

TRIBUNALE DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 21/2020

Il sottoscritto **Dott. Giovanni Grazzini**, iscritto all'Ordine Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Arezzo, con studio in Arezzo, via Fonte Veneziana n. 8 (Tel 0575/370701 - Fax 0575/409971) ai sensi dell'art. 490 c.p.c. relativamente **all'esecuzione immobiliare n° 21/2020 R.G.E.** pendente presso il Tribunale di Arezzo, su delega, ex art. 591 bis c.p.c. del 28.09.2023 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Arezzo pro-tempore, Dott. Federico Pani,

AVVISA

- che il **giorno mercoledì 24/12/2025 alle ore 10:00** presso l'aula n. 0.07 del Tribunale di Arezzo, P.za Falcone Borsellino n. 1, 52100 Arezzo, procederà alle operazioni di **vendita senza incanto** del compendio immobiliare di seguito descritto e alle condizioni e **modalità "sincrona mista"** come appresso specificata;
- che per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie: gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato;

STABILISCE

che le **offerte di acquisto in modalità cartacea** per la vendita senza incanto debbano essere presentate, entro e non oltre le **ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata** per l'udienza di vendita, mediante **consegna in busta chiusa presso il proprio Studio sito in Arezzo, via Fonte Veneziana n. 8.**

Le **offerte telematiche** potranno essere presentate, secondo le modalità di seguito riportate, entro e non **oltre le ore 13:00 del giorno precedente alla data fissata per l'udienza di vendita,** secondo quanto di seguito descritto ed indicato,

FISSA

- il prezzo base della vendita senza incanto del **LOTTO N. 1** oggetto del presente avviso nella somma di **Euro 88.000,00 (ottantottomila virgola zero zero).** **Il rilancio minimo è di Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero);**
- il prezzo base della vendita senza incanto del **LOTTO N. 2** oggetto del presente avviso nella somma di **Euro 1.360.000,00 (unmilionetrecentosessantamila virgola zero zero).** **Il rilancio minimo è di Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero);**

Le modalità della vendita senza incanto sono regolate dalle condizioni generali di vendita di cui in appresso.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO N. 1

Trattasi della piena proprietà di un compendio immobiliare posto in Comune di CAVRIGLIA costituito da **appezzamenti di terreno edificabile posti in "area edificabile in zona di saturazione B3C"** ubicati in località **San Cipriano** - per la superficie complessiva di **2.195 mq.** Tale compendio è identificato come segue al Comune di Caviglia:

CATASTO TERRENI – Foglio di mappa 5:

particella 813 (derivata da frazionamento della originaria 649), superficie are 03 centiare 87; **particella 651**, superficie are 02 centiare 95; **particella 815** (derivata da frazionamento della originaria 675), superficie are 12 centiare 07; **particella 708**, superficie are 01 centiare 04; **particella 790**, superficie are 00 centiare 18; **particella 792**, superficie are 00 centiare 52; inoltre **particella 617**, ENTE URBANO del CATASTO FABBRICATI foglio 5 di mappa: PIAZZA DELL'INCONTRO, piano T, categoria F/1 AREA URBANA, superficie are 01 centiare 32; **L'area prevederebbe la eventuale realizzazione di 2 lotti di appartamenti definiti come segue:**

- cosiddetto "Lotto 2" – volume assentito mc 1.400 con realizzazione di n° 6 appartamenti della superficie > 65 mq;
- cosiddetto "Lotto 3" – volume assentito mc 1.840,20 con realizzazione di n° 6 appartamenti della superficie > 65 mq e di n° 4 appartamenti della superficie < 65 mq;

per un presunto **volume complessivo di mc. 3.240,20** suddiviso in **n° 12 appartamenti di superficie > 65 mq e n° 4 appartamenti di superficie < 65 mq.**

La *Superficie Utile Lorda convenzionalmente* è pari al volume edificabile diviso altezza virtuale (m. 3,00 dal Regolamento Comunale), pertanto $3.240,20 \text{ mc} / 3 = 1.080 \text{ mq}$ di superficie utile lorda. Per le parti comuni: diritti, accessori, accessioni, pertinenze, nonché la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e condominiali del fabbricato e del complesso di cui è parte quanto in oggetto, quali risultano dall'articolo 1117 del codice civile. Agli atti del CATASTO non sono presenti elenco subalterni ed elaborato planimetrico e, trattandosi di aree edificabili, non sono definite parti comuni.

Con atto ai rogiti notaio TAITI Massimo di Montevarchi in data 29 maggio 2006 Rep. n° 126069 è stata sottoscritta convenzione per l'attuazione di un piano attuativo (piano particolareggiato) relativo al comparto RUG1 e di un piano collegato di sistemazione urbanistica di iniziativa privata (zona di saturazione B3C) in frazione S. Cipriano del Comune di Cavriglia: si rimanda alla perizia per le informazioni di dettaglio.

Destinazione urbanistica

La destinazione urbanistica dei terreni di cui al Lotto n. 1 è la seguente:

- "Zone di saturazione (zone omogenee B) – Sottozona B2 (artt. 10-12 N.T.A)" per le particelle 790/792/617;
- "Zone di saturazione (zone omogenee B) – Sottozona B3C (artt. 10-13 N.T.A)" per le particelle 813/815/708/651;

Non vi è vincolo idrogeologico per le dette particelle.

VALORE DI STIMA

Il valore di stima del compendio immobiliare oggetto di esecuzione espropriativa, così come determinato dal Perito estimatore all'uopo incaricato dal G.E., è confermato a seguito di revisione dell'elaborato peritale del 7/10/2024 in € **110.000,00** (diconsi Euro **centodiecimila/00**).

Per tutto quanto esposto si rinvia alla relazione tecnica, alle successive integrazioni e relativi allegati redatta dal Perito estimatore Geom. Ferrini Luciano, incaricato dal G.E., il quale dovrà

essere necessariamente consultato dagli interessati e che costituisce parte integrante del presente avviso: ad esso espressamente si rimanda per tutto quanto qui non indicato.

LE RICHIESTE DI VISITA DEGLI IMMOBILI IN ASTA DOVRANNO PERVENIRE AL CUSTODE GIUDIZIARIO ESCLUSIVAMENTE PER IL TRAMITE DEL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE (PVP), ALMENO QUINDICI GIORNI PRIMA DELLA SCADENZA DEL TERMINE PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE; DIVERSAMENTE, LE MEDESIME NON POTRANNO VENIRE EVASE; IN CASO DI IMMOBILI OCCUPATI DA PERSONE, IL CUSTODE GIUDIZIARIO NON POTRA' CONSENTIRE L'ACCESSO SE I RICHIDENTI NON GIUNGANO MUNITI DEI DISPOSITIVI DI PROTEZIONE INDIVIDUALE (DPI) EVENTUALMENTE PREVISTI DA NORME VIGENTI AL TEMPO DELLA VISITA. CONTATTARE AI SEGUENTI RECAPITI: MAIL – visite.ivg@gmail.com OPPURE TEL – 0575/383138 dal Lun. al Ven. dalle ore 08.45 alle ore 12.45 O FAX – 0575/380968.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO N. 2

Compendio immobiliare posto in Comune di CAVRIGLIA a “Completamento intervento di recupero area RUG1 località San Cipriano” identificato al Foglio di mappa 5, per la superficie complessiva di 3.146 mq..

In particolare si propone, con questo lotto, la vendita della piena proprietà di un compendio immobiliare composto da **fabbricati in corso di costruzione, da area edificabile ed aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ricadenti nel Comparto RU G1 località San Cipriano** – Comune di Cavriglia (AR): Viene previsto il completamento e la edificazione di tre edifici così distinti ed articolati:

Edificio A – volume assentito mc. 3.809,85 - lotto in corso di edificazione

Edificio B – volume assentito mc. 4.198,98 - lotto in corso di edificazione

Edificio C – volume assentito mc. 982,34 - lotto non edificato e rappresentato dall'area di sedime.

Il lotto 2 è identificato catastalmente al Comune di Cavriglia, come segue:

Foglio di mappa 5 - CATASTO TERRENI

- particella 788, ENTE URBANO, superficie are 08 centiare 59;
- particella 787, ENTE URBANO, superficie are 08 centiare 42;
- particella 659, superficie are 06 centiare 06 - rappresenta il sedime dell'EDIFICIO “C” ancora da realizzare, previa demolizione del fabbricato ad uso spogliatoi dell'ex campo sportivo comunale.

Come accennato, la destinazione urbanistica di queste due particelle 788 e 787 è “Comparto di recupero urbano – RUG1 (art. 54 N.T.A.) senza vincolo idrogeologico.

Sono ceduti nel lotto 2i, in avanzato stato di costruzione, due edifici condominiali pluripiano identificati al CATASTO FABBRICATI del Comune di Cavriglia, in tal modo:

- particella 788, categoria “F/6 fabbricato in attesa di dichiarazione” - rappresenta l'EDIFICIO “B” ed include – non catastalmente individuato – un porticato privato ad uso pubblico;
- particella 787, categoria “F/6 fabbricato in attesa di dichiarazione” - rappresenta l'EDIFICIO “A” ed include – non catastalmente individuato – un porticato privato ad uso pubblico;

- particella 619 subalterno 43, PIAZZA DELL'INCONTRO SNC, piano S1-T, categoria F/1 AREA URBANA, consistenza 139 m2;
- particella 619 subalterno 41, PIAZZA DELL'INCONTRO SNC, piano T, categoria F/1 AREA URBANA, consistenza 239 m2 - rappresentano pertinenze dell'EDIFICIO "E" già costruito ed alienato, probabilmente destinate a strada di scorrimento;
- particella 619 subalterno 40, costituisce porticato privato ad uso pubblico dell'EDIFICIO "E";
- particella 620 subalterno 36, PIAZZA DELL'INCONTRO SNC, piano S1-T, categoria F/1 AREA URBANA, consistenza 117 m2;
- particella 620 subalterno 47, PIAZZA DELL'INCONTRO SNC, piano T, categoria F/1 AREA URBANA, consistenza 344 m2 - rappresentano il sedime dell'EDIFICIO "D" già costruito ed alienato, probabilmente destinate a strada di scorrimento;

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni sono attualmente nel possesso del Custode.

INTERVENTO DI RECUPERO NELL'AREA

Con atto ai rogiti notaio TAITI Massimo di Montevarchi in data 29 maggio 2006 Rep. n° 126069 è stata sottoscritta convenzione per l'attuazione di un piano attuativo (piano particolareggiato) relativo al comparto RUG1 e di un piano collegato di sistemazione urbanistica di iniziativa privata (zona di saturazione B3C) in frazione S. Cipriano del Comune di Cavriglia.

Il piano prevede la realizzazione di tre di cinque edifici così distinti ed articolati:

- Edificio A – volume assentito mc. 3.809,85; il lotto è in corso di edificazione e rientra nella procedura esecutiva in questione
- Edificio B – volume assentito mc. 4.198,98; il lotto è in corso di edificazione e rientra nella procedura esecutiva in questione
- Edificio C – volume assentito mc. 982,34 il lotto non è edificato ed è rappresentato dall'area di sedime; rientra nella procedura esecutiva in questione ed ha volume edificabile di 982,34 mc ovvero 327 mq di superficie utile (dividendo per l'altezza virtuale di 3mt).

L'edificazione è avvenuta sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 78 rilasciato dal Comune di Cavriglia in data 15.06.2006 relativo a realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del comparto edificatorio RUG1 in località San Cipriano
 - Permesso di costruire n. 297 rilasciato dal Comune di Cavriglia in data 03.12.2012 relativo a realizzazione del fabbricato nel lotto "A" del comparto edificatorio RUG1 di San Cipriano, composto da n° 14 alloggi residenziali, n° 2 locali artigianali e n° 4 negozi commerciali
 - Permesso di costruire n. 302 rilasciato dal Comune di Cavriglia in data 25.10.2013 relativo a realizzazione del fabbricato nel lotto "B" del comparto edificatorio RUG1 di San Cipriano, composto da n° 15 alloggi residenziali, n° 2 locali artigianali e n° 4 negozi commerciali
- Relativamente all'intervento di recupero dell'area RUG1 trattasi della edificazione non ultimata del Lotto "A" e del Lotto "B" e di area edificabile relativa al Lotto "C", oltre al completamento delle opere di urbanizzazione.

Per il completamento della costruzione dei Lotto "A", Lotto "B" e delle opere di urbanizzazione è necessaria la presentazione di richieste di PERMESSO DI COSTRUIRE (art. 142, L.R. 10 novembre 2014, n. 65 – art. 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 e s.m.i.) o titolo equipollente. Anche per l'utilizzazione dell'area edificabile sulla quale insiste il Lotto "C" sarà necessaria la

presentazione di richiesta di PERMESSO DI COSTRUIRE (art. 142, L.R. 10 novembre 2014, n. 65 – art. 7, D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, e s.m.i.) o titolo equipollente.

Con atto ai rogiti notaio TAITI Massimo di Montevarchi in data 29 maggio 2006 Rep. n° 126069 è stata sottoscritta convenzione per l'attuazione di un piano attuativo (piano particolareggiato) relativo al comparto RUG1 e di un piano collegato di sistemazione urbanistica di iniziativa privata (zona di saturazione B3C) in frazione S. Cipriano del Comune di Cavriglia e per i dettagli si rimanda alla perizia.

DESCRIZIONE DEI FABBRICATI

Trattasi di fabbricati in corso di costruzione ed aree pertinenziali (spazi comuni e/o opere di urbanizzazione primaria). Sono evidenti, in avanzato stato di costruzione, due edifici condominiali pluripiano (piano INTERRATO S1, piano TERRA, piano PRIMO, piano SECONDO e piano TERZO).

Sono identificati EDIFICIO "A" ed EDIFICIO "B" costruiti con struttura portante a telaio in conglomerato cementizio armato e tamponamento in laterizio. I solai interpiano sono in latero-cemento (tipo misto semi prefabbricato a pannelli o a lastre con alleggerimento in laterizio), così come quello di copertura; il solaio sul piano seminterrato è del tipo predalles (piastra di calcestruzzo armata dello spessore di circa 5 cm con tralici elettrosaldati di altezza variabile, ed armature aggiuntive).

Piano INTERRATO S1

È destinato a garage.

Sono presenti locali uso magazzino a servizio delle soprastanti destinazioni di negozio o attività artigianale e locali destinati ad alloggiare impianti tecnologici (trattamento primario fognatura).

La struttura è costituita da conglomerato cementizio armato integrato parzialmente nelle divisioni con materiale tipo ytong o gasbetong (calcestruzzo aereo formato in autoclave).

La pavimentazione è rappresentata dal getto di riempimento del solaio in latero-cemento. Sono assenti intonaci, pavimenti, rivestimenti ed impianti tecnologici dedicati.

Non sono presenti infissi.

È realizzato il sistema generale di scarico fognante.

L'accesso carrabile è costituito da rampe e corselli di manovra.

L'accesso pedonale è costituito da rampe scale in conglomerato cementizio armato, prive di rivestimenti ed opere metalliche di protezione (eccezione fatta per i parapetti uso cantiere ai sensi del T.U. 81/2008).

Piano TERRA

Ha destinazione mista: attività commerciali ed attività artigianali.

Sono presenti vani scala di accesso ai piani soprastanti e portico privato di uso pubblico. Mancano le divisioni interne.

La pavimentazione è rappresentata dal getto di riempimento del solaio in latero-cemento. Sono assenti intonaci, pavimenti, rivestimenti ed impianti tecnologici dedicati.

Non sono presenti infissi.

Piano PRIMO – Piano SECONDO – Piano TERZO - COPERTURA

Hanno tutti destinazione a residenza.

Gli appartamenti sono tutti della tipologia simplex, ad eccezione delle porzioni poste al piano TERZO che sono estensione di appartamenti del piano SECONDO (tipologia duplex).

Sono presenti vani scala di collegamento, con rampe in conglomerato cementizio armato, prive di rivestimenti.

Sono presenti le divisioni interne ed i tamponamenti esterni. Sono collocate in opera soglie e davanzali.

Mancano i serramenti esterni, mentre sono presenti i controtelai in legno delle porte interne e i controtelai in metallo dei portoncini di ingresso agli appartamenti.

I locali sono tutti intonacati con finitura a velo, eccezion fatta per le parti nelle quali è prevista la posa di rivestimento (angolo cottura, cucina, bagno).

Relativamente agli impianti tecnologici (impianto termico e produzione acqua calda, impianto idrosanitario e fognatura, impianto elettrico) si rileva la stesura delle tubazioni e la stesura di linee e scatole di derivazione. Mancano le opere di completamento quali generatori di calore (in proposito sono collocati apposti cavedi di alloggiamento chiusi da sportello metallico), corpi radianti, cavi di alimentazione, sanitari e rubinetterie, ecc.

Sono da realizzare tutte le sistemazioni esterne e gli allacciamenti alle reti tecnologiche (acqua, gas, fognature, ecc.).

La copertura è costituita da manto di tegole in cotto rosso; sono installati i previsti sistemi di protezione anti-caduta; sono installate predisposizioni per energia rinnovabile solare termico.

La stima dell'immobile tiene conto di tali spese.

VALORE DI STIMA

Il valore di stima del compendio immobiliare oggetto di esecuzione espropriativa così come determinato dal Perito estimatore Geom. Ferrini Luciano, all'uopo incaricato dal G.E., dopo una riduzione del 14,84% per la procedura esecutiva è di € **1.700.000,00 (diconsi Euro unmilionesettecentomila/00)**.

Si precisa che, a causa di inadempienze nel rispetto degli obblighi convenzionali, l'Amministrazione Comunale di Cavriglia è risultata vittoriosa in una causa amministrativa dinanzi al TAR Toscana: in perizia la somma necessaria al completamento delle opere di urbanizzazione – poste a carico dell'aggiudicatario e quantificate in euro 644.083,11 – sono state sottratte dal valore di stima del lotto n. 2.

LE RICHIESTE DI VISITA DEGLI IMMOBILI IN ASTA DOVRANNO PERVENIRE AL CUSTODE GIUDIZIARIO ESCLUSIVAMENTE PER IL TRAMITE DEL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE (PVP), ALMENO QUINDICI GIORNI PRIMA DELLA SCADENZA DEL TERMINE PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE; DIVERSAMENTE, LE MEDESIME NON POTRANNO VENIRE EVASE; IN CASO DI IMMOBILI OCCUPATI DA PERSONE, IL CUSTODE GIUDIZIARIO NON POTRA' CONSENTIRE L'ACCESSO SE I RICHIDENTI NON GIUNGANO MUNITI DEI DISPOSITIVI DI PROTEZIONE INDIVIDUALE (DPI) EVENTUALMENTE PREVISTI DA NORME VIGENTI AL TEMPO DELLA VISITA. CONTATTARE AI SEGUENTI RECAPITI: MAIL – vistite.ivg@gmail.com OPPURE TEL – 0575/383138 dal Lun. al Ven. dalle ore 08.45 alle ore 12.45 O FAX – 0575/380968.

Gli immobili facenti parti dei due lotti sopra descritti, come detto, saranno posti in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 ess. c.p.c., pertanto

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- 1) alla vendita può partecipare chiunque, eccetto gli esecutati;
- 2) I prezzi base d'asta per i lotti sono evidenziati con la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad ¼ (ovvero del 25%) rispetto ai prezzi base come sopra esposti. Si precisa che in tal caso l'assegnazione non sarà

- automatica, in quanto il giudice dell'esecuzione potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c..
- 3) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; dell'art. 161 ter Disp. Att. c.p.c.; degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015 **l'offerta di acquisto, per tutti i 2 lotti sopra descritti, potrà essere presentata:**

A) IN FORMA CARTACEA

ovvero in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) **entro le ore 13:00 del martedì 23/12/2025**, con consegna in orario di ufficio (9.00-13.00 e 15.30 – 18.30) ad eccezione del sabato e dei festivi, presso lo studio del professionista delegato alla vendita in Arezzo (AR), via Fonte Veneziana n. 8.

All'esterno della busta chiusa verranno annotati esclusivamente il nome del professionista delegato; le generalità, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito dell'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente); la data dell'udienza fissata per le operazioni di vendita; nessun'altra indicazione deve essere tassativamente apposta sulla busta.

All'interno della busta dovrà essere inserita:

- a) **un'offerta di acquisto per ciascun lotto (con ciò intendendo una dichiarazione scritta** con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il lotto posto in vendita), munita di **bollo da euro 16,00** e sottoscritta dall'offerente che dovrà contenere:

- **per le persone fisiche:** cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale o partita iva, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile (se coniugato o unito civilmente dovrà essere comprovato il regime patrimoniale e se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del convivente legato con unione civile) indirizzo e-mail e sottoscrizione dell'offerente, o degli offerenti, cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa (salva la facoltà di depositare la relativa documentazione successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo), oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge non partecipante all'atto, per tramite del partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile (recante espressa esclusione della comunione) mediante scrittura privata con firma del coniuge autenticata dal notaio. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario fornire i corrispondenti dati dell'altro coniuge ed allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche del medesimo; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta il permesso di soggiorno in corso di validità.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata 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;

In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, sarà necessario l'originale della procura speciale o copia autentica della procura generale.

- **per le persone giuridiche:** denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà, altresì, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- **se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato**, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e dovranno essere allegati copia del documento di identità, copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore (in caso di soggetto offerente interdetto) e copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto del giudice tutelare;

- **in ogni caso** l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Arezzo, ai sensi dell'art. 582 c.p.c. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Arezzo;

- **in ogni caso dovrà esservi l'indicazione** dei dati identificativi del bene o dei beni relativi al lotto per il quale si offre, nome del delegato alle vendite e l'ufficio giudiziario nonché il numero di procedura e del lotto per il quale l'offerta è proposta;

- **in ogni caso dovrà esservi l'indicazione del prezzo offerto per ciascun lotto**, che non potrà, in ogni caso, essere inferiore ad oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo posto a base d'asta per il lotto specificato (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base), a pena di inefficacia dell'offerta, ex art. 571 c.p.c.;

- **in ogni caso dovrà esservi l'indicazione del tempo e del modo del pagamento**, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. In difetto di tale indicazione il termine per il pagamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori, sarà considerato di 120 giorni dall'udienza di aggiudicazione. Tale termine NON è soggetto a sospensione nel periodo feriale. L'offerente potrà indicare un termine più breve di 120 giorni, circostanza che valuterà il delegato al fine di individuare la migliore offerta;

- **inoltre dovrà esservi l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al professionista delegato alla valutazione stessa dell'offerta**, come a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;

- **in ogni caso dovrà esservi l'espressa dichiarazione dell'offerente** che l'offerta è irrevocabile, nonché di aver preso visione della perizia di stima e delle eventuali successive perizie integrative pubblicizzate, del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; in nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno sottoscritto l'offerta;

- **in ogni caso dovrà esservi dichiarazione dell'offerente** per l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dall'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze.

b) **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare non trasferibile** intestato a: "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 21/2020, lotto n. (specificare)" per **un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto per ciascun lotto**, a titolo di cauzione, ed a pena di inefficacia dell'offerta. L'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e in tal caso sarà trattenuto a favore della procedura. E' escluso qualsiasi altro mezzo di pagamento.

B) CON MODALITA' TELEMATICHE

SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Come partecipare

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, per ciascun lotto, 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.

Predisposizione ed invio dell'offerta

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati che abbiano intenzione di presentare l'offerta in via telematica, devono far pervenire sempre in via telematica, all'interno del portale (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale).

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata;
- 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 per il lotto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima 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.

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;

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

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

Versamento della cauzione per partecipazione in modalità telematica

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare, per ciascun lotto di cui è offerente, l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, unitamente all'importo della marca da bollo (attualmente pari ad € 16,00). Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario BANCA TEMA per la procedura, IBAN: **IT 72 E 08851 14101 0000 0035 9681** (intestato al Tribunale di Arezzo – Esecuzioni Immobiliari)

Il bonifico dovrà tassativamente contenere la causale con la seguente descrizione: **“Proc. Esecutiva n. 21/2020 R.G.E., lotto n. (specificare) versamento cauzione”**

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 21/2020 R.G.E., lotto n. (specificare) versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita il Delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:

Ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata al gestore, il quale a sua volta ne darà comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere effettuate, in modalità cartacea.

Ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di PEC del mittente. In questo caso tuttavia l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Al fine di garantire lo svolgimento delle operazioni di vendita, il Delegato dovrà disporre di due linee di connessione. Ove fosse comunque impossibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il giudice dell'Esecuzione) e rinvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

Assistenza

Per ricevere ordinaria assistenza l'utente potrà recarsi presso l'aula n. 0.07 del Tribunale di Arezzo sito in Piazza Falcone Borsellino n. 1 (a destra appena superato ingresso principale)

durante gli ordinari orari di apertura del Tribunale oppure può contattare il numero 0444/346211 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45), esclusi festivi.

IN OGNI CASO

si ribadisce: sia che l'offerta venga presentata in modo analogico, sia che venga presentata telematicamente:

a) l'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;

b) l'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 13:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto sia per le offerte cartacee che per quelle telematiche; o se sarà inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura almeno pari al decimo del prezzo da lui offerto;

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

In caso di pluralità di offerte valide, si darà luogo alla gara telematica mista tra gli offerenti CHE VI INTENDONO PARTECIPARE secondo le modalità riportate di seguito.

L'apertura delle buste sia di quelle presentate telematicamente che di quelle depositate a mani presso lo Studio del Delegato alla Vendita, avverrà il **giorno mercoledì 24/12/2025 alle ore 10:00 presso l'aula n. 0.07 del Tribunale di Arezzo sito in Piazza Falcone e Borsellino n. 1, Arezzo**, con le seguenti modalità:

a) le buste presentate con modalità cartacea analogica saranno aperte alla eventuale presenza del professionista delegato e degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti saranno inserite nella piattaforma onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte cartacee analogiche presentate;

b) 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.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma cartacea analogica dovrà recarsi in tempo per le ore 10:00, presso l'aula n. 0.07 del Tribunale di Arezzo per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet.

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.

A tale riguardo si ricorda che:

A) almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente indicato nell'offerta telematica un invito a connettersi al proprio portale. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica; L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

B) per quanti avranno depositato l'offerta in forma analogica, le buste verranno aperte dal delegato alla vendita che ne controllerà la regolarità;

C) Il professionista Delegato referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita procedendo all'esame delle offerte sia analogiche cartacee che telematiche con le seguenti avvertenze:

C.1 IN CASO DI UNICA OFFERTA PER LOTTO:

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.

C. 2 IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE PER LOTTO:

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

In caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendono aderire alla gara, sarà considerata migliore l'offerta 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 sarà data alla tempistica di deposito dell'offerta, pertanto sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo; l'immobile, tuttavia, non sarà aggiudicato qualora il prezzo offerto sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

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 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.

D) Offerte in aumento non inferiori a euro 2.000,00 quale rilancio minimo per il lotto n. 1; **offerte in aumento non inferiori a euro 5.000,00** quale rilancio minimo per il lotto n. 2;

E) 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.

F) 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.

G) Il Gestore delle Vendite assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il Giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2° D.M. n. 32/2015.

H) L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione.

I) 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 9 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;

L) il mancato versamento del saldo prezzo nonché delle somme che verranno richieste dal Delegato per il pagamento degli oneri tributari; alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli; alla trascrizione del decreto di trasferimento, **comporterà la decadenza dall'aggiudicazione** nonché la **perdita della cauzione**, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'artt. 587 c.p.c e 177 disp. att. c.p.c..

M) Qualora l'immobile o gli immobili siano gravati 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;

N) 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;

Si fa, infine, presente che la vendita senza incanto e con modalità SINCRONA MISTA è sottoposta alle **seguenti condizioni di legge**:

- a) La vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- b) **La vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.**
- c) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente **l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere** ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, **non potranno dar luogo ad alcun**

- risarcimento, indennità o riduzione del prezzo**, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. In particolare, tenuto conto di quanto previsto dal D.lgs 19.08.2005 n.192 e successive modifiche, non viene prestata alcuna garanzia in ordine all'efficacia e alla conformità alla normativa in materia di sicurezza di tutti gli impianti elettrici, idrici sanitari, di riscaldamento, di condizionamento e del gas, ivi compresi quelli condominiali, dei quali è dotato l'immobile posto in vendita.
- d) Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità, ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost) ed agli interessi delle parti processuali (i creditori ed anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano – in un doveroso bilanciamento – quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo;
- e) Agli effetti del D.M 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., **l'aggiudicatario, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di prestazione/qualificazione energetica, manifestando con ciò la volontà di provvedere direttamente pertanto assumendo egli stesso tali incombenze.**
- f) Nel caso di insufficienza di notizie relative allo stato urbanistico del fabbricato posto in vendita, tale da determinare le nullità di cui all'art. 17, 1° comma, o di cui all'art. 40, 2° comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46, 1° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ovvero per violazioni della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40, 6° comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47, **purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.**
- g) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che possono essere cancellate con il decreto di trasferimento. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. **Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario da dichiararsi a verbale al momento dell'aggiudicazione.**
- h) Il trasferimento dell'immobile o degli immobili è subordinato all'avvenuto pagamento del saldo prezzo. Il versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, anche tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita, deve essere effettuato a mani del Delegato, a pena di decadenza, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione a mezzo di assegno circolare o bonifico intestato a **"Proc. Esecutiva Immobiliare n. 21/2020"**. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione che verranno incamerate a titolo di multa.
- i) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, così come pure gli onorari della delegata alla relazione del decreto di trasferimento ed attività collegate. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.
- j) La proprietà e il possesso, attivo e passivo, del bene ed i conseguenti oneri saranno rispettivamente a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo degli oneri fiscali e delle spese, diritti ed onorari conseguenti al trasferimento.
- k) Ai sensi dell'art. 179 *bis* disp. att. c.p.c., il compenso del professionista delegato è liquidato dal giudice dell'esecuzione, con specifica determinazione della parte riguardante le operazioni di vendita e le successive che sono poste a carico dell'aggiudicatario. Per i compensi spettanti al professionista delegato si rimanda, dunque, a quanto previsto

dall'articolo 179 bis disp. Att. c.p.c. e secondo i nuovi criteri di cui al D.M. del 15 Ottobre 2015 n.227.

- l) La procedura di vendita potrà essere differita dal sottoscritto delegato solo su richiesta congiunta di tutti i creditori titolati che siano presenti al momento della vendita. L'aggiudicatario, qualora per il versamento del saldo prezzo abbia intenzione di fare ricorso a mutuo fondiario, dovrà formulare apposita istanza direttamente al professionista delegato a pena di decadenza entro il termine massimo di dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva, indicando l'Istituto di credito erogante.
- m) Il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato dal G.E. Dott. ssa Rodinò di Miglione a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso l'aula n. 0.07 del Tribunale di Arezzo nonché a svolgere la vendita delegata con modalità telematica, *sub specie*, vendita telematica SINCRONA MISTA dal medesimo G.E..
- n) Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima acquisita agli atti alla quale, per maggiori informazioni, si rinvia come da pubblicazione, sui seguenti siti internet: **<https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.astalegale.net - www.tribunalearezzo.it - www.astegiudiziarie.it nei termini assegnati dal Sig. G.E. e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare.**
- o) **Il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.astalegale.net - www.astegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita.**
- p) Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per vendita SINCRONA MISTA si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando dinanzi al delegato alla vendita.
- q) Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica si intende: la casella di posta elettronica certificata richiesta dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta, le cui credenziali di accesso sono rilasciate, previa identificazione del richiedente a norma dell'art. 13 stesso D.M..
- r) 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.
- s) 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 e l'eventuale applicazione dell'IVA;
- t) 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
- u) La deliberazione o il rilascio dell'immobile avverranno in conformità alle vigenti disposizioni legislative ed in particolare ai sensi dell'art. 560 c.p.c. come modificato dal comma 2 dell'art. 4 del d.l. 135/18 convertito con modificazioni dalla l. 12/19;
- v) l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di

rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Da ultimo si avverte che:

- a) 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) 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..

Il Professionista Delegato

Arezzo,

17/10/2025

