

**TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI****G.E. DOTT. ANDREA TURTURRO****PROCEDURA ESECUTIVA n. 180/2017 R.G.E.**

[cui sono riunite le procedure esecutive n. 25/2018 R.G.E, n. 225/2019 R.G.E. e n. 125/2023 R.G.E.]

CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie - Telefono 0577.318111**mail: visite.ivg@gmail.com****CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie - Telefono 0577.318111****mail: visite.ivg@gmail.com****AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
4° ESPERIMENTO**

La sottoscritta **Avv. Monica Bracci**, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con Studio in Arezzo, Via Ubaldo Pasqui civico 48 (Telefono 0575.1482263; p.e.o: avvmonicabracci@gmail.com; p.e.c.: avvmonicabracci@cnfpec.it), nella propria qualità Professionista Delegato ex art. 591 bis Cod. Proc. Civ. (referente della procedura) nominata dal Tribunale di Arezzo, in persona del Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza pronunciata in data 18 Luglio 2020, così come resa oggetto di modifica ed integrazione, quanto alla esatta consistenza dei Lotti oggetto delle operazioni delegate ed alle condizioni della vendita forzata, con successive ordinanze pronunciate in data 03 Marzo 2021, in data 05 Luglio 2022, in data 28 Luglio 2023 ed in data 04 Ottobre 2023;

- considerato che all'asta senza incanto del 05.03.2025 sono stati resi oggetto di aggiudicazione i beni compresi nei Lotti '11', '18', '19', '20' e '25';
- dato atto che la parte creditrice procedente ha provveduto a corrispondere l'integrazione del fondo spese necessario per dare corso alla pubblicazione del nuovo avviso di vendita dei beni staggiti compresi in 'Lotto 1' ed in 'Lotto 15' non ancora resi oggetto di aggiudicazione, in ottemperanza a quanto prescritto nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita;
- visti, infine, gli artt. 490, 569, 570, 591 e 591 bis c.p.c.;

AVVISA CHE

il giorno **10 Settembre 2025**, presso la Sala Aste del Tribunale di Arezzo, aula n. 0.07, posta al piano terreno dello stabile, sita in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino civico n. 1 nonché tramite il Portale del Gestore della vendita www.spazioaste.it, avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

dei beni di seguito descritti.

DA' ATTO CHE

che le operazioni di vendita sincrona mista, per ciascuno dei Lotti sotto descritti, prenderanno avvio secondo i seguenti orari:

Lotto 1: ore 14:00;

Lotto 15: ore 14:30.

Con apertura delle buste cartacee e telematiche, per tutti i Lotti, alle ore 14:00.

“LOTTO 1”

[denominato in perizia ‘Compendio A’ comprendente i Lotti da 1 a 9]

Valore d'asta Euro 819.077,00 (ottocentodiciannovemilazerosettantasette virgola zero zero)

Offerta minima Euro 614.307,75 (seicentoquattordicimilatrecentosette virgola settantacinque)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero)

*

In Comune di Civitella in Val Di Chiana (AR), Via Dell'Esse, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su complesso edilizio di pregio costituito da villa di antica costruzione suddivisa in distinte unità immobiliari, da cappella privata, da due piscine, da aree pertinenziali, da area di parcheggio, da cantine, da locali tecnici e da locali accessori, da viabilità, da terreni agricoli circostanti ed integrato, per il diritto di comproprietà per la quota indivisa di un mezzo (1/2) da piccolo vano sottostante la cappella privata nonché dai proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti ad uso comune ed indivisibile del complesso e dei beni che di esso fanno parte.

Il complesso immobiliare è così costituito:

1. Villa padronale di antica costruzione suddivisa in distinte unità immobiliari e, più precisamente nelle unità immobiliari di seguito descritte:

1.a) Unità immobiliare ad uso abitativo situata al piano terra, in lato sinistro per chi osserva l'edificio dalla corte antistante, composta da soggiorno, ampio salone corredato di caminetto in pietra, vano cucina, due camere, due bagni, disimpegno ed ampia sala da pranzo.

L'appartamento è stato reso oggetto di restauro. I solai sono realizzati con travi in rovere originali o con travi in legno e pannelle in cotto. La pavimentazione è costituita da cotto realizzato a mano e da mosaico in pietra. Gli infissi interni ed esterni sono realizzati in legno anche massello. Ciascuna finestra è dotata di vetro doppio, corredata internamente da ante di oscuramento in legno ed esternamente da grate in ferro battuto.

Sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas metano.

1.b) Unità immobiliare ad uso abitativo dislocata ai piani primo e secondo, in lato sinistro per chi osserva l'edificio dalla corte antistante, così composta: sala da pranzo con camino centrale, cucinotto, camera matrimoniale corredata di locale bagno e terrazzo al piano primo, in lato sinistro rispetto al vano scala di accesso; tre camere e un locale bagno sempre al piano primo in lato destro rispetto al vano scala di accesso; due camere entrambe corredate di locale bagno al piano secondo, in lato sinistro rispetto al vano scala di accesso; un vano di passo con angolo cottura, vano studio, locale bagno e terrazzo al piano secondo, in lato destro rispetto al vano scala di accesso.

All'unità immobiliare si accede sia da ingresso situato sulla corte antistante la villa, sia da vano scala esterno che si diparte dal resede ad uso esclusivo dell'appartamento, ubicato sul lato opposto dell'edificio.

L'appartamento è stato reso oggetto di parziale restauro con riferimento ai locali situati ai piani primo e secondo, sul lato sinistro rispetto alla scala di accesso.

Sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas metano.

1.c) Resede esterno (ad uso dell'appartamento che precede) situato sul lato nord della villa, da cui si diparte il vano scala esterno di accesso a detto appartamento. Nel resede sono presenti un locale ghiacciaia conformata ad angolo relax con chiusura superiore ed un pozzo di adduzione dell'acqua ad uso comune di tutte le unità immobiliari e delle piscine del compendio.

1.d) Unità immobiliare ad uso abitativo dislocata ai piani primo e secondo, in lato destro per chi osserva l'edificio dalla corte antistante, così composta: ampio salone, sala da pranzo con camino, cucina, camera, locale bagno, locale ad uso lavanderia, vano studio collegato con limitrofa cappella privata e balcone al piano primo; sette vani e cinque locali bagno recentemente realizzati e ristrutturati in assenza di titolo edilizio, al piano secondo.

All'unità immobiliare si accede da ingresso situato sulla corte antistante la villa, da cui si diparte il vano scala. Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto di condizionamento e l'impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas metano collocata sul terrazzo.

1.e) Piscina della superficie di 110 mq, ulteriore vasca a dislivello, quattro locali bagno e locali tecnici ubicati su resede esterno terrazzato (ad uso dell'appartamento che precede);

1.f) Locale ad uso deposito/cantina costituito da sei vani comunicanti situati al piano terra dell'edificio, avente accesso da distinti ingressi situati su entrambi i lati del fabbricato. Da uno dei vani del locale deposito è possibile accedere al vano sottostante la cappella privata, confinante con il locale stesso. Sono presenti quadri elettrici e tubazioni di adduzione dell'acqua.

2. Appezzamenti di terreni a destinazione agricola della superficie nominale complessiva di 10.618 metri quadrati situati in prossimità della piscina di cui al punto 1.e) che precede ed in continuità con la stessa, in parte adibiti a viabilità del complesso.

3. Ulteriore piscina della superficie di 110 mq. corredata di resede e di locali tecnici di cui alcuni non ultimati ed ulteriore locale tecnico di modeste dimensioni facente parte di più ampio manufatto, area di parcheggio ed appezzamenti di terreni limitrofi a destinazione agricola (in parte coltivati a vigneto);

4. Cappella privata con campanile a torre situata in posizione adiacente alla villa padronale, dislocata su due piani ed avente accesso dalla corte antistante l'edificio. La cappella risulta corredata di resede esterno costituente zona di passaggio per l'accesso al campanile;

5. Quota indivisa di un mezzo (1/2) della piena proprietà su locale cantina della superficie di 27 mq. sottostante la cappella privata sopra descritta, avente accesso dai locali ad uso deposito di cui al punto 1.f).

6. Annesso agricolo recentemente ristrutturato adibito a rimessaggio di attrezzi e prodotti agricoli, rappresentato da manufatto in muratura di pietra corredato da piazzale oltre a locale cantina attrezzata per la vinificazione posizionata in aderenza al manufatto e dotata di due distinti ingressi nonché ulteriori appezzamenti di terreni agricoli della superficie complessiva di 26.630 metri quadrati, coltivati a vigneto ed a seminativo. I locali ad uso agricolo risultano situati sul lato destro del viale di accesso alla villa padronale, in prossimità del cancello di ingresso. Gli appezzamenti di terreni agricoli hanno accesso dal medesimo viale.

7. Viale di ingresso e di passaggio alla villa padronale ed a tutti gli ulteriori beni del compendio immobiliare, sulla cui parte iniziale risulta collocato un portale in pietra recentemente ristrutturato corredato di cancello.

Sono, altresì, compresi nella presente vendita, i proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti ad uso comune e separatamente inalienabili del complesso e dei beni che di esso sono parte e, come tali ritenute per legge, uso, consuetudine, struttura, funzione e regolamento di condominio e titolo di provenienza.

La presente vendita, inoltre, è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti gli accessori, pertinenze, dipendenze, usi, diritti, ragioni, oneri, pesi e vincoli presenti e/o futuri, servitù attive e/o passive se ed in quanto apparenti o

legalmente costituite.

Gli immobili sono catastalmente censiti come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Civitella In Val Di Chiana (AR), Foglio 98=====

= Particella 182, Subalterno 1, Via Dell'Esse n. 2, Piano T, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza Vani 7,5, Superficie Catastale Totale 159 mq., Rendita Catastale Euro 503,55 [appartamento in villa];

= Particella 182, Subalterno 6 con graffata Particella 409 Subalterno 1, Via Dell'Esse n. 2, Piano T-1-2, Categoria A/8, Classe 1, Consistenza Vani 13, Superficie Catastale Totale 290 mq., Rendita Catastale Euro 1.040,66 [appartamento in villa e resede];

= Particella 182, Subalterno 4 con graffata Particella 211, Via Dell'Esse n. 4, Piano S1-T-1-2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza Vani 20, Superficie Catastale Totale 524 mq., Rendita Catastale Euro 1.342,79 [appartamento in villa, resede, locali bagno, locali tecnici, piscina e vasca];

= Particella 182, Subalterno 5, Via Dell'Esse snc, Piano T, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 122 mq., Superficie Catastale Totale 169 mq., Rendita Catastale Euro 403,25 [locali ad uso cantina al piano terra];

= Particella 809, Subalterno 1, Via Di Maiano snc, Piano T, Categoria D/6., Rendita Catastale Euro 816,20 [Piscina con resede e locali tecnici];

= Particella 809, Subalterno 2, Via Di Maiano snc, Piano T, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 8 mq., Superficie Catastale Totale 11 mq., Rendita Catastale Euro 26,44 [ulteriore locale tecnico];

= Particella A, Subalterno 1, Via Dell'Esse n. 2, Piano T-1, Categoria B/7, Classe 2, Consistenza 810 mc., Superficie Catastale Totale 220 mq., Rendita Catastale Euro 836,66 [cappella privata];

= Particella A, Subalterno 2, Via Dell'Esse n. 2, Piano T, Categoria B/7, Classe 2, Consistenza 47 mc., Superficie Catastale Totale 27 mq., Rendita Catastale Euro 48,55 [locale sottostante la cappella privata, per la quota indivisa di un mezzo della piena proprietà];

= Particella 336, Via Dell'Esse n. 2, Piano T, Categoria D/7., Rendita Catastale Euro 1.684,00 [annesso agricolo e cantina].

Catasto Terreni del Comune di Civitella in Val Di Chiana (AR), Foglio 98=====

= Particella 212, Qualità Uliveto, Classe 1, Superficie 1.760 mq., Reddito Dominicale Euro 8,18, Reddito Agrario Euro 6,82;

= Particella 213, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 7.960 mq., Reddito Dominicale Euro 18,50, Reddito Agrario Euro 20,55;

= Particella 214, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 390 mq., Reddito Dominicale Euro 0,91, Reddito Agrario Euro 1,01;

= Particella 636, Porzione AA, Qualità Uliveto, Classe 1, Superficie 77 mq., Reddito Dominicale Euro 0,36, Reddito Agrario Euro 0,30; Porzione AB, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie 431 mq., Reddito Dominicale Euro 3,01, Reddito Agrario Euro 1,34;

= Particella 808, Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie 2.693 mq., Reddito Dominicale Euro 25,03, Reddito Agrario Euro 19,47 [area di Parcheggio];

= Particella 810, Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie 560 mq., Reddito Dominicale Euro 5,21, Reddito Agrario Euro 4,05;

= Particella 184, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 6.730 mq., Reddito Dominicale Euro 15,64, Reddito Agrario Euro 17,38;

= Particella 180, Porzione AA, Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie 1.500 mq., Reddito Dominicale Euro 13,94, Reddito Agrario Euro 10,85; Porzione AB, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie 1.270 mq., Reddito Dominicale Euro 8,85, Reddito Agrario Euro 3,94;

= Particella 807, Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie 13.010 mq., Reddito Dominicale Euro 120,94, Reddito Agrario Euro 94,07;

= Particella 210, Porzione AA, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 1.000 mq., Reddito Dominicale Euro 6,97, Reddito Agrario Euro 3,62; Porzione AB, Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie 18.150 mq., Reddito Dominicale Euro 168,73, Reddito Agrario Euro 131,23;

= Particella 244, Porzione AA, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 3.590 mq., Reddito Dominicale Euro 25,03, Reddito Agrario Euro 12,98; Porzione AB, Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie 3.890 mq., Reddito Dominicale Euro 36,16, Reddito Agrario Euro 28,13;

= Particella 209, Qualità Bosco Alto, Classe 1, Superficie 1.610 mq., Reddito Dominicale Euro 1,50 Reddito Agrario Euro 0,33 [viale di ingresso e di passaggio al compendio].

PROVENIENZA:

La proprietà dei beni subastati è pervenuta alla debitrice eseguita in forza dei seguenti titoli:

- atto pubblico di compravendita in data 21 Gennaio 1995 n. 37235 di Repertorio, ai rogiti del Notaio Licenziati Dottor Maurizio di Monte San Savino, registrato in Arezzo in data 09 Febbraio 1995 al n. 452 Volume 5, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03 Febbraio 1995 al n. 1263 di Registro Particolare;

- successione *mortis causa*, registrata in Arezzo in data 05.02.2009 al n. 63 Volume 217, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 31.08.2009 al n. 10139 di Registro Particolare, cui ha fatto seguito accettazione tacita

di eredità per atto pubblico n. 2544 di Repertorio in data 12.04.2021 ai rogiti del Notaio Licenziati Dott. Ferdinando di Monte San Savino (AR), trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03.11.2021 al n. 13964 di Registro Particolare, successivamente rettificata con accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03.07.2023 al n. 8927 di Registro Particolare;

- atto pubblico di compravendita in data 14 Maggio 1997 n. 40112 di Repertorio, ai rogiti del Notaio Licenziati Dottor Maurizio di Monte San Savino, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 27 Maggio 1997 al n. 5067 di Registro Particolare;

- atto pubblico di compravendita in data 30 Ottobre 1989 n. 25985 di Repertorio, ai rogiti del Notaio Licenziati Dottor Maurizio di Monte San Savino, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 17 Novembre 1989 al n. 10598 di Registro Particolare.

EDILIZIA E CATASTO:

Dalla perizia redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Geometra Antonella Minocchi iscritta al n. 925 del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo nonché dagli allegati versati a corredo della stessa, risultano i seguenti dati.

Il nucleo del fabbricato rappresentato dalla villa padronale è stato realizzato in data anteriore al 01 Settembre 1967.

Per il periodo successivo, con riferimento ai beni compresi nel complesso edilizio, presso il competente Ufficio del Comune di Civitella in Val Di Chiana (AR) sono state reperite le seguenti ulteriori autorizzazioni e/o titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 40/1969 avente ad oggetto la sopraelevazione dell'ala sinistra della villa;

- Pratiche Edilizie n. 24/1995 e 25/1995/1 aventi ad oggetto cambio d'uso da rurale a civile abitazione del piano primo e secondo del fabbricato e varianti prospettiche (dette pratiche non risultano definite per carenza della documentazione richiesta dall'amministrazione comunale);

- Concessione Edilizia n. 124/1996 avente ad oggetto ristrutturazione di fabbricato;

- Concessione Edilizia n. 190/1996 avente ad oggetto Autorizzazione Edilizia in Sanatoria di intervento individuato catastalmente dal Foglio 98 Particella 182;

- Denuncia di Inizio Attività n. 377/2000 avente ad oggetto la realizzazione di una piscina;

- Denuncia di Inizio Attività n. 463 del 09.09.2000 avente ad oggetto Variante n. 1 alla Denuncia di Inizio Attività (Pratica Edilizia n. 377/2000) e Denuncia di Inizio Attività n. 271 del 18.05.2001 avente ad oggetto Variante n. 2 alla Denuncia di Inizio Attività (Pratica

Edilizia n. 377/2000);

- Concessione Edilizia n. 103 del 23.10.2001 avente ad oggetto ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di un immobile a destinazione agricola, cui hanno fatto seguito Concessione Edilizia per Variante in corso d'opera n. 110 del 30.04.2002 e Certificazione di conformità ed agibilità dei locali n. 24469 di Protocollo in data 18.12.2007;
- Denuncia di Inizio attività n. 67 del 05.02.2002 avente ad oggetto realizzazione di contatori;
- Denuncia di Inizio Attività n. 65 del 07.02.2005 avente ad oggetto opere di reinterro e scavo;
- Denuncia di Inizio Attività n. 300 del 20.05.2002 avente ad oggetto realizzazione di area di parcheggio;
- Denuncia di Inizio Attività n. 211/2003 del 20.02.2003 avente ad oggetto Varianti in Corso d'Opera della piscina identificata dalla Particella 211 del Foglio 98;
- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 294/2002 del 29.06.2005 avente ad oggetto trasformazione di fondi agricoli in vani di civile abitazione;
- Permesso a costruire n. 380/2005 del 24.11.2006 per demolizione e ricostruzione di un fabbricato di civile abitazione, cui ha fatto seguito Variante in Corso D'Opera n. 101/Z/2009 del 30.11.2009; non è stata depositata la dichiarazione di fine lavori e la certificazione di agibilità;
- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 276/2002 del 24.11.2006 per la realizzazione di spogliatoio e WC a servizio della piscina e completamento di lavori su un immobile con destinazione civile abitazione sito in Ciggiano;
- Denuncia di Inizio Attività n. 430 del 04.08.2007 avente ad oggetto realizzazione di una piscina;
- Denuncia di Inizio Attività n. 584 del 02.11.2007 avente ad oggetto cambio d'uso di una cantina al piano terra; non risultano depositate la dichiarazione di chiusura dei lavori e la Certificazione di abitabilità;
- Denuncia di Inizio Attività n. 142 del 04.03.2008 avente ad oggetto Variante in Corso d'Opera alla D.I.A. n. 430/2007;
- Ordinanza n. 318/2018 avente ad oggetto la messa in sicurezza di recinzione a seguito di crollo;
- Segnalazione di Inizio Attività n. 359/2018 avente ad oggetto manutenzione del portale di ingresso alla villa.

Sussistono difformità tra lo stato di fatto di alcuni dei beni compresi nel complesso e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni amministrative succitate.

Dei costi necessari per provvedere alla loro regolarizzazione si è tenuto conto nella

determinazione del valore di stima del bene.

Dal certificato di destinazione Urbanistica n. 89/2023 rilasciato dal Comune di Civitella in Val Di Chiana (AR) in data 23.10.2023, estratto dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Geometra Antonella Minocchi, risulta la seguente destinazione urbanistica dei terreni compresi nel presente Lotto:

Quanto alla Particella 212 del Foglio 98: *TUT. B Tutela B. (Art.13 NTA)*;

Quanto alla Particella 213 del Foglio 98: *Parte TUT. A5 Percorsi alternativi (Art.23 NTA)*; *parte TUT. B Tutela B. (Art. 13 NTA)*;

Quanto alla Particella 214 del Foglio 98: *Parte TUT. A4 Tutela A Percorsi Storici (Art. 12 NTA)*; *parte TUT. B Tutela B. (Art. 13 NTA)*

Quanto alla Particella 636 del Foglio 98: *TUT. B Tutela B. (Art.13 NTA)*;

Quanto alla Particella 808 del Foglio 98: *Parte RES. Recupero Patrimonio Storizzato (Art. 24 NTA)*; *parte TUT. B Tutela B. (Art. 13 NTA)*

Quanto alla Particella 810 del Foglio 98: *Parte RES. Recupero Patrimonio Storizzato (Art. 24 NTA)*; *parte TUT. B Tutela B. (Art. 13 NTA)*;

Quanto alla Particella 184 del Foglio 98: *Parte TUT. A4 Percorsi storici (Art. 12 NTA)*; *parte TUT. A5 Percorsi alternativi (Art. 23 NTA)*; *parte TUT. B Tutela B. (Art. 13 NTA)*;

Quanto alla Particella 180 del Foglio 98: *parte TUT. A5 Percorsi alternativi (Art. 23 NTA)*; *parte TUT. B Tutela B. (Art. 13 NTA)*;

Quanto alla Particella 807 del Foglio 98: *parte TUT. A5 Percorsi alternativi (Art. 23 NTA)*; *parte TUT. D Tutela D (Art.15 NTA)*

Quanto alla Particella 210 del Foglio 98: *parte TUT. A5 Percorsi alternativi (Art. 23 NTA)*; *parte TUT. B Tutela B. (Art. 13 NTA)*;

Quanto alla Particella 244 del Foglio 98: *parte TUT. A5 Percorsi alternativi (Art. 23 NTA)*; *parte TUT. B Tutela B. (Art. 13 NTA)*;

Quanto alla Particella 209 del Foglio 98: *RES. Recupero Patrimonio Storizzato (Art.. 24 NTA)*

Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell'elaborato peritale redatto dall'Esperto Geometra Antonella Minocchi, a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri acquirenti.

IMPIANTI:

A tale riguardo si dà atto che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in materia di impianti e che, pertanto, in ossequio a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo, sarà onere dell'acquirente dotarsi della certificazione tecnico/amministrativa normativamente prevista, dispensando espressamente la procedura esecutiva dalla produzione ed allegazione dell'attestato di

prestazione energetica e delle certificazioni di conformità degli impianti alla normativa attualmente vigente.

VINCOLI E PESI:

Non risultano diritti demaniali e/o usi civici opponibili ai futuri acquirenti.

Si segnalano:

- atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito n. 25985 di Repertorio del 30.10.1989 ai rogiti del Notaio Licenziati Dottor Maurizio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17.11.1989 al n. 10599 di Registro Particolare, avente ad oggetto costituzione di servitù di presa d'acqua gravante sul terreno identificato dalla Particella 184 del Foglio 98;

- Scrittura privata n. 2519 di Repertorio in data 02.04.2002, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Focosi Dottor Marcello, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19.04.2002 al n. 5046 di Registro Particolare, successivamente rettificata con trascrizione in data 15.05.2002 al n. 6004 di Registro Particolare per erronea menzione del nominativo di una delle parti, recante atto unilaterale d'obbligo edilizio in favore del Comune di Civitella In Val Di Chiana, con cui la debitrice esecutata si impegna per sé e i suoi aventi causa: 1) ad effettuare gli interventi previsti nella relazione sull'attività agrituristica in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 9, comma 3, Legge 76/1994 e precisamente alla ristrutturazione edilizia dell'edificio; a non modificare la destinazione agricola delle costruzioni esistenti e recuperate, necessarie allo svolgimento dell'attività agricola ed agrituristica e di quelle connesse per il periodo di validità previsto nella relazione sull'attività agrituristica ai sensi dell'art. 9, comma 2 della Legge 76/1994; a non modificare la destinazione agricola della costruzione da ristrutturare per essere adibita ad attività agrituristica per almeno 10 anni dalla ultimazione della ristrutturazione e comunque per tutto il periodo di validità del programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale; a non alienare separatamente gli appezzamenti dall'edificio.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Con relazione in data 17.04.2019 depositata agli atti del giudizio esecutivo il Custode Istituto Vendite Giudiziarie ha dato atto che i beni compresi nel presente Lotto permangono nel possesso della debitrice esecutata.

Si dà atto, in ogni caso, che la liberazione o il rilascio degli immobili avverranno in conformità alle vigenti disposizioni legislative.

Se occupati da terzi senza titolo o senza titolo opponibile la liberazione degli stessi verrà effettuata dal Custode Giudiziario con spese a carico della procedura, previa richiesta espressa ed irrevocabile dell'aggiudicatario

“LOTTO 15”

Valore d'asta Euro 18.022,00 (diciottomilazeroventidue virgola zero zero)

Offerta minima Euro 13.516,50 (tredicimilacinquecentosedici virgola cinquanta)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere

inferiori a:

Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero)

*

In Comune di Civitella In Val Di Chiana (AR), diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su appezzamenti di terreni agricoli, della superficie complessiva nominale di 18.370 metri quadrati.

Trattasi di terreni a vocazione agricola, attualmente coltivati a seminativo, situati in Località Pian Del Prato, aventi accesso dalla Strada Provinciale 22 Vecchia Senese e da strada vicinale.

La presente vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti gli accessori, pertinenze, dipendenze, usi, diritti, ragioni, oneri, pesi e vincoli presenti e/o futuri, servitù attive e/o passive se ed in quanto apparenti o legalmente costituite.

Gli immobili sono catastalmente censiti come segue:

Catasto Terreni del Comune di Civitella in Val Di Chiana (AR), Foglio 96=====

= Particella 485, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 750 mq., Reddito Dominicale Euro 5,23, Reddito Agrario Euro 2,71;

= Particella 486, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 240 mq., Reddito Dominicale Euro 1,67, Reddito Agrario Euro 0,87;

= Particella 285, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 11.320 mq., Reddito Dominicale Euro 96,46, Reddito Agrario Euro 52,62;

= Particella 275, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie 6.060 mq., Reddito Dominicale Euro 51,64, Reddito Agrario Euro 28,17;

PROVENIENZA:

La proprietà dei beni subastati è pervenuta alla debitrice eseguita in forza di successione *mortis causa*, devoluta per testamento, registrata in Firenze in data 30.05.1989 al n. 89 Volume 2801, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 21.06.1989 al n. 5786 di Registro Particolare, cui ha fatto seguito accettazione tacita di eredità per atto pubblico amministrativo emesso dal Segretario Comunale di Civitella in Val Di Chiana in data 12.04.2021, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 02.11.2021 al n. 13890 di

Registro Particolare, successivamente rettificata con accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03.07.2023 al n. 8928 di Registro Particolare.

URBANISTICA:

Dal certificato di destinazione Urbanistica n. 89/2023 rilasciato dal Comune di Civitella in Val Di Chiana (AR) in data 23.10.2023, estratto dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Geometra Antonella Minocchi, risulta la seguente destinazione urbanistica dei terreni compresi nel presente Lotto: *TUT. C Tutela C (Art.14 NTA)*.

Quanto alla Particella 485 del Foglio 96: *Parte TUT. A3 Tutela A Ambiti fluviali (Art. 12 NTA); parte TUT. C Tutela C. (Art. 14 NTA)*;

Quanto alla Particella 486 del Foglio 96: *Parte TUT. A3 Tutela A Ambiti fluviali (Art. 12 NTA); parte TUT. C Tutela C. (Art. 14 NTA)*;

Quanto alla Particella 285 del Foglio 96: *Parte TUT. A3 Tutela A Ambiti fluviali (Art. 12 NTA); parte TUT. C Tutela C. (Art. 14 NTA)*;

Quanto alla Particella 275 del Foglio 96: *Parte TUT. A3 Tutela A Ambiti fluviali (Art. 12 NTA); parte TUT. A5 Percorsi alternativi (Art. 23 NTA); parte TUT. C Tutela C. (Art. 14 NTA); parte VIA Viabilità pubblica (Art. 39 NTA)*.

Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell'elaborato peritale redatto dall'Esperto Geometra Antonella Minocchi, a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri acquirenti.

VINCOLI E PESI:

Non risultano diritti demaniali e/o usi civici e/o contratti di locazione opponibili ai futuri acquirenti.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Nell'elaborato peritale, l'Esperto nominato dal Giudice Dell'Esecuzione dà atto della **insussistenza**, presso l'Agenzia delle Entrate, della registrazione di contratti di affitto aventi ad oggetto i beni compresi nel presente Lotto.

Sempre nell'elaborato peritale l'Esperto dà atto che i terreni identificati dalle Particelle 275 e 285 del Foglio 96 risultano coltivati da soggetti terzi.

Con ordinanza pronunciata in data 04.10.2023 il Giudice dell'Esecuzione, nel confermare l'insussistenza di rapporti di mezzadria o di associazione in partecipazione o di contratti di affitto agrario o affini, ha rigettato l'istanza formulata dai predetti soggetti terzi intervenuti nel giudizio esecutivo di veder riconosciuto il *'loro diritto alla ritenzione dei fondi e quindi alla prosecuzione della coltivazione sino al termine dell'annata agraria successiva all'aggiudicazione'*.

Si dà atto, in ogni caso, che la liberazione o il rilascio degli immobili avverranno in

conformità alle vigenti disposizioni legislative.

Se occupati da terzi senza titolo o senza titolo opponibile la liberazione degli stessi verrà effettuata dal Custode Giudiziario con spese a carico della procedura, previa richiesta espressa ed irrevocabile dell'aggiudicatario.

D E T E R M I N A

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE.

Le offerte di acquisto (in marca da bollo da € 16,00) **dovranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa, presso lo Studio dell'Avv. Monica Bracci, in Arezzo, Via Ubaldo Pasqui n. 48** (Telefono 0575.1482263) **entro e non oltre 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 solo ed 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 o dei Lotti che si intende acquistare; 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 nell'avviso di vendita per ciascuno dei Lotti ivi indicati** (sarà quindi ritenuta 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 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione; se non specificato dall'offerente, il termine si intenderà quello di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;

e) l'importo versato a titolo di cauzione, che dovrà risultare pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o di intempestivo versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione;

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 sulla sicurezza sia dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA.

a) Copia del documento di identità e del tesserino di attribuzione del Codice Fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

b) Copia del permesso di soggiorno in corso di validità nel caso in cui l'offerente sia cittadino extracomunitario;

c) **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. 180/2017, Lotto n ...”* per un **importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;**

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

e) Copia semplice della visura camerale, risalente a non più di tre mesi, attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, copia della documentazione comprovante i poteri di chi sottoscrive l'offerta di acquistare in nome e per conto della persona giuridica offerente (Statuto, delibera assembleare) o 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;

a) Copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto in favore di soggetto minore o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno;

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. n. 180/2017, Lotto n ...*”), di importo pari almeno al 10 % (dieci 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 risulti 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., entro e non oltre le 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 seguente Portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it, 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 ovvero del delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) **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 nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita** (sarà quindi ritenuta valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o di intempestivo versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione;
- l) **la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico con cui si è provveduto al versamento della cauzione, da effettuarsi mediante accredito nel conto corrente intestato alla procedura esecutiva, acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma - Credito Cooperativo – S.C., Codice Iban IT 72 E 08851 14101 000000359681, Codice Bic ICRAITRRNN0, con la seguente causale: “Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 180/2017, cauzione Lotto n ...”;**
- m) 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 similare) 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

inserirli spazi, caratteri speciali o trattini);

- n) 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;
- o) 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 sulla sicurezza sia dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze-

Si segnala che le dichiarazioni ed i dati richiesti, non previsti dal modulo ministeriale, dovranno essere necessariamente rese oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) copia del documento di identità e del tesserino di attribuzione del Codice Fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) Copia del permesso di soggiorno in corso di validità nel caso in cui l'offerente sia cittadino extracomunitario;
- c) 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;
- d) 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;
- e) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- f) copia semplice della visura camerale della società, risalente a non più di tre mesi, attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, copia della documentazione comprovante i poteri di chi sottoscrive l'offerta di acquistare in nome e per conto della persona giuridica offerente (Statuto, delibera assembleare) o 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;
- g) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice

fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- h) 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.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Il versamento della cauzione, per l'importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, dovrà essere effettuato dall'offerente telematico **esclusivamente a mezzo di bonifico sul seguente conto corrente intestato a "Tribunale di Arezzo" acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma - Credito Cooperativo – S.C., Codice Iban IT 72 E 08851 14101 000000359681, Codice Bic ICRAITRRNN0, mediante utilizzo della seguente causale: "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 180/2017, cauzione Lotto n..";**

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto 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.

Se l'offerta è l'unica ad essere stata presentata, il bene potrà pertanto essere aggiudicato anche all'offerente assente o che non si colleghi telematicamente nel giorno fissato per la vendita, 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 e, in caso di mancata adesione alla gara da parte degli offerenti presenti o collegati telematicamente, si potrà procedere all'aggiudicazione in favore del maggior offerente non comparso o non collegato.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato procederà alla apertura delle buste cartacee e delle buste telematiche, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti. Gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno pertanto alle operazioni di vendita comparando dinanzi al Professionista Delegato; gli offerenti che hanno depositato l'offerta in via telematica parteciperanno invece alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del Gestore della vendita telematica www.spazioaste.it ,

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 potrà 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.

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 sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si procederà come segue:

- qualora sussistano specifiche circostanze tali da far ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il 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 istante;
- 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 sia 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 istante;
- 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 simultanea 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 determinato nel presente avviso per ciascuno dei Lotti ivi indicati.

I rilanci effettuati in via telematica verranno registrati 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 verranno parimenti registrati 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 Delegato, previa verifica 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.

Se la gara non potesse avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà la aggiudicazione a favore di colui che avrà proposto l'offerta più vantaggiosa [applicandosi, nell'ordine, quali criteri di determinazione nella scelta della migliore offerta: (i) l'offerta formulata per il prezzo più alto; (ii) a parità del prezzo offerto, il maggiore importo della cauzione prestata, (iii) a parità della cauzione prestata, il minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo], o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che avrà depositato per primo l'offerta.

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

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

- 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 al miglior offerente.

TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

In caso di aggiudicazione, **il termine per il deposito del saldo del prezzo** (comprensivo dell'I.V.A. se dovuta) **e delle spese di trasferimento sarà quello che l'aggiudicatario avrà indicato nell'offerta**. Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario non avesse indicato nell'offerta alcun termine oppure avesse indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento dovrà essere effettuato entro il termine perentorio di 120 giorni dall'udienza di aggiudicazione (**termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale**).

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 Professionista Delegato, nel termine di tre giorni successivi alla udienza di 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 udienza di 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 Professionista Delegato, **nel termine di cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale dovrà 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 sarà effettuato in favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

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 comprensivo dell'eventuale I.V.A. se dovuta e 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 non fosse stato indicato alcun termine o fosse stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

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 di credito 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 sarà stata individuata e gli sarà stata comunicata dal Professionista Delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate *sub* punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito beneficiario del pagamento;

1. 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, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente, dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante dell'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, con le modalità che gli saranno indicate dal Professionista Delegato. 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. Il Professionista Delegato, contestualmente alla presentazione del decreto di trasferimento per la trascrizione, presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

In tal caso il Decreto di Trasferimento conterrà la menzione di quanto prescritto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c.

Per l'ipotesi 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 Professionista Delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

2. **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 Professionista 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).

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Ai sensi **dell'art. 490 I comma** e 631 bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, della vendita sarà data pubblica notizia **a cura del Professionista Delegato** mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie afferenti i beni, sul Portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata **“Portale delle Vendite Pubbliche”**.

Visto l'art. 490 comma 2 c.p.c., su richiesta del Professionista Delegato, saranno effettuate le seguenti pubblicità:

a cura della Società Astalegale.net S.p.A., **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, mediante pubblicazione dell'ordinanza unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie

integrative, 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**, mediante pubblicazione dell'ordinanza unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative 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**, mediante pubblicazione dell'ordinanza unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, sul sito internet www.fallcoaste.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 11 luglio 2017.

Il Professionista Delegato, il giorno precedente a quello fissato per la vendita, provvederà ad acquisire dall'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 Professionista Delegato, saranno effettuate, a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, la pubblicazione dell'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati) 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).

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, pesi e vincoli presenti o futuri, 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 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) 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;

f) 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 www.tribunale.arezzo.it;

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

h) 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;

A V V E R T E

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

I N F O R M A

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 Professionista Delegato alla vendita ed al Gestore della vendita.

*

Si richiama, per ogni maggiore informazione attinente le prescrizioni prettamente operative di adempimento dell'incarico demandate al Professionista Delegato, al contenuto dell'ordinanza ex artt. 569 e 581 c.p.c., pronunciata dal Giudice



dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Rodino' Di Miglione in data 01 Dicembre 2021.
Arezzo, 12 Giugno 2025



Firmato digitalmente



Il Professionista Delegato
Avv. Monica Bracci

