

AVV. MICHELA GALOPPI

Via Calamandrei n. 54 - 52100 AREZZO

Tel. 0575.371212 - Fax 0575.259218

michelagaloppi@gmail.com

avvmichelagaloppi@puntopec.it

Partita Iva: 01948210511

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI AREZZO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 189/2017 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA
SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA
1° ESPERIMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Federico Pani**, esecuzione immobiliare **n. 189/2017 R.G.E.**
delegato alla vendita: **Avv. Michela Galoppi**.

Vista l'ordinanza di delega del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Arezzo resa in data 22.01.2020 e successive modifiche, la sottoscritta Avv. Michela Galoppi (C.F.: GLPMHL72C44A390T – PEC: avvmichelagaloppi@puntopec.it) iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con studio in Arezzo, Via Calamandrei n. 54, professionista delegata alle operazioni di vendita degli immobili subastati meglio identificati nella perizia di stima redatta dall'esperto estimatore, Ing. Lorenzo Blasi.

Visti gli artt. 490, 569, 570, 591 e 591 bis c.p.c.

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVVISA

ASTE
GIUDIZIARIE®

che presso il Tribunale di Arezzo, in Arezzo (AR), Piazza Falcone e Borsellino n. 1, nell'aula n. 0.07 posta al piano terreno e appositamente dedicata alle vendite telematiche, si procederà, ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., il **giorno 16 OTTOBRE 2025, ore 11,00 e ss., alla vendita senza incanto telematica in modalità c.d. sincronia mista**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter Disp. Att. al c.p.c., e secondo la definizione offerta dall'art. 2, 1° comma, lett. f del D.M. della Giustizia 23.02.2015, n. 32, ovvero con la partecipazione contemporanea di offerenti (in via telematica) collegati "da remoto" tramite il Portale del Gestore della vendita (ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.) www.astetelematiche.it e di offerenti (in via cartacea) presenti fisicamente nella citata aula del Tribunale di Arezzo, dei beni immobili costituenti il lotto sotto individuato.

LOTTO UNICO

PREZZO BASE:	€ 120.280,00 (centoventimiladuecentoottanta/00)
OFFERTA MINIMA (-25%)	€ 90.210,00 (novantamiladuecentodieci/00)
RILANCIO MINIMO	€ 2.000,00 (duemila/00)

DESCRIZIONE DEL BENE

Compendio immobiliare (diritto di proprietà 1/1) sito in Castiglion Fiorentino (AR), Via San Michele n. 51 costituito da un'abitazione della tipologia economica collocata al secondo piano di un edificio plurifamiliare. L'abitazione è dotata di due locali deposito posti al piano seminterrato dotati di accesso sia da scala interna comune dell'edificio, che da aree comuni con

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ingresso diretto da Via dei Galli (traversa di Via San Michele). La costruzione originaria dell'edificio risale ad epoca storica molto antecedente al 1/09/1967 e risulta facente parte del nucleo storico del centro abitato di Castiglion Fiorentino. La struttura portante è in muratura e orizzontamenti con solai di varia natura con prevalenza di struttura lignea portante e/o voltine e volte in muratura. Le facciate esterne dell'edificio risultano intonacate, mentre la copertura dell'edificio risulta in struttura lignea e manto in coppi e tegole in cotto. L'accesso alle abitazioni dell'edificio avviene tramite una scala centrale di servizio dalla quale si accede anche al locale cantine seminterrato. La pavimentazione e le finiture della scala, oltre che gli intonaci delle aree comuni riflettono lo stile dell'epoca della realizzazione e non presentano interventi di recente ristrutturazione. Le pavimentazioni delle aree comuni sono in cotto, mentre le scale sono in lastre di pietra serena levigata, la ringhiera della scala risulta in ferro con corrimano in legno. L'accesso all'edificio avviene direttamente da Via San Michele n 51, risulta comunque un accesso secondario da Via dei Galli dal quale si accede ai fondi e alle cantine poste nei locali del seminterrato, le cui parti comuni sono collegate alla scala principale dell'immobile.

L'abitazione si trova al secondo piano dell'edificio e occupa quasi l'intero piano sul lato nord-ovest dell'edificio, oltre ad estendersi sulla parte di edificio che sovrasta Via dei Galli e a occupare parte dell'edificio limitrofo. All'appartamento si accede dal vano scala interno con ingresso dal civico 51 di Via San Michele nel borgo storico del Comune di Castiglion Fiorentino. Il vano scala non è dotato di ascensore e le rampe sono rivestite in pietra serena, mentre i pianerottoli sono rivestiti con mattonelle in cotto. La ringhiera della scala è in ferro con corrimano in legno. Le pareti del vano scala sono intonacate e tinteggiate.

L'appartamento è diviso in due aree separate, una posta lungo Via San Michele e l'altra più interna interessante Via dei Galli e parte dell'edificio limitrofo, affacciandosi su Via dei Galli. Alle due distinte aree dell'appartamento si accede dal pianerottolo della scala condominiale interna.

Nell'ala dell'appartamento posta lungo Via San Michele, si accede dal portoncino di ingresso in legno, si entra quindi in un ampio locale soggiorno cucina dell'appartamento affacciandosi direttamente con due finestre su Via San Michele. Il locale è pavimentato in cotto con soffitto con struttura portante in legno e pianelle in cotto. Il locale è arricchito da un camino in mattoni con mensola in legno e la zona cucina presenta una parete rivestita con piastrelle ceramiche. Dal locale sala si accede in un disimpegno-camera, con pavimento in parquet ligneo privo di illuminazione diretta, separato da una camera posta verso Via San Michele da una parete in cartongesso interrotta ad un metro dal solaio di copertura. Anche in questo locale il solaio di copertura è con struttura in legno e pianelle in cotto. Da questo locale di disimpegno è possibile accedere attraverso due porte nella camera lungo Via San Michele che è dotata di finestre affacciandosi su di essa. Il pavimento della camera è sempre rivestito in parquet e l'intradosso del solaio risulta, come continuazione del locale disimpegno limitrofo, con struttura in legno e pianelle in cotto.

Dal locale disimpegno è possibile accedere ad un locale bagno interno senza finestra. Il Locale risulta più basso dei locali limitrofi essendo stato ricavato un soppalco sopra il solaio di copertura del bagno. Il locale è pavimentato in maiolica e ha le pareti rivestite con piastrelle in maiolica fino quasi al soffitto di colore bianco con bordatura colorata nella parte alta. I sanitari sono presenti e in buone condizioni di manutenzione, il locale è dotato di vasca e box doccia in muratura. Il lavandino è incassato in un pianale in marmo chiaro su mobiletto ligneo. In fondo al

locale è ricavata una nicchia lavanderia con pilozza e attacchi per la lavatrice oltre che lo scaldabagno elettrico.

Ritornando nel locale disimpegno si può accedere ad una seconda stanza con parete dotata di finestra che si affaccia in Via dei Galli. Anche questa stanza è pavimentata con parquet ligneo e solaio di copertura con travi e travetti in legno sormontati da piastrelle in cotto.

Le pareti dei locali di quest'ala dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate in colori chiari, mentre gli infissi delle finestre si presentano in legno con vetro semplice dotati di scuri e persiane lignee, le persiane che si affacciano su Via San Michele sono di colore verdi e risultano mancanti nel locale della sala-soggiorno. I davanzali interni delle finestre sono realizzati con mensola in legno massiccio, come anche le porte interne. I locali risultano internamente di altezza diversa a seguito dei dislivelli di piano dell'edificio e dei soppalchi realizzati, ma sostanzialmente risultano di altezza tra i 3,50m e 3,70m.

Quest'ala dell'appartamento, secondo quanto riferito dall'esperto estimatore, risulta in mediocre stato di manutenzione tenuto conto sia dell'epoca della costruzione, che delle manutenzioni svolte nel corso degli anni.

All'ala dell'appartamento che sovrasta Via dei Galli si accede tramite portone in legno posto sul pianerottolo delle scale comuni dell'edificio. All'ingresso si entra in un locale disimpegno da dove è possibile accedere, sulla sinistra, al terrazzo esterno ad uso esclusivo, mentre sulla destra ad un locale oggi adibito a sala, frontalmente è possibile accedere a un secondo locale disimpegno che collega il bagno e una camera dell'appartamento oltre a un locale deposito, al resto dei locali. Sempre dall'ingresso frontalmente si può accedere tramite una scala interna ad un locale posto sull'edificio frontaliero posto in Via Dei Galli. Il locale disimpegno all'ingresso è pavimentato con piastrelle in graniglia di marmo mentre il solaio di copertura si presenta con struttura lignea portante a vista sormontata da piastrelle tinteggiate all'intradosso. La sala, di modeste dimensioni, è pavimentata con piastrelle in cotto. I locali del disimpegno di collegamento tra la camera e il bagno e la rimanente parte dell'appartamento sono piastrellati con piastrelle di graniglia di marmo, mentre il bagno è pavimentato con piastrelle in maiolica e presenta la piastrellatura anche sulle pareti. Il locale bagno è dotato di sanitari in ottimo stato di manutenzione ed è presente sia la vasca che la doccia. Il bagno risulta privo di finestra se si esclude una luce posta nel corridoio. La camera è dotata di finestra e ha la pavimentazione rivestita con laminato in PVC grigio ed è ingombra da un soppalco che occupa quasi tutta la stanza, realizzato in legno e tinteggiato di colore bianco. Il locale della camera sotto il soppalco è alto 1,90m, al soppalco si accede attraverso una ripida scala in legno. In prossimità della camera si trova un piccolo locale ripostiglio con una tazza WC che prende la luce da una finestrella ricavata in una parete. Dal disimpegno dell'ingresso attraverso una scala in muratura rivestita con lastre di travertino e marmo si accede ad una stanza, posta ad un livello superiore del piano dell'appartamento. La stanza presenta una pavimentazione in piastrelle di graniglia di marmo e il solaio in voltine di mattoni sorrette da profili in ferro, le pareti sono parzialmente intonacate. La stanza è dotata di finestrone con affaccio sulla vallata sottostante e risulta attualmente in fase di ristrutturazione.

Dal disimpegno all'ingresso si accede al terrazzo dell'appartamento esposto prevalentemente a est. L'accesso avviene attraverso alcuni scalini, la terrazza non risulta pavimentata ed è protetta sui fronti di affaccio (Est e Ovest) da ringhiera in ferro e colonnine in muratura. La terrazza è impreziosita da un ampio affaccio sulla Val di Chiana sottostante il borgo di Castiglion

Fiorentino.

Gli infissi delle finestre dell'ala dell'appartamento sono in legno a vetro singolo e presentano scuri e persiane in legno. Un unico infisso, quello della sala, sembra di più recente realizzazione e presenta vetro doppio. I davanzali interni delle finestre sono in legno massiccio. Le porte interne all'immobile sono in legno non di recente realizzazione. Le altezze dei locali interni si presentano variabili vista l'epoca di realizzazione dell'edificio e variano dai circa 3,60m della zona del disimpegno di ingresso e sala fino ai 2,65-2.90 m della zona del bagno, mentre nella camera del soppalco arriva fino ai 3,60m nella zona non soppalcata. Solo la stanza posta sopra l'edificio frontaliero posto in Via Dei Galli e il locale ripostiglio presentano altezze dei locali inferiori, rispettivamente 2,63m e 2,25m.

L'ala dell'appartamento, secondo quanto riferito dall'esperto estimatore, presenta alcuni locali in cui risultano in corso lavori di manutenzione ordinaria, altri, quali il bagno, risultano di recente risistemazione e altri risultano in stato di manutenzione ordinaria rispecchiando l'originario stile costruttivo.

L'esperto estimatore riferisce ancora che gli impianti interni dell'appartamento, (acque, elettrico, gas) risultano unici per le due ali dell'immobile collegate alle utenze di rete attraverso contatori indipendenti. Gli impianti si presentano in efficienza e funzionanti anche se si presentano di non recente realizzazione e presentano sicuramente alcuni limiti dettati dall'usura del tempo. I servizi igienici sono collegati alla rete fognaria del palazzo. L'appartamento è dotato di caldaia indipendente a gas, posta nella sala-cucina dell'ala dell'appartamento posto lungo via San Michele, mentre la distribuzione del calore avviene tramite diffusori termici radianti a parete (caloriferi), posti prevalentemente sotto le finestre.

Le finiture complessive dell'appartamento, come riferito dall'esperto estimatore, risultano scadenti e non in buono stato di manutenzione. L'unità immobiliare è dotata di due fondi e/o cantine, posti nel seminterrato del palazzo. Ai fondi si può accedere direttamente da un portone in Via Dei Galli attraverso un'area comune, o dalla scala comune dell'immobile. I fondi sono collocati uno in parallelo a Via San Michele e l'altro in una parte interna dell'edificio direttamente collegata tramite area comune a via Dei Galli. I fondi, secondo quanto riferito dall'esperto estimatore, non risultano in buono stato di manutenzione e privi di aperture sull'esterno. Il fondo/cantina posto lungo via San Michele presenta una copertura a volta con altezza massima di 2,35m e alle spalle di 1,39m. Mentre l'altro fondo risulta coperto in parte con volta a botte e in parte con solaio ligneo e ha un'altezza di circa 3,00m.

L'esperto estimatore riferisce che l'appartamento è facilmente divisibile in due appartamenti indipendenti.

DATI CATASTALI:

A seguito della rettifica effettuata dall'esperto estimatore su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, l'attuale identificazione catastale dell'immobile, prima censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino (AR), Via San Michele n. 51, foglio 109, particella 406, sub 5, cat. A/3, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita 458,74 €, graffiata con particella 414, sub 4, è:

Abitazione: Unità abitativa censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino (AR), Via San Michele n 51, foglio 109, particella 406, sub 14, cat A/3, classe 1, consistenza 10.5

AVV. MICHELA GALOPPI

Via Calamandrei n. 54 - 52100 AREZZO
Tel. 0575.371212 - Fax 0575.259218
michelagaloppi@gmail.com
avvmichelagaloppi@puntopec.it
Partita Iva: 01948210511

vani, rendita 507,03 €, graffata con particella 414, sub 9.

Fondo 1: Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino (AR), Via San Michele n 51, foglio 109, particella 406, sub 13, cat C/2, classe 3, consistenza 23 mq, rendita 97,40 €.

Fondo 2: Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino (AR), Via San Michele n 51, foglio 109, particella 406, sub 12, cat C/2, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 50,82 €.

CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'esperto estimatore riferisce che al momento delle operazioni di stima la pianta depositata presso l'ufficio del catasto non corrispondeva a quanto effettivamente rilevato in loco, risultando alcune difformità sulla distribuzione interna dei vani e non essendo stati riportati i fondi ad uso cantina annessi all'unità immobiliari. Previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, l'esperto estimatore ha provveduto all'accatastamento corretto dell'immobile.

L'esperto estimatore riferisce che presso il Comune di Castiglion Fiorentino, relativamente all'unità abitativa identificata catastalmente come particella 406 sub 5 del foglio 109 graffata con la particella 414, sub 4 del medesimo foglio (oggi divenuta particella 406 sub 14 graffata con la particella sub 9), non sono state rinvenute pratiche edilizie successive al 21.11.1997 (data dell'atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso redatto dal Notaio Puliatti Emilia di Cortona del 21.11.1997 registrato il 3.12.1997 (RG 15705 RP 11058) repertorio 97173 del 24.11.1997) ad eccezione di una CILA del 12.08.2011 presentata per opere di manutenzione straordinarie per interventi non su parti strutturali, ricadenti in quelli indicati dall'Art. 3, c 1, b del DPR 380/2001 rientranti nell'ambito dell'edilizia libera ai sensi dell'art. 6 c 2, a.. In tale pratica non risultano allegate planimetrie degli immobili.

L'esperto estimatore riferisce altresì che il soggetto esecutato ha dichiarato che non sussistono interventi edilizi significativi ai fini urbanistici dopo il 1.09.1967, come anche riportato nell'atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso redatto dal Notaio Puliatti Emilia di Cortona del 21.11.1997 registrato il 3.12.97 (RG 15705 RP 11058) repertorio 97173 del 24.11.1997 dai soggetti cedenti i diritti sulle quote dell'immobile.

Come riferito dall'esperto estimatore, la dichiarazione di conformità dell'immobile non è disponibile vista l'esecuzione dell'immobile in data anteriore al 01.09.1967.

L'esperto estimatore riferisce che l'immobile oggi presenta alcune difformità dalle piante catastali depositate dal 1939 alle quali non è in grado di attribuire una esatta data di variazione. Risulta comunque evidente, riferisce ancora l'esperto estimatore, che il soppalco in legno posto nella camera dell'ala dell'appartamento che sovrasta Via dei Galli è di recente realizzazione; esso copre quasi interamente la camera e rende l'altezza del locale camera sotto il soppalco di 1.90m inferiore alle altezze utili abitabili (DM sanità 5.07.1975 art. 1 e art. 32 Regolamento edilizio Comunale), e quindi andrà rimosso. Il costo di tale rimozione viene valutato dall'esperto estimatore in € 1.500,00 che ha detratto dal valore dell'immobile.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia con presenza di scatole di derivazione, e quadro elettrico. Il contatore di distribuzione ENEL è collocato nel quadro contatori posto nel vano scale dell'immobile. L'esperto estimatore riferisce che l'impianto, al momento del sopralluogo, risultava autonomo/indipendente e funzionante e che per lo stesso non è stato possibile reperire il certificato di conformità alle normative vigenti all'epoca della realizzazione dell'installatore.

L'impianto di riscaldamento dell'alloggio oggetto di esecuzione è termo singolo alimentato da caldaia a gas con potenza inferiore ai 30.000 Kcal/h totali, posizionata nel locale sala-cucina nell'ala dell'appartamento lungo via San Michele. La distribuzione del calore avviene sottotraccia con diffusori radianti a muro (caloriferi). L'acqua calda sanitaria è prodotta attraverso scaldabagni elettrici dislocati nei locali bagni. Come riferito dall'esperto estimatore, per l'impianto di riscaldamento non è stato possibile reperire i certificati di conformità dell'installatore. L'alimentazione idrica è allacciata alla rete di distribuzione comunale attraverso contatore singolo indipendente, come anche l'impianto di smaltimento delle acque reflue risulta, funzionante e collegato alla rete di smaltimento del palazzo.

Riferisce l'esperto estimatore che gli impianti nel loro complesso si presentano efficienti e funzionanti e in discreto stato di conservazione, anche se presentano i limiti dettati dalle norme dell'epoca della propria realizzazione e la vetustà dovuta all'usura nel tempo. Ritiene tuttavia necessaria una revisione degli stessi ai fini di verificarne la completa efficienza e conformità al DM 37/2008, oltre al rilascio dei certificati di conformità degli stessi. Ritiene altresì necessario l'attestato di prestazione energetico (ApE) ai sensi del L Reg 39/2005 e la riverifica energetica dell'intero edificio con riferimento alle norme energetiche in vigore.

STATO DI POSSESSO

Dalla perizia dell'esperto estimatore e dalla relazione di primo accesso del custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Arezzo e Siena, in atti, l'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato e dalla di lui famiglia. Non sussistono contratti di locazione.

VINCOLI

L'esperto estimatore riferisce che l'immobile risulta edificato in zona urbanistica A centro storico del Capoluogo e quindi ricade nelle limitazioni dettate per tale area dal Regolamento Urbanistico del Comune, oltre che risultare soggetto a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/04 parte III.

L'esperto estimatore riferisce altresì che sull'immobile non sono stati rilevati diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'esperto estimatore riferisce che, in base a quanto riferito dal soggetto esecutato e sulla base di quanto è stato possibile stabilire con le informazioni in loco, gli immobili oggetto di esecuzione non sono soggetti a vincoli o oneri di natura condominiale non essendo stato istituito alcun condominio.

Tutto quanto sopra riferito e per tutto ciò che concerne la provenienza, l'esistenza di ipoteche,

AVV. MICHELA GALOPPI

Via Calamandrei n. 54 - 52100 AREZZO
Tel. 0575.371212 - Fax 0575.259218
michelagaloppi@gmail.com
avvmichelagaloppi@puntopec.it
Partita Iva: 01948210511

pignoramenti, servitù costituite e/o costituenti, pesi, oneri e ulteriori gravami a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili di cui al lotto, si fa espresso rinvio alla relazione tecnica ed alle successive integrazioni in atti dell'esperto estimatore Ing. Lorenzo Blasi, costituenti parte integrante del presente avviso che dovranno essere consultate, unitamente agli allegati e anche per tutto ciò che concerne lo stato di occupazione, la regolarità urbanistica/abitabilità, l'esistenza di eventuali abusi, oneri o pesi, servitù, spese condominiali etc. a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile nonché per quanto altro previsto dalla normativa vigente.

Per ogni altra informazione è possibile rivolgersi al custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo e Siena (Tel. 0577/318111 – <http://www.arezze.astagiudiziaria.com/>); sarà possibile visionare l'immobile previo accordo con il custode medesimo; allo stato per il contatto con il custode è attiva la sezione "prenota visita" sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> alla pagina relativa alla presente vendita.

Il custode giudiziario potrà evadere soltanto le richieste di visita che gli perverranno per il tramite del P.V.P. a condizione che la richiesta gli sia pervenuta almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte. Eventuali richieste pervenutegli – sempre per il tramite del P.V.P. – oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Le offerte di acquisto (in bollo da Euro 16,00) **dovranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente) in busta chiusa, previo appuntamento telefonico (0575/371212 – 338/7786571), presso lo Studio dell'Avv. Michela Galoppi, in Arezzo (Ar), Via Calamandrei n. 54 entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi.** Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale, 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); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un C.F. rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il C.F. rilasciato dall'autorità

fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma II°, del D.M. n. 32 del 26.02.2015, con allegata copia di un valido documento d'identità. La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e se l'offerente è minorenni, 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 o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è coniugato dovrà essere dichiarato il regime vigente tra i coniugi e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio) ed allegati in copia i relativi documenti d'identità. Per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge non partecipante, per il tramite del partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. (recante espressa esclusione del bene dalla comunione) mediante scrittura privata con firma del coniuge autenticata da Notaio o da altro Pubblico Ufficiale il cui originale dovrà essere allegato all'offerta;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il referente della procedura (delegato alla vendita);

c) **l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita e quindi nell'avviso di vendita** (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di centoventi (120) giorni gg dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale). L'offerente potrà indicare un termine più breve di centoventi (120) giorni, circostanza questa che sarà valutata dal delegato alla vendita al fine di individuare l'offerta migliore;

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

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto estimatore incaricato e di tutti gli allegati e delle eventuali perizie integrative, nonché l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE 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. 189/2017, cauzione lotto unico**" per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di mancato o intempestivo pagamento del saldo prezzo. L'offerente può versare anche una cauzione più alta e tale circostanza, in caso di parità di prezzo offerto da più offerenti, potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta validamente presentata. L'assegno

e/o il vaglia postale allegato a titolo di cauzione verrà restituito immediatamente dopo la gara a coloro che non saranno risultati aggiudicatari;

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 del documento d'identità valido del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare in caso di acquisto del minore;

f) copia del documento d'identità valido del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di nomina del sottoscrittore e copia autentica dell'autorizzazione del Giudice Tutelare in caso di acquisto dell'interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno.

g) 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. 189/2017, cauzione lotto unico", di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. **Il bollo virtuale pari ad Euro 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a restituzione.** La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato *xml* scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo co. c.p.c., sino alle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi - tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.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, il regime patrimoniale 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); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un C.F. rilasciato dall’autorità dello Stato, deve indicare il C.F. rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12, comma II°, del D.M. n. 32 del 26.02.2015. La sottoscrizione dell’offerente (o degli offerenti) e se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l’offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l’offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l’offerente è coniugato dovrà essere dichiarato il regime vigente tra i coniugi e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio) ed allegati in copia i relativi documenti d’identità. Per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge non partecipante, per il tramite del partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 c.c. (recante espressa esclusione del bene dalla comunione) mediante scrittura privata con firma del coniuge autenticata da Notaio o da altro Pubblico Ufficiale la cui copia anche per immagine dovrà essere allegato all’offerta;
- 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 nell'ordinanza di vendita e quindi nell'avviso di vendita** (quindi 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 centoventi (120) giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di centoventi (120) giorni gg dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale). L'offerente potrà indicare un termine più breve di centoventi (120) giorni, circostanza questa che sarà valutata dal delegato alla vendita al fine di individuare l'offerta migliore;

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

m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto estimatore incaricato e di tutti gli allegati e delle eventuali perizie integrative, nonché l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base) che sarà trattenuta in caso di mancato o intempestivo pagamento del saldo prezzo; 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. L'offerente può versare anche una cauzione più alta e tale circostanza, in caso di parità di prezzo offerto da più offerenti, potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta validamente presentata

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) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia anche per immagine del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare se il soggetto offerente è minorenne;

g) copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica anche per immagine del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare in caso di acquisto dell'interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno;

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;

i) dichiarazione relativa allo stato civile e dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto incaricato e di tutti gli allegati e delle eventuali perizie integrative, nonché l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze, effettuate in separato modulo;

l) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a "Tribunale di Arezzo" acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma -Credito Cooperativo – S.C., (in forma abbreviata BANCA T.E.M.A.), Filiale di Arezzo, Codice IBAN IT72E0885114101000000359681, Codice Bic ICRAITRRNN0, mediante utilizzo della seguente causale: "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 189/2017, cauzione lotto unico"; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparando dinanzi al delegato; mentre gli offerenti che hanno depositato l'offerta in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.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 può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

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

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

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

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

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

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

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

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte 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 nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

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

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

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

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

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

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa secondo i criteri di cui al punto n. 11 dell'ordinanza di vendita (il quale prevede testualmente che *"il professionista provvederà ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità sincrona mista di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione"*), o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta.

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

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

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione **il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà**

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

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile**, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[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 dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente intestato a "Tribunale di Arezzo" acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma - Credito Cooperativo – S.C. (in forma abbreviata BANCA T.E.M.A.), Filiale di Arezzo, Codice IBAN IT72E08851 14101 000000359681, Codice Bic ICRAITRRNN0, mediante utilizzo della seguente causale: **"Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 189/2017, saldo prezzo lotto unico"** entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (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 mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso **ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il 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 è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato** (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi). Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario degli oneri dovuti, verificando eventualmente presso la banca l'effettivo accredito dell'importo;

5. che 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 dovrà essere data pubblica notizia **a cura del professionista delegato** mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle

AVV. MICHELA GALOPPI

Via Calamandrei n. 54 - 52100 AREZZO
Tel. 0575.371212 - Fax 0575.259218
michelagaloppi@gmail.com
avvmichelagaloppi@puntopec.it
Partita Iva: 01948210511

fotografie e delle planimetrie sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata **"portale delle vendite pubbliche"** ai sensi dell'**art. 490 I comma** 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 professionista, dovranno essere effettuate le pubblicità:

a cura della Società Astalegale.net S.p.A., almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo www.tribunale.arezzo.it e sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012;

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

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

a cura della Società Zucchetti Software Giuridico s.r.l. almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

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

Il professionista 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 professionista, dovranno essere effettuate le pubblicità a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima, dovrà essere pubblicata 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).

Dispone che l'Istituto vendite giudiziarie di Arezzo provveda alla pubblicazione e depositi in pct certificazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari sovra indicati.

Il giudice autorizza l'istituto di vendite giudiziarie per il Tribunale di Arezzo 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.

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 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 dal compiere 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 nominato Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) per il Tribunale di Arezzo 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 delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

Arezzo, lì 04.06.2025

Il delegato alle operazioni di vendita
Avv. Michela Galoppi