IN MODALITA' TELEMATICA

Le offerte possono essere formulate personalmente dall'offerente o dal legale rappresentate della società (o altro ente) o da un avvocato per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), mediante collegamento e registrazione gratuita al sito, selezione del lotto di interesse e versamento anticipato della cauzione e del bollo.

Sul sito del Gestore è presente il comando "*Fai una offerta*" che consente la compilazione del modulo telematico di presentazione dell'offerta; l'offerente si autenticherà con le proprie credenziali (*username e password* scelti dall'offerente 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).

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 3 giorni feriali antecedenti a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica. 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.

Le offerte presentate sono IRREVOCAILI e riporteranno i dati identificativi dell'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, 2° comma, D.M. n. 32 del 26.2.2015.

Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge o il convivente unito civilmente, tramite il partecipante, renda nelle forme di legge la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione resa nelle forme di legge.

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 resa nelle forme di legge.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato il documento di identità del legale rappresentante sottoscrittore l'offerta e il certificato del registro delle imprese o la visura camerale aggiornata 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 di eventuali benefici fiscali (*id est* agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa, prezzo valore o altre agevolazioni fiscali) attestando il possesso dei relativi requisiti, salva la facoltà di depositare la documentazione necessaria successivamente all'aggiudicazione ma, comunque, prima del versamento del saldo prezzo.

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, salvo si tratti di esecuzione con lotto unico;
- 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;
- 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 e dei relativi allegati;
- esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- dichiarazione se esonerare o meno il custode giudiziario dalle operazioni di rilascio;

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione, attestante l'avvenuto versamento (segnatamente, copia della relativa contabile) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo, 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") ovvero richiesta di applicazione di ulteriori e/o particolari regimi fiscali di tassazione (ad es. "reverse charge")];
- se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge nonché dell'estratto dell'atto attestante il matrimonio o l'unione civile (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento di identità del legale rappresentante sottoscrittore l'offerta e 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, unitamente all'importo della marca da bollo (pari ad € 16,00) esclusivamente tramite bonifico bancario sul c/c bancario intestato alla procedura acceso presso la Banca Valdichiana Credito Cooperativo Tosco Umbro srl, filiale di Arezzo Centro di via Petrarca, conto corrente intestato a "Tribunale di Arezzo – Esec. Immobiliari", coordinate IBAN: IT30S0848914101000000359681; tali importi saranno trattenuti in caso di inadempimento ai sensi dell'articolo 587 c.p.c.. Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 223/2014 R.G.E.I., lotto n°. \_\_\_\_\_ versamento cauzione e bollo**", dovrà essere eseguito in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro tre giorni feriali precedenti l'udienza di vendita telematica.

Qualora il 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 irricevibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in ipotesi di plurimi offerenti, la cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituita all'offerente mediante bonifico sul conto corrente da questi utilizzato per il versamento della cauzione.

Lo svolgimento delle operazioni di vendita (esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti) sarà effettuato tramite il portale "*Fallcoaste*". Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Delegato solo nella data ed all'ora indicati nel presente avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica. Le buste cartacee, indipendentemente dal lotto per cui sono state presentate, saranno tutte aperte ad ore **10.00**.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito "*Fallcoaste*"; almeno trenta minuti prima delle operazioni di vendita il gestore invierà all'indirizzo di posta

elettronica certificata dell'offerente 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 della offerta telematica. È quindi onere dell'offerente aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dei propri recapiti.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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.

#### IN OGNI CASO

All'udienza il delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara; I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore procederà, rispetto allo svolgimento telematico della gara, a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Ove fosse impossibile svolgere la vendita per problemi di connessione e/o funzionamento della piattaforma Falco comunque non imputabili agli offerenti, il Delegato ne darà immediata comunicazione agli offerenti stessi (informando contestualmente il Giudice dell'Esecuzione), riconvocandoli in un diverso giorno ed ora.

Fermo restando i requisiti sopra indicati, per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta:

- se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso l'offerta sarà senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è inferiore di oltre il 25% rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso l'offerta sarà ritenuta inefficace e la cauzione versata verrà successivamente restituita;
- se il prezzo offerto è inferiore di NON oltre il 25% al prezzo base indicato nel presente avviso l'offerta sarà accolta qualora non vi siano istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. e salvo non si ritenga possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

#### GARA TRA GLI OFFERENTI

Laddove siano state presentate 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 ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte (anche cartacee) da parte del Delegato.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno 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.

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

- tramite la piattaforma Falcoaste.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 relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e/o tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: si ribadisce come la piattaforma Falcoaste.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.

Fermo quanto sopra:

- esaurito l'esame delle offerte ritenute valide sarà indetta una gara d'asta e gli offerenti saranno invitati ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nell'avviso di vendita da formalizzarsi entro 2 (due) minuti da ogni precedente rilancio, considerando quale base d'asta l'offerta valida più alta presentata;
- il bene verrà aggiudicato a colui che avrà effettuato il rilancio più alto senza che nel termine stabilito di 2 (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 si aggiudicherà in favore di chi ha presentato l'offerta per primo;
- se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella miglior offerta o nell'offerta presentata per prima o il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

In caso di aggiudicazione, tanto in ipotesi di unica offerta che all'esito di gara fra più offerte, l'offerente resosi aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine dal medesimo indicato che, in ogni caso, non potrà essere superiore a quello massimo di 120 giorni dal giorno dell'aggiudicazione, pena la revoca dell'aggiudicazione con perdita della cauzione e di tutte le ulteriori somme versate a titolo di oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato con le seguenti modalità:

- tramite assegno circolare e/o vaglia circolare postale intestato alla procedura e da consegnarsi presso lo studio del sottoscritto delegato entro il termine previsto;
- in alternativa, tramite bonifico bancario da eseguirsi, a cura e responsabilità dell'aggiudicatario, sul Conto Corrente della Procedura (relativo Cit dedicato al "saldo prezzo") acceso presso la Banca Valdichiana Credito Cooperativo Tosco Umbro srl, filiale di Arezzo Centro di via Petrarca, conto corrente intestato a "Tribunale di Arezzo – Esec. Immobiliari", coordinate IBAN: IT30S0848914101000000359681.

L'aggiudicatario dovrà avere cura di indicare nell'intestazione del beneficiario dell'assegno circolare e/o del vaglia postale circolare consegnato/i al Delegato quanto segue: "*Proc. Esecutiva N. 223/2014 RGEI lotto n. \_\_\_\_\_ – saldo prezzo*";

L'aggiudicatario, laddove invece utilizzata la modalità di pagamento tramite bonifico, dovrà indicare nella relativa causale di pagamento quanto segue: "*Proc. Esecutiva N. 223/2014 RGEI lotto n. \_\_\_\_\_ – saldo prezzo*", avendo quindi cura di specificare in causale, salvo si tratti di lotto unico, anche il lotto al quale il saldo prezzo si riferisce. Ove il saldo prezzo venga effettuato secondo le suddette modalità di bonifico, sarà considerato tempestivo il pagamento del saldo prezzo che risulti effettivamente/regolarmente accreditato sul conto corrente della procedura entro e non oltre la scadenza dei 120 giorni decorrenti dall'aggiudicazione ovvero, nell'ipotesi, entro il minor termine previamente indicato dal medesimo aggiudicatario in sede di offerta oppure in sede di verbale di aggiudicazione in suo favore.

Il Professionista Delegato ai fini dell'assolvimento della parte/quota di spese di procedura, di trasferimento e di compensi che risultano posti in capo all'aggiudicatario, richiederà all'aggiudicatario di corrispondere / versare le relative somme: l'aggiudicatario si assume ogni piena responsabilità in ordine al mancato e/o ritardato e/o insufficiente versamento di ogni somma di sua spettanza/carico debitamente richiestagli dal Delegato.

Il trasferimento dell'immobile aggiudicato è subordinato al tempestivo ed integrale pagamento del saldo prezzo e di quant'altro posto a suo carico. In caso di inadempienza da parte dell'aggiudicatario, potrà essere dichiarata la sua decadenza e la cauzione versata incamerata a titolo di multa, salvo ogni diverso provvedimento da parte del G.E.

Ogni offerta validamente presentata è irrevocabile sino all'esaurimento delle operazioni di vendita ed in via definitiva per l'ipotesi di aggiudicazione all'esito delle medesime. Nel caso in cui l'accoglimento o meno della offerta debba essere sottoposta all'autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione l'irrevocabilità persisterà per tutto il periodo necessario alla pronuncia del provvedimento di accoglimento e diverrà definitiva in caso di autorizzazione all'accettazione dell'offerta da parte del Giudicante.

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

Avv Riccardo Scandurra

Via Vittorio Veneto, n. 33/2 – 52100 Arezzo

Tel e fax 0575.080517 – Cell. 333.5321515 – email avvriscardoscandurra@gmail.com

Delle operazioni di vendita verrà redatto processo verbale.

Nessuna ulteriore offerta, anche per un prezzo superiore a quello di aggiudicazione, potrà essere presentata successivamente al decorso dei termini di cui al presente avviso.

\*\*\*

Tutte le attività che, a norma dell'art. 591 bis debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato. Le informazioni relative la vendita delegata potranno essere assunte previo appuntamento telefonico (0575.080517 – 333.5321515) presso lo studio del professionista delegato in Arezzo, Via Vittorio Veneto, n. 33/2.

**Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.**

E' possibile prenotare una visita dei beni posti in vendita tramite PVP collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>. Maggiori informazioni potranno essere reperite telefonando al Custode Giudiziario (Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo e Siena) al numero 0577 318 101. Il Custode potrà assicurare la visita tempestiva soltanto qualora la richiesta sia stata formulata almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito dell'offerta in via telematica.

## PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato nei termini di legge sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia a cura del Gestore Astalegale.net, in conformità a quanto disposto dal Giudice dell'esecuzione con provvedimento di delega. Onerato degli incumbenti pubblicitari, in forza della Convenzione stipulata con il Tribunale di Arezzo in data 7 dicembre 2017, è Astalegale.net alla quale si rinvia.

E' da intendersi autorizzata 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.

Il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet: [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.arezzo.it](http://www.tribunale.arezzo.it), [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Arezzo, lì

f.to Avv. Riccardo Scandurra