

TRIBUNALE DI AREZZO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 158/2018 RGE ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA
BANCA DEL VALDARNO CREDITO COOPERATIVO S.C.**

*

Undicesimo Avviso di vendita

*

La sottoscritta Avvocato Barbara Rossi, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con studio in Arezzo, Via Petrarca n.22/A (Tel-fax 0575.041800), relativamente alla procedura esecutiva immobiliare **R.G. 158/2018** promossa da Banca del Valdarno Credito Cooperativo, pendente presso il Tribunale di Arezzo;

- vista l'ordinanza pronunciata in data 22 ottobre 2019, con cui il Giudice dell'Esecuzione ha demandato alla scrivente professionista di porre in vendita la piena proprietà per l'intero del lotto unico di cui all'elaborato peritale redatto dall'esperto Geometra Tommaso Spaghetti del 5 settembre 2019, visto gli esiti infruttuosi dei precedenti tentativi di vendita esperiti, visto il provvedimento del Giudice del 7 febbraio 2025 con cui autorizza lo scrivente delegato a proseguire ad un ulteriore tentativo di vendita al prezzo ribassato del 20%;
- visti gli artt. 490, 569, 570 e 591 bis c.p.c., come modificati dal Decreto Legge 27.06.2015 n.83, convertito dalla Legge 06.08.2015 n.132

AVVISA

-che il giorno **29 gennaio 2026 ore 9,00 e seguenti** presso l'aula 00.7 del Tribunale di Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino 1, procederà alla vendita senza incanto del lotto sottoindicato con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015.

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

FISSA

quale **prezzo base il lotto Unico la somma di euro 22.650,00 (ventiduemilaseicentocinquanta/00)** con offerte in aumento non inferiori ad Euro 500,00= (cinquecento/00) e con possibilità di presentare un'offerta ridotta sino al 25% del prezzo base sopra indicato fino ad euro **16.987,00 (/sedicimilanovecentoottantasette/00).**

DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA:

LOTTO UNICO: piena proprietà per l'intero su appezzamento di terreno edificabile, avente la forma di un poligono quadrilatero, con annessa porzione di tettoia agricola, nonché di una capanna costituita da pannelli prefabbricati, posti in Comune di Montevarchi (AR), frazione di Levanella (in prossimità della Via del Pateresso).

Il lotto è identificato come lotto "14/B" nel Piano Attuativo, relativo all'area di trasformazione AT_R36 "Valdilago", della superficie complessiva di mq 1.112,00, circa ed una superficie utile lorda di mq 986.

La porzione di tettoia agricola è costituita da pilastri in muratura di laterizio, il solaio di copertura è in legno e laterizi con soprastante tegole e coppi sempre in laterizio. E' priva di impianti tecnologici e di pavimentazione.

La capanna/annesso è costituita da pannelli in latero cemento, con strutture portanti in cemento armato e copertura costituita da tegole e coppi in laterizio, ed è priva di impianti tecnologici.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Gli immobili costituenti il lotto sono contraddistinti al catasto terreni del Comune di Montevarchi, foglio 21, particella **875** della superficie di mq 1.039, seminativo arborato di 2, reddito dominicale €. 8,53 e reddito agrario €. 3,22 (quanto al terreno) e al catasto fabbricati del Comune di Montevarchi, foglio 21, particella 476 subalterno 1, Via del Pateresso snc, piano terreno, categoria C/2, classe 1, mq 20 (sup. catastale mq 30), rendita €. 44,42 (quanto all'annesso).

La porzione di terreno edificabile, identificata, al catasto terreni, nel foglio 21 dalla particella 875, ha una superficie catastale di mq 1.039,00 circa.

La porzione di terreno edificabile, identificata, al catasto fabbricati, nel foglio 21 dalla particella 476 subalterno 1, ha una superficie catastale di mq 73,00 circa.

La capanna è stata realizzata fra le particelle 476 e 875.

INFORMAZIONI DI CARATTERE URBANISTICO:

Dalla perizia redatta dall'esperto nominato dal Giudice, Geometra Tommaso Spaghetti, datata 5 settembre 2019, e dalle successive integrazioni risulta quanto segue.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Le unità immobiliari sopra descritte, dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montevarchi n. 2763 del 25.5.2023, ricadevano nel vigente strumento urbanistico del Comune di Montevarchi nel tessuto generato dal disegno del PRG del 1969 (T4).

La porzione di tettoia agricola, individuata al catasto fabbricati nel foglio 21 dalla particella 476 subalterno 1, è stata realizzata in data antecedente al 01 settembre 1967 successivamente a tale data non risulta siano state eseguite opere edilizie o mutamenti di destinazione che abbiano comportato il rilascio di licenze, concessione o nulla osta edilizio.

L'annesso, che ricade fra le particelle 476 e 875, è stato realizzato in assenza di titolo edilizio.

Il perito, sulla base dell'assenza di titoli edilizi, dichiara che detti immobili in fase di edificazione dovranno essere demoliti.

Per quanto riguarda il terreno il perito nella perizia originaria attestava che esso fa parte dell'area di trasformazione "AT_R36 VALDILAGO", per la quale è stato presentato Piano Attuativo, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 30 gennaio 2008 e successivamente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 15 maggio 2008.

Il piano attuativo relativo al "AT_R36", riguarda un'area di trasformazione residenziale di superficie territoriale pari a 40.835 mq, con una superficie fondiaria destinata ai lotti da edificare pari a 14.294 mq ed una capacità edificatoria pari a 11.857 mq di SUL, mentre la superficie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è pari a 26.541 mq.

Con successiva relazione integrativa del 11 aprile 2023 il perito confermava che non erano intervenute variazioni al vigente regolamento urbanistico e confermava quanto riportato nella relazione peritale datata 05 settembre 2019 e cioè che i terreni in oggetto ricadono nel tessuto generato dal disegno del prg del 1969 (T4).

A seguito dell'acquisizione del nuovo certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montevarchi in data 19 giugno 2024 la destinazione dei terreni risultava essere la seguente:

-foglio 21 p.lla 476 porzione: tessuto generato dal disegno del prg del 1969 - (T4) porzione: tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra - (T3) porzione: tessuto generato dal disegno del prg del 1969 - (T4) - aree per il verde pubblico attrezzato - (VP)

- foglio 21 p.lla 875 porzione: tessuto generato dal disegno del prg del 1969 - (T4) porzione: tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra - (T3) Destinazioni Urbanistiche – Piano Operativo adottato con Del.C.C. n.86 del 12/12/2023

-foglio 21 p.lla 476 porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dei corridoi fluviali (R7) porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dei corridoi fluviali (R7) - Disciplina di intervento di tipo 4 (t4) porzione: Zona territoriale omogenea "C" di cui al D.I. n. 1444/1968 - I quartieri recenti pianificati (U5) - PV2.02 (residenziale) · area di trasformazione Val di Lago (AT R36); Piano Attuativo convenzionato in data 30/12/2008;

-foglio 21 p.lla 875 porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dei corridoi fluviali (R7) porzione: Zona territoriale omogenea "C" di cui al D.I. n. 1444/1968 - I quartieri recenti pianificati (U5) - PV2.02 (residenziale) · area di trasformazione Val di Lago (AT R36); Piano Attuativo convenzionato in data 30/12/2008;

Con integrazione peritale del 15 luglio 2024 l'esperto Geometra Tommaso Spaghetti ha precisato che in data 12 dicembre 2023, con delibera del Consiglio Comunale numero 86, il Comune di Montevarchi ha adottato nuovo piano operativo e sono entrate in vigore le norme di salvaguardia (fra il precedente regolamento urbanistico ed il piano operativo adottato), fino a quando non sarà definitivamente approvato , quanto ad oggi adottato.

A seguito di ciò l'immobile individuato al catasto fabbricati nel foglio 21 dalla particella 476 subalterno 1, ricade nel piano operativo adottato, completamente nel territorio rurale ambito dei corridoi fluviali (R7) con disciplina di intervento di tipo 4 (t4). Il terreno individuato al catasto terreni nel foglio 21, dalla particella 875 di mq 1.039, ricade nel piano operativo adottato in parte nel territorio rurale ambito dei corridoi fluviali (R7) con disciplina di intervento di tipo 4 (t4) per circa 195 mq. In parte in Zona territoriale omogenea "C" di cui al D.I. n. 1444/1968 - I quartieri recenti pianificati (U5) - PV2.02 (residenziale); area di trasformazione Val di Lago (AT R36); Piano Attuativo convenzionato in data 30/12/2008.

A seguito di quanto sopra, l'area oggetto di piano attuativo convenzionato in data 30.12.2008, area di trasformazione Val di Lago (AT R36), rimane porzione della particella 875 per una superficie di mq 844 circa.

Il nuovo certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montevarchi in data 19.09.2025 riporta la seguente destinazione:

-foglio 21 p.lla 476 porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dei corridoi fluviali (R7) porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dei corridoi fluviali (R7) - Disciplina di intervento di tipo 4 (t4) porzione: Zona territoriale omogenea "C" di cui al D.I. n. 1444/1968 - I quartieri recenti pianificati (U5) - PV2.02 (residenziale) · area di trasformazione Val di Lago (AT R36); Piano Attuativo convenzionato in data 30/12/2008;

-foglio 21 p.lla 875 porzione: Zona territoriale omogenea "E" di cui al D.I. n. 1444/1968 - Ambito dei corridoi fluviali (R7) porzione: Zona territoriale omogenea "C" di cui al D.I. n. 1444/1968 - I quartieri recenti pianificati

(U5) - PV2.02 (residenziale) · area di trasformazione Val di Lago (AT R36); Piano Attuativo convenzionato in data 30/12/2008;

Per maggiori informazioni si rimanda tuttavia alla perizia redatta dal Geometra Spaghetti del 5 settembre 2019, e alla successiva integrazione del 11 aprile 2023 e all'integrazione del 15 luglio 2024 da intendersi qui integralmente ritrascritte, anche per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione gravanti sui terreni. I documenti allegati alle perizie potranno essere consultati dall'offerente presso lo studio del Delegato previo appuntamento telefonico.

In ogni caso l'offerente è tenuto ad acquisire in autonomia le informazioni aggiornate di carattere urbanistico inerenti eventuali modifiche sopravvenute rispetto a quanto risulta dalla perizia depositata, dagli allegati e dal certificato di destinazione urbanistica.

FORMALITA' GRAVANTI SUGLI IMMOBILI E OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

-Servitù di passo e attraversamento fognatura, costituita con atto stipulato dal Notaio Giuseppe Notaro di Montevarchi del 12 luglio 1994, numero 107558 di repertorio, trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, della Provincia di Arezzo in data 12 luglio 1994, numero registro particolare 6418 e numero registro generale 9124, a favore della Comune di Montevarchi;

-**Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**, asservimento irrevocabile su tutto l'indice di edificabilità a vantaggio dell'area di cui al foglio 21 particella 476, come da atto stipulato dal Dott. Roberto Pisapia, Notaio in Montevarchi in data 16 settembre 2002, numero 34682 di repertorio, trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Arezzo in data 23 settembre 2002, numero registro particolare 11199 e numero registro generale 16554, relative agli immobili individuati nel foglio 21, del Comune di Montevarchi dalla particella 30 (catasto terreni) e dalla particella 476 (catasto fabbricati).

-Convenzione edilizia, ai rogiti Notaio Roberto Pisapia del 31 dicembre 2008, numero 51851 di repertorio, trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, della Provincia di Arezzo in data 31 dicembre 2008, numero registro particolare 16962 e numero registro generale 25430, relative agli immobili individuati nel foglio 21, del Comune di Montevarchi dalla particella 553 (catasto terreni oggi p.lla 875) e dalla particella 476 (catasto fabbricati), unitamente a maggior consistenza.

PROVENIENZA: atti di compravendita autenticato dal Dott. Roberto Pisapia Notaio in Montevarchi in data 16 settembre 2002, numero 34681 di repertorio ed ivi registrato in data 26 settembre 2002, al numero 1355 serie IV e numero 34682 di repertorio, ed ivi registrato in data 26 settembre 2002, al numero 1356 serie IV.

REGIME FISCALE: Il trasferimento avviene da società commerciale e la vendita è soggetta ad IVA ad aliquota ordinaria da calcolarsi sul prezzo di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE: Il perito attesta che una porzione del terreno è occupata da terzi, ma non risulta il titolo di occupazione opponibile alla procedura.

MODALITA' DELLA VENDITA

Tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte di acquisto degli immobili oggetto dell'odierno avviso e l'offerta presentata è per legge irrevocabile;

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

-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.

*

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE.

Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- 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 l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a 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 anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il referente della procedura (delegato alla vendita);
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- 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 (termine NON soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 giorni;
- e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dei suoi allegati e delle eventuali integrazioni;
- g) l'espressa dichiarazione di dispensare gli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza e dall'attestato della prestazione energetica con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) Copia del documento di identità *dell'offerente* e del coniuge in comunione legale dei beni (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni);

b) Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, intestato a "Tribunale di Arezzo R.G.E. 158/2018" per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;

c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero 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;

e) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto del minore;

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;

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE E/O VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a Tribunale di Arezzo, R.G.E. 158/2018, di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE.

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 € 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), in quanto non soggetto a restituzione. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c., sino alle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi - tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena d'inammissibilità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. L'offerta si intenderà 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.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed 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;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto incaricato e di tutti gli allegati, nonché delle eventuali successive perizie integrative pubblicizzate;
- q) l'espressa dichiarazione di dispensare gli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza e dall'attestato della prestazione energetica con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero 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;
- 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;
- g) copia - anche per immagine 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
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile e alle eventuali agevolazioni fiscali inerenti l'acquisto;
- i) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto incaricato e di tutti gli allegati, nonché delle eventuali successive perizie integrative pubblicizzate;
- l) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a "Tribunale di Arezzo" (indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) acceso presso Banca T.E.M.A. Iban:IT72E0885114101000000359681; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia dinanzi al delegato o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparando dinanzi al delegato; mentre gli offerenti che hanno depositato l'offerta in via

telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

7. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica:

qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- 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 (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- 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 non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora 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 dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nel presente avviso di vendita. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

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.

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

prezzo di vendita inferiore a € 50.000,00: € 500,00;

prezzo di vendita inferiore a € 100.000,00: € 1.000,00;

prezzo di vendita inferiore a € 200.000,00: € 2.000,00;

prezzo di vendita pari o superiore a € 200.000,00: € 5.000,00;

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (secondo i criteri di cui al punto n. 11), o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora 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 dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (NON soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

9. 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 gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. 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.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura

esecutiva (iban Banca T.E.M.A.: IT72E0885114101000000359681) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del 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., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. 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 prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Nel decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il decreto di trasferimento indicherà che "il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma a fronte del contratto di mutuo e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, con divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

In caso di revoca dell'aggiudicazione e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi).

Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario degli oneri dovuti, verificando eventualmente presso la banca l'effettivo accredito dell'importo.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza di vendita, alla perizia di stima e alla sua integrazione, alle fotografie e alle planimetrie sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area denominata

“portale delle vendite pubbliche” ai sensi dell’art. 490 I comma e 631 bis c.p.c., almeno 90 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Ai sensi dell’art. 490 comma 2 c.p.c., sarà eseguita l’ulteriore pubblicità:

-a cura della Società Astalegale.net S.p.A., almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte: - l’ordinanza, unitamente all’avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo www.tribunale.arezzo.it e sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012;

-a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte: -

l’ordinanza, unitamente all’avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati) ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 21 luglio 2009;

-a cura della Società 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 (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.fallcoaste.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 11 luglio 2017.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

a) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) agli effetti del d.m. 22 gennaio 2008 n.37 e del dec. Leg.vo n.192/2005 e successive modificazioni, l’aggiudicatario, dichiarandosi edotti sui contenuti dell’ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell’elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l’aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell’art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall’art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) l’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del gestore nominato e sul www.tribunale.arezzo.it;

f) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

g) maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

a. Che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis cpc il Giudice dell'Esecuzione, può sentito il debitore, sospendere, per una sola volta il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

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

INFORMA

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

Gli offerenti non sono comunque esonerati dall'acquisire le informazioni catastali relative ai beni e il regime fiscale applicato alla vendita.

Arezzo, 20 settembre 2025

Il delegato

Avvocato Barbara Rossi