

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Federico Pani

Procedura Esecutiva N. 175/2021 R.G.E.

*

AVVISO DI VENDITA DELEGATA DI IMMOBILI

Delegato alla vendita, ex art. 591 bis c.p.c.: Avv. Lucia Barbagli

Creditore Procedente: xxxxxxxx xxxxxxxx

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo TEL. 0577/318111 – 339/7337017 -
mail: visite.ivg@gmail.com

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Lucia Barbagli, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con studio professionale in Arezzo, Via Antonio Garbasso n. 36, ai sensi degli articoli 569 e 591 bis c.p.c., per delega del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari in data 26.3.2025 ed ulteriore Decreto del G.E del 30/9/25, ai sensi delle Legge 14 maggio 2005 n. 80 e successive modifiche;

AVVISA CHE

presso la Sala Aste del Tribunale di Arezzo, sita in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1, e tramite il portale del gestore della vendita www.astetelematiche.it il giorno **15 Gennaio 2026 ore 10.00** procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA
CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ SINCRONA MISTA

degli immobili più avanti descritti, articolata in unico lotto, di cui alla perizia in atti del geom Gianni Borghesi, al prezzo base di € 89.000,00 (euro ottantanovemila/virgola zerozero), con offerte in aumento non inferiori ad euro 1.000,00 (euro mille/zero zero).

§

Lotto Unico

Diritto: Piena proprietà.

Descrizione degli immobili – Oggetto della vendita:

in Comune di Arezzo, località Indicatore Strada C, nc. 76, un appartamento ad uso di civile abitazione facente parte di un maggior edificio plurifamiliare con accesso da corte comune e mediante scala ed

ascensore comune. L'unità immobiliare in oggetto, ubicata al piano secondo, si compone di ingresso-soggiorno, angolo cottura, antibagno e servizio igienico e due terrazze esclusive. Con scala interna si raggiunge il piano terzo dove sono ubicati tre locali soffitta, attrezzati con arredi da camera ed un locale ripostiglio attrezzato come servizio igienico. Detta porzione è inoltre corredata da box auto al piano seminterrato, con accesso da rampa comune e collegato all'appartamento mediante scala ed ascensore comune.

In ordine allo stato di conservazione dei beni, l'esperto riferisce quanto segue:

- nella porzione abitativa sono presenti tracce evidenti di muffa sulle pareti perimetrali e sul soffitto e alcune lesioni sul pavimento; le finiture al piano secondo e terzo sono costituite da pavimenti con piastrelle monocottura, bagno e angolo cucina rivestiti in ceramica, impianto termico autonomo con caldaia metano collocata nel terrazzo del piano terzo, elementi radianti in alluminio, finestre in legno con doppio vetro, avvolgibili in plastica, portoncino esterno e porte interno in legno massello. L'edificio è allacciato all'acquedotto pubblico ed alla rete elettrica e collegato a fognatura pubblica.
- il pavimento del box auto è di tipo industriale in cemento con spolvero di quarzo, pareti divisorie con bozze, il soffitto con solaio a lastra e sottostante controsoffitto in cartongesso; l'altezza del locale è di 2,40 mt.

Descrizione catastale e relativa conformità:

Detti beni sono come in appresso catastalmente rappresentati:

* al vigente Catasto dei Fabbricati del Comune di Arezzo,

§ al foglio 17, sezione B particella 760 subalterno 123, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, rendita catastale euro 454,48 (porzione abitativa);

§ al foglio 17, sezione B particella 760 subalterno 3, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 19, rendita catastale euro 52,06 (box auto).

In ordine alla conformità catastale dei beni oggetto di espropriazione il tecnico esperto geom. Gianni Borghesi afferma che le planimetrie rappresentano correttamente lo stato di fatto delle unità immobiliari e che i dati di identificazione catastale riguardano correttamente i beni in oggetto.

Descrizione Urbanistica - Regolarità edilizia:

Il complesso immobiliare, del quale l'immobile in oggetto fa parte, è stato realizzato in ordine ai seguenti titoli edilizi:

- Piano di lottizzazione approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 55 del 5 marzo 2004 pubblicata nel BURT n. 19 del 12 maggio 2004;
- Concessione edilizia n. 496 del 2 luglio 2004 (pratica edilizia n. 04/1245) e successiva variante in corso d'opera n. 158 del 5 maggio 2006, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dei lotti schede C15 e C90;
- Concessione edilizia n. 557 del 23 luglio 2004 (pratica edilizia n. 04/795) per la realizzazione del fabbricato;

- Variante finale parziale consegnata in data 05/04/2007 - Prot. 39572, con attestazione di conformità e certificazione di abitabilità parziale del 07/05/2007, Prot. 051570.

Riferisce inoltre l'esperto che eseguendo l'esame comparato tra lo stato dei luoghi e i titoli autorizzativi risulta quanto di seguito:

- *“l'appartamento risulta conforme alla normativa urbanistica, eccetto che per i locali soffitta attrezzati con arredi da camera e per la realizzazione di locale WC sul locale ripostiglio;*

- *il locale autorimessa risulta conforme alla normativa urbanistica.*

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, effettuata una verifica di fattibilità e costi/benefici potrà essere sanata:

- *in merito ai locali soffitta di piano terzo attrezzati a camera rimanendo a destinazione accessoria in quanto al momento risultano privi dei dovuti requisiti igienico sanitari previsti per i locali di abitazione che ne consentirebbero la regolarizzazione mentre, in merito al locale WC con la dismissione del locale WC e la riconduzione a locale accessorio in quanto al momento risulta anch'esso privo dei dovuti requisiti igienico sanitari minimi previsti per i locali di abitazione che ne consentirebbero la regolarizzazione.”*

L'esperto quantifica inoltre i costi necessari per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40, VI comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47, purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

*

Titoli di provenienza.

L'esecutata è divenuta proprietaria dei beni in oggetto in ordine a decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Arezzo in data 3.3.2017, repertorio n. 160, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, servizio di pubblicità immobiliare, in data 27.3.2017 al n. 2959 del registro particolare.

Libera alienabilità dei beni in vendita; vincoli.

Riferisce sul punto l'esperto:

* che l'immobile risulta occupato in assenza di titolo giuridico da familiari della esecutata;

* che in ordine alle pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi, dalla lettura dei precedenti e dalla certificazione catastale l'unità ha diritto alla quota proporzionale di delle parti a comune dell'edificio come definite dall'atto Notaio Fabrizio Pantani rep. 123831 del 19/01/2007, trascritto ad Arezzo il 24/01/2007; tuttavia precisa ulteriormente l'esperto che *“che detti beni comuni sono indispensabili per l'accesso ed utilizzo dell'U.i.U. ma non sono riportati nel pignoramento”*; inoltre, come precisato ancora nella propria relazione integrativa, i b.c.n.c. sopra elencati non risultano formalmente trascritti alla esecutata in quanto nel decreto di trasferimento risulta solo il richiamo a detti b.c.n.c. senza la relativa indicazione catastale; comunque

l'esperto precisa che per quanto riguarda detti b.c.n.c. *“questi sono stati considerati nella determinazione del prezzo”*; pertanto i mappali oggetto di trasferimento sono soltanto quelli già in precedenza indicati e costituenti oggetto del pignoramento, ovvero al vigente Catasto dei Fabbricati del Comune di Arezzo, foglio 17, sezione B particella 760 subalterno 123, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, rendita catastale euro 454,48 (porzione abitativa) e sempre foglio 17, sezione B particella 760 subalterno 3, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 19, rendita catastale euro 52,06 (box auto);

* che da quanto risulta nel titolo di provenienza del dante causa della esecutata, gli immobili in oggetto ricadono in una convenzione edilizia ai sensi dell'articolo 28 della legge 1150/42 per il Piano di lottizzazione schede C15 e C90 ricevuta dal notaio Pantani in data 27 maggio 2004 repertorio n. 111664/13460, per cui *“rimarrà a carico pro quota della parte acquirente, successivamente all'emissione dell'atto di collaudo, la manutenzione delle opere e delle aree indicate come "private con uso pubblico" indicate nella predetta convenzione, con le modalità in quest'ultima previste, e così come pro quota indivisa acquistate con il presente atto. Fermo rimanendo quanto sopra, saranno ugualmente a carico pro quota della parte acquirente anche la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le altre opere di urbanizzazione dal momento dell'avvenuto collaudo da parte del Comune di Arezzo fino all'atto di cessione definitiva al Comune medesimo. Più in generale la parte acquirente si obbliga comunque a rispettare i contenuti della convenzione edilizia di cui sopra, della quale dichiara aver preso in precedenza esatta ed attenta visione, con la precisazione che le presenti clausole saranno riportate nel quadro D della nota di trascrizione di questo atto”*;

* sempre per quanto risulta nel titolo di provenienza del dante causa della esecutata *“La parte acquirente dichiara di ben conoscere, accettare ed approvare, per se e suoi aventi causa, il regolamento di condominio, con relative tabelle millesimali, allegato sotto lettera A al precedente mio rogito in data 5 dicembre 2006 repertorio n. 123532/16544 e prende atto che per i primi due anni è già stato nominato l'Amministratore del condominio in persona di "Amministrazioni Maestà di Giannino”*; precisa inoltre l'esperto sia che vi sono ratei condominiali insoluti quantificandone il relativo ammontare, sia che non vi sono, alla data di redazione della perizia, spese straordinarie deliberate;

* quanto agli impianti di cui l'unità è dotata, l'esperto precisa che *“Per quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo le caratteristiche degli impianti elettrici presenti, sono equiparabili alle normali condizioni degli impianti nelle case di abitazione realizzati tra gli anni 2004 e 2007 e sono in buono stato. Per quanto concerne la caldaia a metano posta nella terrazza di piano terzo, al momento del sopralluogo era presente il libretto d'impianto, ma non è stato possibile accertare la data dell'ultima revisione, il numero catastale d'impianto risulta il seguente 1975068, il Certificato di Prestazione Energetica APE non è stato reperito acquisito.”*; precisando ulteriormente l'esperto

che la certificazione relativa agli impianti non è stata né reperita né visionata per cui ove fosse necessario richiedere nuove certificazioni vi è un costo da sostenere che egli quantifica in perizia.

*

Per la precisa descrizione delle caratteristiche di conservazione e manutenzione degli immobili in oggetto, e dei relativi impianti, per la verifica della relativa documentazione catastale ed ipotecaria, per la descrizione e quantificazione degli interventi necessari, così come degli eventuali abusi da sanarsi, si rimanda integralmente alla perizia (incluso l'elaborato integrativo) in atti ed ai documenti ad essa allegati redatta dal geom. Gianni Borghesi che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso, e che dovrà essere consultata dall'offerente, alla quale si fa completo ed espresso riferimento per tutto quanto concerne gli immobili oggetto di esecuzione; perizia alla quale espressamente si rimanda per tutto quanto qui eventualmente non indicato, ivi compresi i gravami, gli oneri, vincoli, pesi, servitù costituite, costituende e/o precostituite per legge, che dovranno essere obbligatoriamente consultate dall'offerente/i e che costituiscono parte integrante del presente avviso. Si da atto che l'offerente dovrà esplicitamente dispensare degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

*

Disamina della certificazione notarile relativa agli immobili in oggetto.

Dall'esame della certificazione notarile prodotta dal creditore procedente, risultano le seguenti formalità:

* Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo ricevuto dal notaio Cirianni di Arezzo in data 14.2.2017 repertorio n. 24466, iscritta presso la Conservatoria di Arezzo il 27.3.2017 al n. 593 del registro particolare e n. 4390 del registro generale, a favore di Banca Cambiano 1884 spa con sede in Firenze, contro xxxxxxx xxxxxxxx

* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 20.1.2021, repertorio n. 283/2021, iscritta presso la Conservatoria di Arezzo il 22.7.2021 al n. 1619 del registro particolare e n. 12838 del registro generale, a favore di Banca Cambiano 1884 spa con sede in Firenze, contro xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx;

* Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Arezzo il 8.10.2021 al n. 12767 del registro particolare e n. 17106 del registro generale, a favore di Banca Cambiano 1884 spa con sede in Firenze, contro xxxxxxxxxx xxxxxxxx, gravante sugli immobili in oggetto.

*

Determina le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

DISCIPLINA 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 professionale del sottoscritto Avvocato Delegato in Arezzo, Via Antonio Garbasso n. 36/B, 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, la residenza od il domicilio, lo stato civile, ed eventualmente, nel caso di impresa, la partita IVA, il recapito telefonico e l'indirizzo email 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 minore di età o comunque non ha piena capacità di agire, la sottoscrizione dei genitori o del genitore che eserciti in via esclusiva la responsabilità genitoriale o del legale rappresentante, 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 sopra indicato (sarà 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; se non specificato dall'offerente, il termine si intenderà di centoventi giorni;
- e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al dieci 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 e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dell'attestato della prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

Dovranno essere allegati all'offerta:

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in 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. n. 175/2021, lotto unico**", 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 da parte di soggetto minore di età o di altro soggetto non avente piena capacità di agire;
- 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

la cauzione dovrà essere versata 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. n. 175/2021, lotto unico**", di importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto.

§

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE.

L'offerente dovrà 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 comma 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@giustiziacerit.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, la residenza o il domicilio, lo stato civile e, in caso di impresa, la partita IVA, 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). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) o, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore, curatore o dall'amministratore di sostegno, 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) 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;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al dieci 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 e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dell'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

Dovranno essere allegati all'offerta telematica:

- 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 o non ha piena capacità di agire, 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, di aver preso visione della perizia di stima, di dispensa degli organi della procedura sia dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti, etc..., effettuate in separato modulo;
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato alla procedura, aperto presso la filiale di Arezzo, Via Petrarca, della Banca "TERRE ETRUSCHE DI VALDICHIANA E DI MAREMMA – CREDITO COOPERATIVO S.C." (Banca Tema), codice IBAN: IT72E0885114101000000359681 (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta); 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 dieci per cento (10%) del prezzo offerto.

§

OPERAZIONI DI VENDITA

1. 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 sottoscritto delegato o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

2. MODALITÀ DI 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 sottoscritto 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 trenta 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 sottoscritto delegato verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

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 sarà senz'altro accolta.

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il sottoscritto professionista delegato disporrà, 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 sarà assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

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

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

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà 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 comparando 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 sopra determinato.

I rilanci effettuati in via telematica saranno 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 saranno 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. Non è consentito la formulazione di offerte con decimali di euro. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il sottoscritto delegato disporrà l'aggiudicazione a favore dell'offerente che abbia formulato l'offerta più alta o, in caso di offerte di pari importo, l'offerta più vantaggiosa secondo i seguenti criteri:

a parità di prezzo, maggior importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; in subordine, laddove più migliori offerte risultassero equiparabili, verrà disposta l'aggiudicazione a favore di colui tra i migliori offerenti 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, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risultasse pari al prezzo base, il bene sarà senz'altro aggiudicato.

Qualora l'offerta più alta o più vantaggiosa risultasse inferiore al prezzo base:

- nel caso in cui un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.

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

4. 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 sottoscritto 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.

5. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al sottoscritto 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 entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di centoventi giorni dalla data di vendita.

2. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 sottoscritto delegato, nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione, inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** 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, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". 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 sarà 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 sottoscritto delegato (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, il sottoscritto notaio delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi). Il sottoscritto 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.

5. Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.lgs n. 192/2005 e successive modificazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita verrà data pubblica notizia a cura del sottoscritto notaio delegato mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 comma 1 e 631 bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Visto l'art. 490 comma 2 c.p.c., su richiesta del sottoscritto delegato, dovranno essere effettuate le pubblicità, mediante pubblicazione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza, unitamente alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

* a cura della Società Astalegale.net S.p.A., 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., 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., sul sito internet www.fallcoaste.it, certificato dal

Ministero con P.D.G. 11 luglio 2017.

Il sottoscritto delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti della pubblicità legale in base all'art. 490, comma 2, c.p.c. alla loro durata e agli eventi significativi, in base all'art. 7 del DM 31.10.2006.

Visto l'art. 490 comma 3 c.p.c. su richiesta del sottoscritto delegato, dovranno essere effettuate le pubblicità a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza, unitamente alla perizia di stima, ivi incluse perizie integrative mediante pubblicazione sui seguenti siti Internet: <https://www.astegiustizia.it> (portale della società specializzata Gestifrem); - <https://www.idealista.it> (portale del mercato libero); - <https://www.casa.it> (portale del mercato libero).

L'Istituto vendite giudiziarie di Arezzo provvederà alla pubblicazione e depositerà in PCT certificazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari sopra indicati.

L'istituto di vendite giudiziarie per il Tribunale di Arezzo è stato autorizzato ad esperire pubblicità commerciale ulteriore, sia in cartaceo, sia online, a discrezione dello stesso e, parimenti, in gratuità. È da intendersi autorizzata ogni ulteriore forma di pubblicità a cura e spese del creditore procedente e/o degli intervenuti; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

SI RENDE NOTO

a) che 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) che 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 di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 ed 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) che 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) che 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 sito www.tribunale.arezzo.it;

f) che 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) che 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;

SI AVVERTE

a) che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., 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 d'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. 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 articoli 571 e 580 c.p.c..

Si informano 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 ed al gestore della vendita.

Arezzo, li 06/10/2025

Il Delegato per la vendita
Avv. Lucia Barbagli