Studio Legale
Avv. Simona Indiveri
Via Francesco Crispi n. 9 –52100 AREZZO (AR)
Tel. 0575.800848 – e-mail: avvsimonaindiveri@gmail.com

TRIBUNALE DI AREZZO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 123/2021 R.G.E.I.

(cui sono riunite la N. 5/2022 E 76/2023)

Avviso di vendita

Senza incanto con modalità telematica sincrona mista

Il sottoscritto Avvocato Simona Indiveri, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con studio in Arezzo, Via Francesco Crispi civico n. 9 (Telefono 0575.800848 - p.e.c.: avvsimonaindiveri@cnfpec.it; e.mail: avvsimonaindiveri@gmail.com),

- viste le Circolari emanate e comunicate ai Professionisti Delegati, allegate alla Nuova Ordinanza di vendita del 29.10.2021, corredata altresì della nota integrativa del giorno 11.11.2021;

- vista l'ordinanza di delega del giorno 17 luglio 2025 con cui il Giudice delle Esecuzioni, Pani Dott. Federico, ha delegato allo scrivente professionista le operazioni di vendita degli immobili subastati, meglio identificati nella perizia di stima redatta dall'esperto, ritenendo di disporla in unico lotto al fine di favorirne l'appetibilità sul mercato;

- considerato che, il GE dispone l'obbligatorietà dello svolgimento dell'asta mediante modalità telematica sincrona mista;

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

AVVISA

che il giorno **30 dicembre 2026 alle ore 10,00, presso la Sala Aste del Tribunale di Arezzo**, posto in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino civico n. 1, aula n. 0.07, posta al piano terreno dello stabile, si darà luogo al tentativo di vendita senza incanto degli immobili di seguito descritti, mediante apertura delle buste telematiche e cartacee recanti le offerte di acquisto dei beni alle condizioni e modalità appresso specificate

FISSA

quale **prezzo base la somma di Euro 1.141.760,00=** (diconsi euro un milione centoquarantuno settecentosessanta /00), con **offerte in aumento** non inferiori ad Euro 5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00).

Modalità della Vendita

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

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

- 1 -

CONTENUTO, REQUISITI DI VALIDITÀ, MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE PER LE OFFERTE DI ACQUISTO CARTACEE.

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

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

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

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

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

1c. b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il

numero di procedura e del lotto; il nome del Delegato;

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

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

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

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

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

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

1.D ALLA DOMANDA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

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

1.d.b) n. 1 assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con espressa esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, intestato a **"Tribunale di Arezzo – Proc. Esec. Imm. n. 123/2021 R.G.E.I.- Lotto unico"** per un **importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto** a titolo di cauzione ed a pena di inefficacia dell'offerta;

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

1.d.d) copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, aggiornata, ovvero risalente a non più di tre mesi, e-qualora occorra- copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e

originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

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

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

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

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

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

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

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

- 2 -

Contenuto, requisiti di validità, modalità e termine di presentazione per le OFFERTE DI ACQUISTO TELEMATICHE.

2.a Le offerte di acquisto con modalità telematica devono essere formulate personalmente dall'offerente o dal legale rappresentate della società (o altro ente) o da un avvocato (ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.), tramite il portale specifico del gestore Asta legale SpA: www.spazioaste.it.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale pari ad Euro 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web

http://pst.giustizia.it, sezione servizi Pagamenti PagoPa Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), non soggetta a restituzione.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.f. e) l'indicazione del termine, non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'udienza di aggiudicazione, entro il quale verrà effettuato il saldo del prezzo di acquisto.

In difetto di tale indicazione il termine per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione sarà comunque considerato di 120 (centoventi) giorni dall'udienza di aggiudicazione.

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

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

ricevere eventuali comunicazioni;

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

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

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

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

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

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

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

Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non partecipante all'atto, per tramite del partecipante, **renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.** (recante espressa esclusione della comunione) **mediante scrittura privata con firma del coniuge autenticata da notaio, successivamente ed in caso di aggiudicazione**;

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

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

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

2.g. f) se il soggetto offerente è 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;

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

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

2.g. i) a **pena di inammissibilità** dell'offerta **copia della contabile del bonifico** attestante l'avvenuto pagamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto da effettuarsi mediante accredito nel conto corrente intestato alla procedura esecutiva, acceso presso Banca TEMA, Filiale di Arezzo Via Petrarca, Codice **Iban IT 72 E 088 5114 101000 000 359681**, con la seguente causale: **"Tribunale di Arezzo – Proc. Esec. Imm. n. 123/2021 R.G.E.I.- Lotto unico"**;

le somme sopra indicate dovranno risultare accreditate nel conto corrente della procedura esecutiva non più tardi del terzo giorno libero feriale antecedente la data fissata per l'udienza di vendita. In difetto della ricezione della somma, anche qualora risultasse allegata la distinta del bonifico effettuato, l'offerta sarà ritenuta inammissibile.

Dovranno inoltre essere allegati:

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

- 3 -

SVOLGIMENTO DELL'UDIENZA DI AGGIUDICAZIONE CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

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

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

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

3. b) L'offerente telematico, cui dovrà essere intestato il bene, parteciperà invece alla vendita tramite il portale indicato **www.spazioaste.it.**

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

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

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

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

3. e) In caso di unica offerta:

-- qualora sia stata proposta unica offerta, con prezzo pari o superiore al prezzo base

fissato, essa è senz'altro accolta.

3. f) Se nel corso del primo esperimento di vendita l'unica offerta è inferiore, nei limiti di ¼ (un quarto), al prezzo base:

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

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

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

3. g) Se nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, l'unica offerta risulti essere inferiore, nei limiti di ¼ (un quarto), al prezzo base:

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

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

3. h) In caso di pluralità di offerte:

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

-- i rilanci effettuati, sia in via telematica, che dagli utenti presenti personalmente, dovranno essere riportati nel portale del gestore e resi visibili a tutti coloro che partecipano alla gara;

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

3. i) Il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il

prezzo più alto senza che nel tempo di un minuto vi siano stati ulteriori rilanci

3. l) In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

3. m) Nella vendita non verranno considerate le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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

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

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

Termini per il saldo prezzo

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

Offerta per persona da nominare

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato, entro i tre giorni successivi all'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile o della procura generale, aventi data anteriore la vendita stessa.

Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale

deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da Pubblico Ufficiale e i documenti comprovanti i poteri e le autorizzazioni eventualmente necessari. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

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

- 4 -

PAGAMENTO DEL PREZZO ED ONERI ACCESSORI

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

4.a) da parte dell'aggiudicatario/offerente, mediante accredito nel conto corrente intestato alla procedura esecutiva, acceso presso Banca TEMA, Filiale di Arezzo Via Petrarca, Codice **Iban IT 72 E 088 5114 101000 000 359681**, con la seguente causale: **"Trib. Ar. – saldo prezzo Proc. Esec. Imm. n. 123/2021 R.G.E.I.- Lotto unico"**; il saldo del prezzo di aggiudicazione -detratta la cauzione versata -dovrà risultare **accreditato** nel conto corrente sopra indicato, **a pena di decadenza** dall'aggiudicazione medesima, entro il termine indicato nell'offerta ovvero, in caso di mancata indicazione, entro il termine massimo perentorio di giorni 120 (centoventi) dalla data dell'udienza di aggiudicazione.

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

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

4. c) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità

indicate dal delegato mediante bonifico sul conto della procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca.

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

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

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

Il provvedimento di liquidazione del compenso costituisce titolo esecutivo.

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

Tutte le informazioni afferenti alla presente vendita dovranno essere assunte presso lo Studio del sottoscritto Professionista Delegato, avvocato Simona Indiveri, posto in Arezzo, Via Francesco Crispi civico n.9, telefono 0575.800848.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato.

Si precisa che dalla presente vendita coattiva resta esclusa una porzione di immobile fisicamente parte integrante del complesso residenziale, in quanto di proprietà di terzi. Tale porzione viene comunque venduta contestualmente alla presente vendita coattiva, in trattativa privata attraverso la Cerved Property Services Italy S. r. l., prediligendo il soggetto offerente che si renderà aggiudicatario del compendio sotto descritto, attraverso atto notarile da effettuarsi ai rogiti del notaio che sarà designato dalla società

proprietaria, da stipularsi una volta adempiuto il saldo del prezzo dell'esecuzione e della compravendita, da effettuarsi quindi entro gli stessi tempi della procedura esecutiva.
Per tale vendita contattare: CpsItaly <**Cpsitaly@cerved.com**>

CONDIZIONI E DISPOSIZIONI GENERALI

DELLA VENDITA

- La vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto** in cui i beni si trovano, anche in relazione alla Legge 47/85 e sue successive modificazioni ed integrazioni e con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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

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

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

- I costi per la cancellazione dei gravami pregiudizievoli sono a carico della massa e

verranno prelevati dal prezzo di aggiudicazione.

- Le spese necessarie al perfezionamento del trasferimento del bene [eventuale I.V.A. sul prezzo di aggiudicazione, imposta di registrazione del decreto di trasferimento e spese di trascrizione] sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario.
- Il trasferimento dell'immobile è subordinato all'avvenuto integrale pagamento del prezzo nonché delle imposte e degli ulteriori costi necessari per il perfezionamento del trasferimento.
- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate che saranno incamerate a titolo di multa.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
- La custodia del(degli) immobile(i) subastato(i) è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo. Sarà possibile visionare gli immobili oggetto della vendita forzata previo accordo con il custode medesimo purché la relativa istanza sia presentata dall'interessato almeno **quindici (15) giorni prima** della scadenza del termine per il deposito delle offerte; diversamente, le medesime, non potranno essere evase. In caso di immobili occupati da persone, il custode giudiziario non potrà consentire l'accesso se i richiedenti non giungano muniti di dispositivi di protezione individuale (DPI), previsti dalle norme vigenti al tempo della visita. Le richieste dovranno essere effettuate, sempre esclusivamente attraverso l'utilizzo e la prenotazione con i Portale del Ministero. Maggiori informazioni si potranno ottenere nel sito internet www.arezzo.astagiudiziaria.com oppure contattando l'Istituto Vendite Giudiziarie dei Tribunali di Arezzo e Siena ai numeri 0577.318111 – 318101.
- Se l'immobile risultasse occupato dal debitore o da terzi senza titolo, alla sua liberazione provvederà, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 560, comma terzo, Cod. Proc. Civ., l'Istituto Vendite Giudiziarie - salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario – e una volta manifestata, non potrà più essere revocata.

A tal fine, maggiori informazioni potranno essere assunte contattando l'Istituto Vendite

Giudiziarie ai seguenti recapiti telefonici: 0577.318111 – 0577.318101.

- Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per **vendita sincrona mista** si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo dinnanzi al delegato alla vendita;
- Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica si intende: la casella di posta elettronica certificata richiesta dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta, le cui credenziali di accesso sono rilasciate, previa identificazione del richiedente a norma dell'art. 13 stesso D.M.
- Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per portale del gestore si intende: sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al pubblico tramite rete Internet ed al giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete Internet o servizio telematici del Ministero; i servizi del portale sono erogati in conformità ai protocolli di comunicazione crittografica SSL/TLS; il portale deve essere munito di un valido certificato di autenticazione emesso da un certificatore accreditato per la firma digitale o da un certificatore riconosciuto a livello internazionale alla emissione di certificati di autenticazione per protocolli SSL/TLS.
- Ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015 quando il giudice lo dispone, l'offerta di acquisto può essere presentata o a norma degli artt. 12 e 13 stesso D.M. (offerta telematica) o su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del delegato alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al giudice o al delegato alla vendita. Fermo quanto previsto dall'art. 20 comma 3, i dati contenuti nelle offerte su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.
- Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

AVVERTE

a) Che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c. il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a 24 mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a 15 giorni prima dell'incanto;

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

INFORMA

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

DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto unico (A+B in perizia):

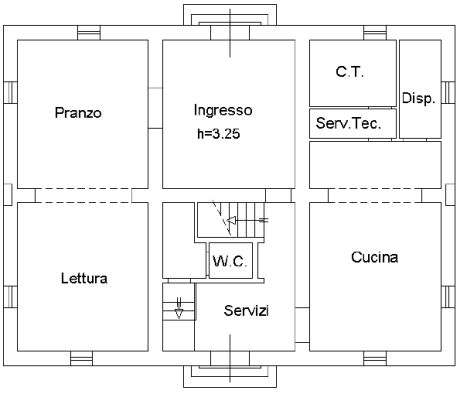
In Comune di Cortona (AR), Località Farneta n. 35/A - Diritto di piena proprietà per l'intero su intero complesso turistico ricettivo denominato "Relais Petrischio", composto da villa padronale, piscina, spogliatoi, cucina esterna, edificio di culto privato, edifici con alloggi, ufficio/reception, magazzino, oltre accessori e diversi appezzamenti di terreno circostanti. L'immobile si trova nella pittoresca località di Farneta, nel comune di Cortona, a pochi passi dal confine umbro e a breve distanza dal Lago Trasimeno; la sua posizione strategica offre un facile accesso all'autostrada A1, con il casello di Bettolle a soli 4 km di distanza.

Il **lotto unico** (corrispondente ai Lotti A+B della perizia), è composto dalla villa padronale denominata Villa Petrischio che si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre a colombaia, cui si accede da via del Petrischio tramite bellissimo viale alberato con cipressi. Inoltre vi sono due edifici ricettivi con camere, annessi e terreni. Il complesso è accessibile da due ingressi separati ed indipendenti tra di loro, uno dalla via del Petrischio (A) e uno da via indicata come località Farneta (B).

Al piano terreno della villa si trova un ampio ingresso con bancone reception, sala da pranzo, sala lettura, cucina, deposito, centrale termica, oltre ad un piccolo servizio

igienico ricavato ad un livello leggermente inferiore nel sottoscala.

Al piano primo, troviamo un ampio soggiorno e, da un lato, due camere da letto con bagno privato e dall'altro altre due camere e due bagni. Le altezze della villa sono di cm 325.



PIANO TERRA



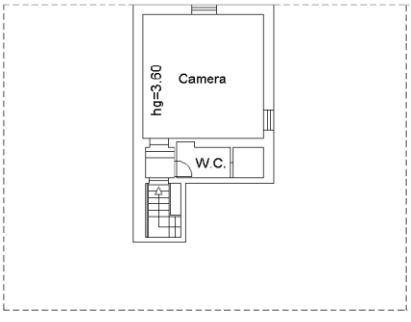
PIANO PRIMO

Il piano secondo, di altezza utile di circa 280 cm, ha la stessa conformazione del piano primo con tre ambienti separati ed autonomi.

Il piano terzo (colombaia), raggiungibile con una scala in metallo, ha un'altezza utile di circa 360 cm in gronda ed è composto da una camera con bagno.



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

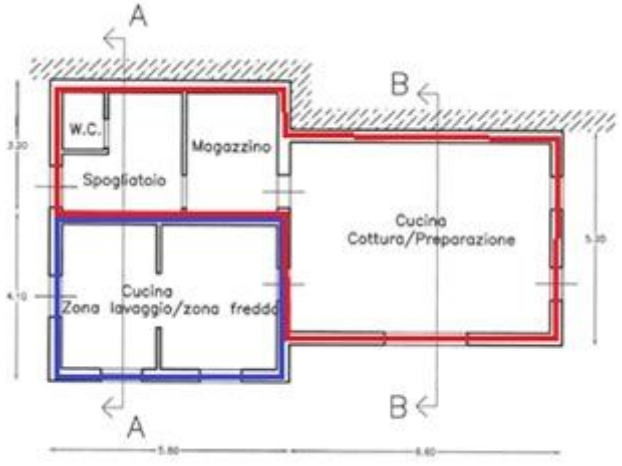
Dal punto di vista dimensionale, la villa ha una superficie esterna lorda commerciale pari a circa 186,10 mq per i tre piani fuori terra, oltre a circa 42,74 mq per la colombaia posta al terzo piano, per una superficie lorda commerciale pari a circa **601.04 mq**.

Nel lotto si trova un **Edificio destinato a culto privato** di modeste dimensioni ben rifinito.

Si tratta di una struttura rettangolare realizzata in muratura portante, con copertura a capanna, realizzata con volte a crociera intonacate e affrescate a cielo stellato.

Nell'**area della piscina**, costruita nel 1987, a cui si accede tramite una piccola scalinata esterna, si trova un annesso con servizi igienici e un annesso adibito a cucina.

La piscina ha una dimensione di circa 6,00 mt per 12,00 mt, per un totale di circa **72 mq**; è completamente interrata ed ha un'altezza di circa 140 cm, con sistema di filtraggio a skimmer tradizionale.



Adiacente alla cucina insiste una struttura precaria in legno, per la quale il Comune di Cortona, con ordinanza ne ha ordinato la demolizione. Tutta la parte in rosso è stata oggetto di acquisizione da parte del Comune.

Il percorso sotto segnato in verde costituisce un sentiero e in rosso parte del resede e della struttura oggetto di acquisizione coattiva.

(P.lla 4 – sub. 12) tutte le indicazioni in merito sono meglio descritte in perizia.



La seconda parte del complesso turistico (identificata come lotto B in perizia), posto in area laterale rispetto alla villa, è costituita da due edifici suddivisi in piccoli alloggi destinati ad attività turistico ricettiva, un magazzino (ex stalletti), tre distinte aree urbane, una piccola struttura a due piani adibita ad ufficio/reception, oltre a resede circostante costituito anche da diverse particelle di terreno.



La prima struttura ricettiva è costituita da un fabbricato composto da due mini appartamenti posti al piano terreno, e due spogliatori con bagno al piano seminterrato.

Si rinvia alla perizia nella quale sono posti in evidenza anche i locali ad oggi ancora abusivi.

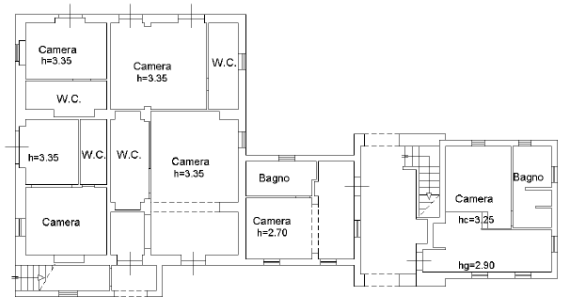
Dal punto di vista dimensionale l'immobile ha una superficie lorda pari a circa **94,83 mq** oltre a loggiato di circa **6,76 mq** ed al piano seminterrato pari a circa **49,88 mq**, oltre a circa altri 52,45 mq di superficie lorda abusiva.

L'altezza utile del piano seminterrato è di circa 250 cm, mentre al piano terra (avendo il solaio del tetto a vista), varia da 260 cm lato muro fino a circa 415 cm nella parte più alta.

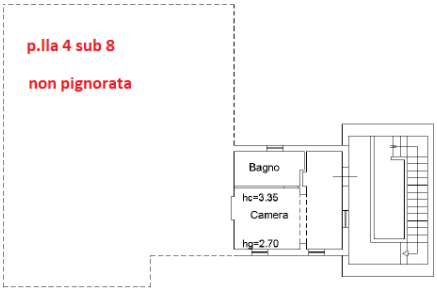
La seconda struttura ricettiva è costituita da sette camere con bagno, tutte con forme e dimensioni diverse, di cui sei al piano terreno ed una al piano primo.



Anche questa struttura è stata completamente ed ottimamente ristruttura con la stessa concessione edilizia del 2004, con materiali e finiture di pregio tipiche della casa toscana in pietra con tetto in laterizio di coppi e tegole, riquadri delle finestre in pietra serena lavorata, infissi con doppi vetri e persiane in legno, pavimentazione interna ed esterna in cotto, ringhiere in ferro battuto, etc.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

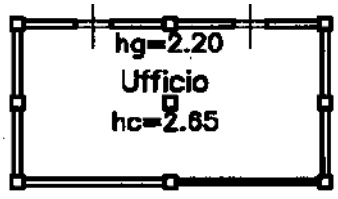
Dal punto di vista dimensionale l'immobile sopra descritto composto dai sei ambienti ricettivi, ha una superficie lorda pari a circa **213,34 mq** ed al piano primo con l'ultimo ambiente ricettivo con una superficie lorda pari a circa **31,43 mq**, oltre alla corte interna di circa **37,48 mq** sviluppata sui due piani.

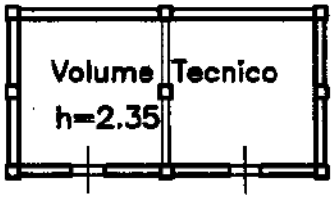
Il magazzino (ex stalletti), è costituito da un fabbricato rettangolare realizzato con mattoni faccia a vista impreziositi da cornici e lesene sempre in laterizio, con un solo piano fuori terra con copertura a capanna.

Internamente gli ambienti sono tutti suddivisi in varie celle con un ampio corridoio centrale. Ogni vano è dotato di finestra esterna realizzata in metallo, con una superficie lorda pari a circa **120,55 mq** e altezza utile al centro della capanna di circa 325 cm ed ai lati interni di circa 235 cm.

L'Ufficio / reception è costituita da un edificio rettangolare con copertura a capanna, realizzato in parte in muratura faccia a vista e strutturato su due piani non comunicanti tra loro. Il piano terra è costituito da un unico vano rettangolare con destinazione ufficio, era probabilmente utilizzato come reception nell'attività turistico ricettiva, al piano seminterrato, a cui si accede tramite dei gradini esterni ricavati sul margine della

scarpata, troviamo due vani separati, uno adibito a locale tecnico per impianto di riscaldamento e l'altro come magazzino.





Piano Terra Piano Seminterrato

Questa struttura ha una superficie lorda a piano di circa pari a circa **22,95 mq**.

Completano la parte urbana di questo blocco, tre differenti aree urbane per forma e dimensione. Il subalterno 10 e 11 della particella 4 e la particella 100, rispettivamente di 50 mq, 4 mq e 70 mq, oltre a diverse porzioni di terreno agricolo circostanti i due fabbricati destinati a bosco, seminativo ed uliveto per 82.856 mq. circa.

L'intero complesso ricettivo (descritto in perizia come Lotto A e B), è individuato come segue:

al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona (AR), in ditta aggiornata al **Foglio 276**, come segue:

--particella 2, subalterno 3, categoria D/2, Nucleo Abitativo Farneta n. 25, piano T-1-2-3, rendita catastale Euro 11.540,04 (ex part. 4, sub. 6, graffata alla part. 2, sub. 1) (Villa, piscina e cucina);

Si rammenta che una porzione della cucina è stata acquisita dal Comune in seguito alla procedura di demolizione non eseguita.

--particella 2, subalterno 4, categoria F/1, Nucleo Abitativo Farneta snc, piano T, consistenza mq 107, privo di rendita (ex part. 2, sub. 2, categoria C/1, ristorante demolito in esecuzione dell'ordine di demolizione del Comune di Cortona);

--particella 4, sub. 12, categoria D/2, Nucleo Abitativo Farneta n. 25, piano S1-T-1, rendita catastale proposta Euro 5.607,68 (ex Foglio 276, part. 4, sub 6 e part. 2 sub 1 graffate) (edifici con appartamenti struttura ricettiva B1 e B2 della perizia);

--particella 4, sub 7, Categoria **C/2**, classe **3**, Nucleo Abitativo Farneta snc, piano T, classe 3, consistenza **99 mq**, rendita catastale **204,52 €** (magazzino);

--particella 4, sub 10, Categoria **F/1,** Nucleo Abitativo Farneta, consistenza **50 mq**, privo di rendita;

--particella 4, sub 11, Categoria **F/1**, Nucleo Abitativo Farneta, consistenza **4 mq**, privo di rendita;

--particella 100, Categoria **F/1**, Nucleo Abitativo Farneta, consistenza **70 mq**, privo di rendita;

--particella 96, Categoria **A/10**, Nucleo Abitativo Farneta, classe **1**, piano S1-T, consistenza **1,5 vani**, superficie **30 mq**, rendita catastale Euro **236,28** (Ufficio/Reception);

-- particella 118, sub 3 graffato con la particella 117, sub. 2, categoria C/2, classe 1, Nucleo Abitativo Farneta snc, piano T, consistenza mq 54, annesso oggetto di ordine di demolizione (ex part. 5 CT);

Nonché in ditta non aggiornata per mancata volturazione in capo alla signora Guastini Isabella,

-- particella 68, categoria B/7, Nucleo Abitativo Farneta snc, piano T, classe U, consistenza mc 207, rendita catastale Euro 203,12 (edificio destinato a culto privato);

Completa la proprietà il diritto sulle particelle a comune del fabbricato, come tali per natura, uso o destinazione, ed in particolare:

--particella 4 sub 9, Bene Comune Non Censibile (BCNC), della particella 4 (resede – bene comune non censibile ai subalterni 12 (ex 6), 7 e 8(subalterno non esecutato oggetto di vendita privata parallela);



E al **catasto terreni** del Comune di Cortona al **Foglio 276**:

--**particella 1**, qualità **seminativo**, classe **3**, superficie ha **1.35.40,** reddito domenicale **€ 48,95**, reddito agrario **€ 34,96**;

--**particella 3**, qualità **bosco alto**, classe 2, superficie ha 00.**66.80,** reddito domenicale **€ 4,83**, reddito agrario **€ 2,07;**

--**particella 6**, qualità **seminativo**, classe **3**, superficie ha 00.**39.70,** reddito domenicale **€ 14,35**, reddito agrario **€ 10,25**;

--**particella 7**, qualità **uliveto**, classe **1**, superficie ha 00.**35.90**, reddito domenicale **€ 16,69**, reddito agrario **€ 13,91**;

--**particella 10,** qualità **seminativo**, classe **3**, superficie ha 00.**82.00**, reddito domenicale **€ 29,64**, reddito agrario **€ 21,17**;

--**particella 11**, qualità **bosco misto**, classe **1**, superficie ha 0**1.59.70**, reddito domenicale **€ 24,74**, reddito agrario **€ 4,95**;

--**particella 12**, qualità **seminativo**, classe **3**, superficie ha 0**1.62.30**, reddito domenicale **€ 58,67**, reddito agrario **€ 41,91**;

--particella 13, qualità **seminativo**, classe **4**, superficie ha 00.**45.30**, reddito domenicale **€ 5,85**, reddito agrario **€ 5,85**;

--particella 36, qualità **seminativo**, classe **3**, superficie ha 00.**43.70**, reddito domenicale **€ 15,80**, reddito agrario **€ 11,28**;

-- particella 37, qualità **uliveto**, classe **2**, superficie ha 00.**60.40,** reddito domenicale **€ 36,24**, reddito agrario **€ 18,72**;

--particella 38, qualità **uliveto**, classe **1**, superficie ha 00.**16.70,** reddito domenicale **€ 7,76**, reddito agrario **€ 6,47**;

--particella 44, qualità **seminativo arborato**, classe **3**, superficie ha 00.0**1.40**, reddito domenicale **€ 0,51**, reddito agrario **€ 0,29**;

--particella 47, qualità **uliveto**, classe **2**, superficie ha 00.**48.80**, reddito domenicale **€ 15,12**, reddito agrario **€ 15,12**;

--particella 59, qualità **uliveto**, classe **1**, superficie ha 00.**50.20,** reddito domenicale **€ 23,33**, reddito agrario **€ 19,44**;

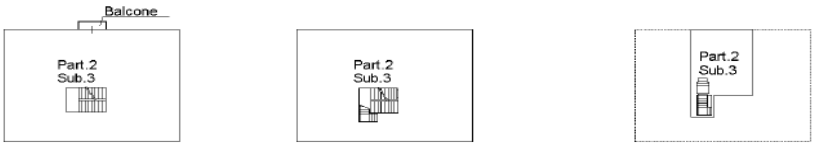
--particella 60, qualità **uliveto**, classe **1**, superficie ha 00.**64.79,** reddito domenicale **€ 30,12**, reddito agrario **€ 25,10**;

--particella 61, qualità **seminativo arborato**, classe **4**, superficie ha 00.**27.40**, reddito domenicale **€ 3,54**, reddito agrario **€ 2,83**;

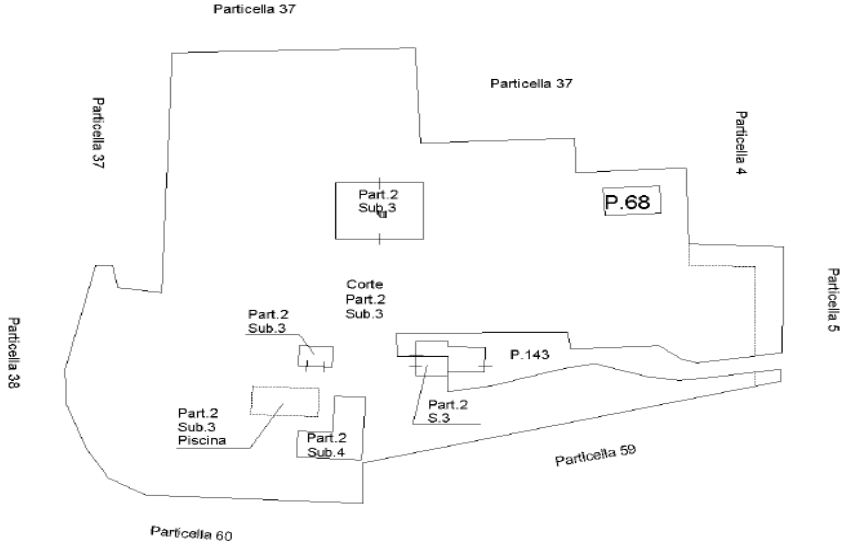
--particella 72, qualità **seminativo**, classe **3**, superficie ha 0**1.76.00**, reddito domenicale **€ 63,63**, reddito agrario **€ 45,45**;

--particella 144, qualità **seminativo**, classe **3**, superficie ha 00.**05.46,** reddito domenicale **€ 1,97**, reddito agrario **€ 1,41**;

Si ricorda che è in corso un accertamento della servitù del diritto di passo a carico della particella 37 (CT) e del resede della particella 2 subalterno 3 (ex sub. 1 del NCEU), a favore della particella 4 subalterno 8.



PIANO PRIMO PIANO SECONDO PIANO TERZO



PIANO TERRA

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 1.141.760,00=.

Si precisa che nel presente compendio risulta fisicamente compreso il bene immobile di cui al foglio di mappa 276, part. 4, sub. 8, categoria A/3, rendita catastale Euro 524,20, di proprietà di terzi non incluso nella presente esecuzione, bene che, viene alienato parallelamente alla procedura esecutiva, attraverso compravendita privata dalla medesima proprietaria, in quanto – di fatto – costituisce una parte non scindibile e strutturalmente legata al resto dell'immobile.

L'alienazione avverrà al prezzo di mercato stabilito in **Euro 245.000,00**, con atto notarile a rogito del Notaio che sarà indicato dalla proprietà, da effettuarsi a seguito di saldo del prezzo da parte del soggetto che si aggiudicherà l'intero compendio ed a mezzo di diritto di prelazione eventualmente esercitato nella domanda di partecipazione sottoposta alla procedura. Il saldo del prezzo della compravendita da stipularsi con atto notarile dovrà avvenire negli stessi termini previsti per la procedura esecutiva dal delegato e per il tramite dello stesso, con le modalità che saranno precisate.

In particolare, il soggetto che si aggiudicherà l'intero compendio:

- dovrà dichiarare di non essere soggetto direttamente e/o indirettamente riconducibile al debitore principale e/o i garanti della posizione ai sensi dei contratti di leasing;
- non potrà nominare altri soggetti diversi per l'acquisto dell'immobile;
- acquisterà l'immobile a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui lo stesso si trova e si troverà all'atto della vendita come "visto e piaciuto", senza ulteriori garanzie circa lo stato manutentivo dello stesso e la regolarità del bene sotto il profilo ambientale, igienico sanitario, urbanistico, in genere amministrativo, nonché degli eventuali impianti al proprio servizio;
- accetterà che resta nella facoltà insindacabile della Proprietà procrastinare il termine per la stipula dell'atto di compravendita, se la proroga è dovuta alla necessità di eliminare anomalie urbanistico catastali afferenti l'immobile che ne pregiudicano la vendita;

L'acquisto e tutte le relative condizioni di vendita potranno comunque essere eseguiti in trattativa privata, attraverso il contatto diretto con i soggetti proprietari che ne curano la vendita, da contattare al seguente indirizzo: **CpsItaly** <**Cpsitaly@cerved.com**>

La domanda di partecipazione all'asta con la conseguente offerta di acquisto potranno anche riguardare il solo immobile posto in esecuzione, ma si fa presente che, l'appartamento posto all'interno ed oggetto di vendita privata, se ceduto ad altri, potrebbe costituire ostacolo all'effettivo utilizzo del complesso agrituristico come concepito.

Se esercitato, il diritto di prelazione all'acquisto, unitamente alla domanda di partecipazione all'asta o al successivo verbale di aggiudicazione, spetterà al soggetto aggiudicatario del bene sottoposto ad esecuzione, anche in caso di offerta privata maggiore rispetto al prezzo proposto, al fine di favorire l'alienazione unitaria del compendio ed evitare il suo frazionamento.

La porzione di immobile in questione è posta al primo piano della struttura centrale del lotto identificato in perizia come Lotto B e consiste in un'abitazione civile di circa 140 mq, accessibile tramite una rampa di scale esterna. Esso è composto all'interno da un ampio soggiorno-ingresso con angolo cottura, che poi si apre su un vano adiacente con una grande apertura ad arco, perfetto come sala da pranzo. Un disimpegno conduce alla zona

notte, che comprende tre camere da letto e due bagni.

La struttura dell'unità è in parte in muratura e in parte a mattoni, con una copertura a quattro falde. I pavimenti sono in cotto, mentre i bagni sono rivestiti in ceramica. Gli infissi esterni sono dotati di finestre in legno con doppio vetro termico. Questa proprietà rappresenta un'ottima opportunità di investimento, ideale per la realizzazione di strutture ricettive.

Per maggiori informazioni e per una visita in loco contattare CpsItaly **Cpsitaly@cerved.com** - **Prezzo Euro 245.000,00.**

Situazione Urbanistica – Dalla relazione tecnica si evince che, a seguito delle ricerche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Cortona, l'esperto ha potuto verificare che il compendio immobiliare subastato, presenta alcune difformità urbanistiche rispetto ai progetti e/o quant'altro presentato con i vari titoli abilitativi che si sono susseguiti fino ad oggi e che in questa risposta vengono meglio specificati.

Fatta eccezione per alcune strutture come la piscina interrata esterna, i relativi servizi igienici e la cucina, gli immobili pignorati risultano essere stati costruiti in epoca remota, cioè antecedenti il settembre del 1967, per cui la verifica è stata fatta attraverso tutti i permessi riscontrati nell'archivio comunale a partire dal 1971, anno della loro prima ristrutturazione presente in Comune.

• DIA Edilizia n. 504/04 protocollo 11331 del 4 maggio 2004, richiesta da Isabella Guastini Adriani, relativa ad istallazione deposito di GPL nella particella 10;

• Provvedimento di diniego n. 12/2018, dell'istanza di sanatoria per abusi edilizi presentata in data 10/12/2004 prot. n. 30418. Richiedente "Villa Petrischio srl";

• Ordinanza n. 11 del 12/06/2019, del Comune di Cortona, inerente la demolizione di opere abusive con ripristino dello stato dei luoghi;

• Ordinanza n. 21 del 07/10/2019, del Comune di Cortona, inerente la proroga dei termini di cui all'ordinanza di demolizione opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi, n. 11 del 12/06/2019;

• Ordinanza n. 31 del 27/12/2019, del Comune di Cortona, inerente la proroga dei termini di cui all'ordinanza di demolizione opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi, n. 11 del 12/06/2019 e con successiva Proroga al 20/01/2020. Acquisizione da parte del

Comune.

Successivamente gli immobili nono sono stati oggetto di interventi edilizi o mutamenti che richiedessero autorizzazioni amministrative e pertanto esso risulta conforme alla normativa edilizia.

CONFORMITA' URBANISTICA

Dall'analisi delle pratiche edilizie sopra menzionate e dello stato dell'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare il perito afferma che esso risulta conforme agli elaborati grafici allegati, fatta eccezione per quanto specificato:

--La villa il Petrischio, facente parte del LOTTO A, risulta essere conforme urbanisticamente in base all'Autorizzazione Edilizia n. 40 del 3 marzo 2001, ad eccezione di una lieve e differente rappresentazione della scala di accesso al piano sottotetto, oltre ad una piccola scala per soppalco riportata nelle carte e non presente nella realtà sempre nella camera del sottotetto. Tale differenza assomiglia più ad un piccolo errore grafico che ad un abuso edilizio, in quanto non incide in nessun parametro urbanistico.

--La piscina, con i relativi servizi igienici e la cucina annessa del LOTTO A, risultano essere conformi urbanisticamente in base alla Concessione Edilizia n. 219/97.

La cucina, composta da tre corpi di fabbrica assemblati tra loro, è stata acquisita dal Comune di Cortona a seguito di provvedimento di diniego n. 12/2018.

--Il Sub. 1 p.lla 117 del foglio 276, censito in categoria C2, ricadente nella particella 5 del catasto terreni e Il Sub. 2 p.lla 118 del foglio 276, censito in categoria C2, ricadente nella particella 59 del catasto terreni**, ora sub. 2 part. 117.**

Questa struttura attualmente risulta essere ancora esistente, ma con una ordinanza di demolizione redatta dal Comune di Cortona ancora attiva, in quanto non ancora completamente adempiuta. Per tale struttura, si suggerisce la sua demolizione fisica (in quanto non sanabile).

Per tale procedura si prevede un costo di **5.000,00 euro** per la demolizione e trasporto in discarica della struttura abusiva, un costo di **700,00 euro** oltre a quanto previsto per legge di onorario professionale per la redazione dei due DOCFA, oltre alle spese vive catastali pari a **100,00 euro**.

Per tutto quanto concerne le modifiche e le sanatorie si fa espresso riferimento a quanto indicato in perizia, posto che quasi tutte le modifiche catastali sono state

eseguite dall'esperto.

Gli immobili identificati come B1 e B2 all'interno di questa perizia, riportati anche nel regolamento urbanistico del 2008 per la disciplina del patrimonio edilizio di valore nel territorio extra urbano, risultano essere conformi urbanisticamente in base alla Concessione Edilizia n. 21 del 12 marzo 2004, per opere di ristrutturazione urbanistica ed edilizia con cambio d'uso di due ex annessi agricoli, ad eccezione dei locali nel seminterrato dell'immobile B1.

Infatti in tale seminterrato, il volume reale è superiore a quello autorizzato, in pratica è stato utilizzato tutta la superficie della sagoma dell'edificio al piano terra. Essendo un volume interrato interno alla sagoma dell'edificio del piano terra, il sottoscritto non vede particolari difficoltà nella sua regolarizzazione. Se poi dovessero emergere delle problematiche inerenti all'edificio schedato, è sempre possibile murare la porta di accesso alle stanze abusive per ripristinare la regolarità urbanistica.

Nella quasi certa possibilità della sua regolarizzazione tramite pratica di accertamento di conformità in sanatoria, si prevede un costo per la sanatoria da corrispondere al comune pari a circa 7.000,00 euro comprensivi dei diritti di segreteria, sanzione amministrativa e contributo del costo di costruzione del volume in ampliamento, oltre al costo dell'onorario professione per la presentazione della sanatoria pari a 1.600,00 oltre quanto previsto per legge per iva e contributi previdenziali.."

<u>Conformità catastale</u>

Il compendio risulta attualmente conforme alle risultanze catastali, a seguito di lavoro di aggiornamento effettuato dall'esperto nominato, fatta eccezione per quanto precisato in ordine alla part. 68 ancora intestata alla vecchia proprietà deceduta.

Per tutte le altre modifiche si rinvia espressamente alla perizia di stima e sue integrazioni.

Fatta eccezione per quanto innanzi l'esperto dichiara la regolarità catastale per tutto il resto del compendio immobiliare pignorato, ovvero, quanto riportato nelle planimetrie catastali e nelle visure catastali aggiornate, **risultano essere perfettamente "coerenti" ed "aggiornati"** a quanto depositato in Comune ed allo stato dei luoghi visionato.

<u>Conformità Planimetrica</u>

In relazione alla conformità planimetrica, l'esperto attesta essere conforme, fatta eccezione per quanto innanzi specificato.

Vincoli e pesi opponibili alla procedura - Non esistono vincoli di tipo urbanistico, di natura storico-artistica, paesaggistica e simili sull'immobile oggetto di esecuzione. Non esistono limitazioni d'uso derivanti da convenzioni matrimoniali, servitù, uso, abitazione ecc. fatta eccezione per quanto sopra specificato.

Infine il compendio immobiliare pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

L'immobile risulta LIBERO.

Stato degli impianti – Il compendio risulta essere dotato di impianti, ma la loro realizzazione è antecedente alla normativa attualmente in vigore.

Con riferimento all'attestazione di prestazione energetica si fa presente quanto di seguito: l'immobile non sarebbe dotato di "Certificato Energetico" in quanto la struttura in essere è realizzata anteriormente alla entrata in vigore del D.Lgs 192/05 e successive modifiche. Tale normativa, inoltre, non risulta applicabile ai trasferimenti effettuati nell'ambito delle procedure coattive disposte dal Tribunale, ma soltanto nelle ipotesi di trasferimento successivo. Vi sono spese condominiali allo stato insolute, aggiornate al biennio 2021 e 2022 in Euro 4.804,89. Esse dovranno essere quantificate comunque in relazione al periodo del trasferimento, in quanto gravano solo limitatamente a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che, di questi importi si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene sono state considerate tutte le spese sopra specificatamente menzionate e necessarie ai fini della regolarizzazione e funzionalità del medesimo, così come sino ad oggi determinate.

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

Pubblicità

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

https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/.

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

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

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

--www.astalegale.net, certificato dal Ministero con PDG 26 settembre 2012;

-- www.fallcoaste.it, certificato dal Ministero con PDG 11 luglio 2017;

-- www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero con PDG 21 luglio 2009.

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

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

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

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

Arezzo, lì 22 settembre 2026

Avv. Simona Indiveri

