



TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. FEDERICO PANI

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 193/2022 (Vi è riunita la procedura R.G.E. n. 67/2024)

CUSTODE GIUDIZIARIO Istituto Vendite Giudiziarie Telefono 0577.318111; e-mail visite.ivg@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DELEGATA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA DI BENI IMMOBILI

ESPERIMENTO n. 1

L'Avvocato Elena Meazzini Professionista Delegata (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con studio in Arezzo, Via Crispi n. 23, telefono 375/9619636, per delega del giudice competente del 06.02.2025

AVVISA

Che presso la Sala d'Aste (stanza n. 7 ingresso principale) del **Tribunale di Arezzo**, il **giorno 10 Dicembre 2025, alle ore 11:00** procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte pervenute, all'esame delle domande e all'esperimento di vendita senza incanto degli immobili più avanti descritti.

Prezzo base € 88.600,00 (euro ottantottomilaseicento virgola zero zero)

Offerta minima € 66.450,00 (euro sessantaseimilaquattrocentocinquanta virgola zero zero)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 1.000,00 (euro mille virgola zero zero).

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI Piena proprietà su appartamento di civile abitazione corredato da un resede pertinenziale ubicato nelle immediate vicinanze ed accessibile dal resede condominiale circostante, sito in Arezzo (AR), Loc. Il Matto n. 9.

L'appartamento ad uso di civile abitazione è posto al primo piano di un più ampio edificio multipiano di antica epoca di costruzione. L'accesso allo stesso avviene per il tramite di un piazzale condominiale circostante l'intero immobile, fino al raggiungimento del portone d'ingresso posto al piano terra oltre il quale si sviluppa una rampa di scale in pietra a comune che termina in corrispondenza del pianerottolo al primo piano. L'accesso all'immobile avviene per il tramite di un portoncino blindato, che si trova in posizione centrale allo stesso pianerottolo. Internamente, l'appartamento si sviluppa su un unico livello composto da corridoio centrale, due camere da letto, un bagno di servizio, un vano ad uso soggiorno ed un vano adiacente ad uso cucinotto. Come si evince dal corredo fotografico allegato alla perizia estimativa, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le altre finiture interne sono in buono stato.

I serramenti interni sono in legno così come quelli esterni che sono altresì dotati di vetrocamera con persiane in legno.

La pavimentazione di presenta in prevalentemente in piastrelle di monocottura con rivestimenti in ceramica nei vani bagno e cucina.

I soffitti hanno l'orditura lignea a vista e le pianelle costituiscono la struttura dei solai interpiano. Fa eccezione in tal senso soltanto il bagno di servizio che è completamente intonacato.

Gli impianti, stante quanto riferisce l'esperto, sono stati tutti testati e risultano funzionanti, in normale stato manutentivo. Il riscaldamento è autonomo.

L'appartamento è dotato di un resede pertinenziale esclusivo (totalmente inerbito) ubicato nelle immediate vicinanze del fabbricato principale, accessibile dal resede condominiale. Quest'ultimo è invece inghiaiato e parzialmente asfaltato, idoneo al parcheggio auto dei condomini. La porzione asfaltata presenta tuttavia delle criticità.

A corredo si pone altresì un terreno prospiciente la strada privata di accesso, classificato come passo e corte a comune/accessorio a comune ad ente rurale ed urbano, assimilabile, stante quanto riportato nella perizia estimativa, ad un bene a comune non censibile.

DESCRIZIONE CATASTALE

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR), Sezione Urb. B Foglio 65:

1. particella 129 subalterno 12 unità e graffata con la particella 187 subalterno 3, Loc. Il Matto n.9, piano T-1, Sez. Urb. B, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3 vani 4, rendita catastale 237,57 ;
2. particella 187 subalterno 3 unità e graffata con la particella 129 subalterno 12, Loc. Il Matto n. 9, piano T-1 Sez. Urb. B, Zona censuaria 2, Categoria A/3, classe 3, vani 4, rendita 237,57;
3. particella 129 subalterno 14, Loc. Il Matto n. 9, Sez. Urb. B, Piano T-1, partita A, bene comune non censibile (scala interna) delle unità immobiliari identificate ai subalterni 12,16,17 della particella 129;
4. Particella 187 subalterno 1, Loc. Il Matto n. 9, Piano T, Partita A, Sez. Urb. B, bene a comune non censibile (resede a corte) delle unità immobiliari identificate dai subalterni 3,5,8,9,10,11 della particella 187 ed ai subalterni 12,14,16,17e 18 della particella 129

e in Catasto Terreni del Comune di Arezzo, foglio 65:

1. particella 144, di ha are ca 00.02.40, classificata come area di passo e corte comune per le particelle 129 e 147 del foglio 65 ed altri enti urbani.

PROVEIENZA

Piena proprietà in forza di atto di compravendita del 29.12.2008 a rogito notaio Dott. Tuccari Michele sede di Arezzo, rep.\ racc. n. 41014/5628, trascritto in Arezzo il 31.12.2008 al n. 25475/16995.

STATO DI POSSESSO. L'immobile è libero e vacuo da persone, in corso di liberazione da beni mobili.

DESCRIZIONE URBANISTICA. Il fabbricato principale è di antica formazione presumibilmente realizzato in epoca antecedente al 01 settembre 1976. Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Arezzo, il fabbricato principale in cui ricade l'immobile è classificato come edificio specialistico, ville ed edilizia rurale di pregio, identificato da scheda n. 235 (Villa Peruzzi) su cui sono consentiti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo. Sullo stesso sono state eseguite le seguenti attività urbanistiche:

- Denuncia inizio attività n. 390/2008 per lavori di manutenzione straordinaria ai sensi della Legge Regionale 01/2005, presentata il 07.02.2008 per spicconatura delle facciate e rifacimento intonaco a calce con tinteggiatura color giallo toscano. La sostituzione gronde, discendenti e dei relativi pozzetti di ispezione, trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, non è stata oggetto di provvedimento amministrativo. È stata altresì eseguita la sostituzione delle tegole rotte/ammalorate.

- Denuncia inizio attività n. 3086/2008 per lavori di restauro e risanamento conservativo ai sensi della Legge Regionale 01.2005 presentata il 11.08.2008 per interventi di restauro e risanamento conservativo con contestuale cambio di destinazione d'uso degli ambienti del piano terra (originariamente fondi e cantine) e riorganizzazione funzionale interna degli ambienti del piano primo e secondo, per aumentare il numero degli alloggi rispetto ai due preesistenti. Gli interventi maggiori hanno riguardato il piano terra con realizzazione di nuovi divisori e parziale modifica delle quote d'imposta dei solai di calpestio, per adattare i nuovi locali abitativi e renderli conformi con le vigenti norme igienico sanitarie. Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, non è stato rilasciato alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Arezzo.

- Denuncia inizio attività 70/2010 per lavori variante in corso d'opera agli interventi della pratica n. 3086/2008 presentata il 13.01.2010 relativa ad una unità immobiliare del piano terra ed a due unità immobiliari del primo piano. Si tratta di variante in corso d'opera per gli interventi edilizi già autorizzati in virtù della precedente pratica edilizia 3086/2008. Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, non è stato rilasciato alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Arezzo.

Riferisce l'esperto che per quanto potuto constatare in sede di rilievo metrico dello stato dei luoghi, la conformazione interna dei vani ed il loro dimensionamento planimetrico corrisponde con quanto indicato nelle tavole progettuali allegate alle pratiche edilizie. Nelle stesse, tuttavia, rileva ancora il tecnico, è stata omessa la rappresentazione di alcuni dettagli tra cui nicchie e sporgenze nella camera matrimoniale, nel vano cucina-pranzo e nella seconda camera da letto. Le suddette nicchie e sporgenze graficamente non rappresentate, asserisce ancora il tecnico, sono ascrivibili all'impianto edilizio originario e dunque non sono state eseguite nel corso dei lavori di restauro e di risanamento.

Una discrepanza evidente tra lo stato dei luoghi e del progetto invece è rappresentata dall'altezza interna dell'alloggio, dichiarata in ML 2,85 come peraltro riportato anche nella planimetria catastale identificativa. Come si evince da quanto riferito dall'esperto sussistono altresì altezze diverse da vano a vano, dovute alle caratteristiche costruttive del fabbricato, nonché della tipologia di solaio interpiano esistente. Detti solai, difatti, sono stati indicati con linee parallele, e dunque il perito asserisce che i 2,85 ML si riferiscano all'altezza media interna, da cui è derivata la necessità effettuare semplificazioni nella rappresentazione grafica.

Il tecnico conclude che in virtù della Legge Regionale 65/2014 e ss.mm.ii., con particolare riferimento all'art.198 comma 2, le suddette discrepanze (assenza di nicchie e altezza interna) debbano essere assimilati a meri errori materiali di graficismo, per i quali non si devono necessariamente inoltrare pratiche in sanatoria e/o altre pratiche per dare luogo a regolarizzazione edilizia.

Unica criticità è rappresentata dall'attuale destinazione d'uso del vano denominato dispensa/lavanderia in cui è stato allestito un cucinotto, la destinazione ordinaria è comunque facilmente ripristinabile rimuovendo gli arredi.

L'alloggio, pertanto, può esser considerato complessivamente conforme con i titoli edilizi.

In base alla cronologia delle partiche edilizie che si sono susseguite fra il 2008 ed il 2010 è emerso che la porzione immobiliare sottoposta a pignoramento è priva di abitabilità.

SITUAZIONE URBANISTICA: Piano operativo vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: EDIFICI SPECIALISTICI, VILLE ED EDILIZIA RURALE DI PREGIO – SCHEDA 235.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Servitù passiva di tubazioni stipulata il 28/11/2007 a firma del notaio Michele Tuccari ai nn. 39.699 di repertorio – raccolta 4.955, trascritta il 03.12.2007 in Arezzo ai nn. 26181 di generale e 16256 di particolare, a favore di altro Fondo Dominante.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'esperto Geometra Aldo Boselli e successive integrazioni, da intendersi parti integranti del presente avviso di vendita e delle quali deve essere presa visione per constatare lo stato di fatto e di diritto dell'immobile.

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 bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo studio della Professionista delegata 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 della professionista delegata; 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 interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; la referente della procedura (delegata 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 (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

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

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 e 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...., lotto n..." (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;

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

d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

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

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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE E/O VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n...., lotto n..." (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta), di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale pari ad € 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a restituzione. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c., sino alle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi - tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale 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). 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 dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (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, se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.;

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 e 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; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

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

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

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

g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc..., effettuate in separato modulo;

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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a "Tribunale di Arezzo" (indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) presso la Filiale di Arezzo, Via Petrarca della Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma – Credito Cooperativo S.C. (Banca Tema) codice IBAN IT72 E088 5114 1010 0000 0359 681; 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.

OPERAZIONI DI VENDITA

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 alla delegata o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

6. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno e 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 alla delegata; mentre gli offerenti che hanno depositato l'offerta in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. La professionista delegata, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

7. DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le modalità di seguito indicate.

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, la professionista delegata dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

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

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

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

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

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

In caso di pluralità di offerte.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato 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 dalla 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, la professionista delegata dispone l'aggiudicazione in favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (secondo i criteri di cui al punto n. 7), 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 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 alla delegata 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 alla delegata, 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 di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

2. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dalla delegata. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare alla delegata 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 dalla delegata mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare alla delegata, 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., la delegata 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 alla delegata, 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 alla delegata (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). La delegata, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario degli oneri dovuti, verificando eventualmente presso la banca l'effettivo accredito dell'importo;

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

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita è data pubblica notizia a cura della professionista delegata mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 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 della professionista delegata, dovranno essere effettuate le pubblicità mediante pubblicazione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza unitamente alla perizia di stima, ivi incluse perizie integrative e allegati almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte a cura di:

Società Astalegale.net S.p.A. sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo www.tribunale.arezzo.it e sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012;

Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sul sito internet www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 21 luglio 2009;

Società Zucchetti Software Giuridico s.r.l. sul sito internet www.fallcoaste.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 11 luglio 2017.

La professionista delegata provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'ara 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 della 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 mediante pubblicazione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza unitamente alla perizia di stima, ivi incluse perizie integrative sui seguenti siti Internet: <https://www.astegiustizia.it> (portale della società specializzata Gestifrem);- <https://www.idealista.it> (portale del mercato libero);- <https://www.casa.it> (portale del mercato libero).

L'Istituto vendite giudiziarie di Arezzo provvederà alla pubblicazione e depositi in PCT certificazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari sopra indicati. L'Istituto di vendite giudiziarie per il Tribunale di Arezzo è stato autorizzato a 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.

RENDENOTO

- 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 sito 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 in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE

- a. Che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- b. Che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

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, alla delegata alla vendita e al gestore della vendita.

Arezzo, 19 Agosto 2025

La Professionista delegata

Avv. Elena Meazzini

