

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. Andrea Turturro

PROCEDURA ESECUTIVA N. 278/2015 + 301/2015 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

ESPERIMENTO N.3

Il sottoscritto Avv. Alessandro Giustini iscritto all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con studio in Arezzo, Via Isonzo n. 27 – TEL 0575.911991, ai sensi degli articoli 569 e 591 bis c.p.c., PER DELEGA del Giudice competente, ai sensi delle Legge 14 maggio 2005 n. 80 e successive modifiche,

AVVISA CHE

che presso il **TRIBUNALE di Arezzo Sala d'Aste (stanza n. 7 piano terra)** e tramite il portale del gestore della vendita www.fallcoaste.it, – il **giorno 31/07/2025 alle ore 11:00** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

e, dunque, con possibilità di presentare offerte sia in via telematica, partecipando all'esperimento mediante collegamento telematico "da remoto", sia in via cartacea, con presenza fisica dell'offerente presso il **TRIBUNALE di Arezzo Sala d'Aste (stanza n. 7 piano terra)**, il tutto nei termini e con le modalità regolate dalle condizioni generali appresso riportate, dei seguenti beni

LOTTO A

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di compendio costituito da fabbricati per civile abitazione, fabbricati rurali, annessi e terreni agricoli circostanti di superficie complessiva 26,6720 ettari, il tutto sito in **Sansepolcro** frazione **Paradiso**, voc. **Chiuco** nn. **9, 10 e 11**.

Al civico 9 è situato un fabbricato sviluppato ai piani terra, primo e secondo, destinato parte

a civile abitazione (piano primo) e per la restante parte a fabbricato rurale. È costituito a p. terra da ingresso con scala, due ambienti doppi separati con archi adibiti a soggiorno, disimpegno con bagno e ambiente tecnico, loggia con forno a legna e cucina; al p. primo due ambiente di soggiorno/disimpegno, pranzo, cucina, due camere, bagno e ripostiglio; al p. secondo soggiorno/disimpegno, quattro camere, doppio servizio igienico e disimpegno. La superficie utile complessiva è di 435,50 mq con altezze dei vani di 2,90 m al piano terra, 2,80 m al piano primo e min 2,10/max 3,60 m al sottotetto. Ottimo lo stato di conservazione e manutenzione in seguito a radicale ristrutturazione eseguita negli anni 2007/2009. Adiacenti sono una tettoia, completamente coperta e chiusa su tre lati, con sup. 51,25 mq e in buono stato di conservazione e manutenzione; una legnaia deposito sviluppata a p. terra con tre ambienti sul fronte e uno più grande nel retro per una superficie complessiva di 76,65 mq con altezze min. 2,90 m/max 4,60 m. Sufficiente lo stato di conservazione, scarso quello di manutenzione.

Al civico 11 è presente un fabbricato, sviluppato ai piani terra e primo ad **uso residenziale**, è costituito al p. terra da ingresso/disimpegno, cucina con caminetto, disimpegno con bagno e locale tecnico, scala di collegamento; al p. primo da bagno, tre camere e disimpegno. La superficie utile complessiva è di 111,55 mq con altezza dei vani di 2,70 m al piano terra e 3,25 m al piano primo; a corredo è un giardino rustico sul fronte (sup. catast. 230 mq) con vegetazione non curata. Nel complesso scarso lo stato di conservazione e manutenzione.

Al civico 10 si trova un ex fienile sviluppato ai piani terra e primo, utilizzato a legnaia e magazzino, costituito da due locali per piano oltre due ex stalletti a p. terra; si presenta in parte diruto a causa di un violento evento atmosferico. La superficie netta è di 164,35 mq con altezze diverse nei vari locali, h media 2,35/2,40 m. Nelle vicinanze è presente un'altra più piccola costruzione in origine destinata a stalletti ed ora utilizzata come legnaia e deposito di materiali vari con superficie netta di 14,40 mq e altezze min. 1,80 m/max 2,30 m. La costruzione è suddivisa in due ambienti di cui uno parzialmente diruto a causa di un violento evento atmosferico.

E' presente un fontanile con lavatoio in muratura e soprastante tettoia per una superficie di 12,25 mq e altezze min. 2,00 m/max 2,40 m, discreto lo stato di conservazione e manutenzione; nelle vicinanze è presente un recinto in muratura con pavimento in battuto di cemento già utilizzato come deposito di legname. All'interno del recinto è installata una struttura prefabbricata di superf. 35,00 mq, utilizza come rimessa delle macchine agricole, che dovrà essere rimossa.

Intorno ai fabbricati si sviluppa un terreno pertinenziale - resede - che li comprende tutti, utilizzato a giardino rustico con presenza di alto fusti, piante ornamentali ed arbusti (sup. catast. 2.620 mq) nel complesso non curato.

Completano la proprietà dei terreni in parte agricoli ed in parte boschivi con superficie complessiva di circa 26,6720 ha, risultano così suddivisi in base alle colture: aree boschive circa 10,4242 ha; seminativi circa 13,362 ha; pascoli circa 2,6498 ha; uliveto circa 0,2360 ha. I boschi, costituiti da piantagioni di querce e cerri, risultano esser stati sottoposti a taglio in passato; per il resto le pratiche colturali sono stata abbandonate e i terreni sono al momento non produttivi.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Risultano le seguenti pratiche edilizie:

Fabbricato al civico 9 - Il fabbricato è di origine rurale e di vetusta costruzione; non risultano pratiche edilizie relative all'edificazione o a successive trasformazioni ad eccezione della DIA n.

2919 del 30/07/2007 per ripristino edificio danneggiato in conseguenza dell'evento sismico

del novembre 2001. Confrontando gli elaborati grafici della D.I.A. n.2919/2007 con lo stato attuale dei luoghi, si riscontrano le seguenti difformità:

piani terra e secondo - non sono rispondenti le destinazioni di alcuni vani piano terra - non sono indicati il disimpegno con bagno e locale tecnico; non è indicata la chiusura della loggia a lato del forno; piano primo - non è indicato il ripostiglio vicino al bagno; piano secondo - a sinistra in luogo dei due ambienti esistenti è un unico grande ambiente; non sono indicati il disimpegno con l'accesso al secondo ambiente a sinistra e i due bagni. Per tali difformità, è possibile ottenere la regolarizzazione con richiesta di **Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 L. R. 65/2014** subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal Comune, da € **1.000,00** ad € **5.164,00 circa** in ragione della natura e consistenza dell'abuso. Per la realizzazione della chiusura della loggia dovranno inoltre essere versati circa € **296,79** oneri urb. I e II; circa € **123,61** contrib. costo di costruz..

Fabbricato al civico 11 - Il fabbricato è di vetusta costruzione; non risultano pratiche edilizie relative all'edificazione o a successive trasformazioni. Tuttavia lo stato attuale del fabbricato risulta difforme da quanto riportato nelle planimetrie catastali presentate il 08/08/1960 con variazioni che influiscono sulla disposizione e conformazione degli ambienti e anche sul **numero delle aperture esterne. Per tali difformità, è possibile procedere** con richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art.209 **L. R. 65/2014 subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa**, di una somma determinata dal Comune, da euro **1.000,00** a euro **5.164,00 circa** in ragione della natura e consistenza dell'abuso; inoltre potrà essere necessario produrre anche una certificazione di idoneità statica dell'edificio.

Non si riscontrano ulteriori pratiche afferenti gli altri immobili in oggetto, pertanto non è possibile effettuare nessun riscontro di conformità edilizia se non rispetto alle planimetrie catastali che risultano comunque coerenti allo stato attuale ad eccezioni delle demolizioni causate dall'evento

atmosferico.

Il bene risulta libero da persone.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

- **Catasto Fabbricati Comune di Sansepolcro: fg.43 part.36 sub. 1 graffata alla 441 sub.4 cat. C/2 classe 4 consistenza 620 mq. Sup. catastale 821 mq rendita €.2177,38 fraz. Paradiso n.9 piano T-1-2; fg.43 part.36 sub. 2 graffata alla 441 sub.5 cat. A/4 classe 4 9,5 vani sup. catastale totale 198 mq rendita €.412,13; fraz. Paradiso n.9 piano 1; fg.43 part.36 sub. 3 cat. A/4 classe a consistenza 7,5 sup. catastale 153 mq rendita €.325,37 fraz. Paradiso n.11 Piano T-1. Il tutto derivato da variazione del 05/02/2019 pratica n. AR0006498 in atti dal 05/02/2019 fraz. Fusione e cambio d'uso (n.2025/1/2019); i beni erano già individuati al fg.43 part.36 cat. A/4 classe 1 consist. 7,5 vani sup. cat. Tot. 210 mq. Rendita €.204,52 fraz. Paradiso n.11 piano T-1; fg.43 part.441 sub.2 cat. D/10 rendita €.3.594,00 frazione Paradiso n.9 piano T-1-2; fg.43 part. 441 sub.3 cat. A/4 classe 4 consiste. 9,5 vani sup. cat. Rendita 412,13 fraz. Paradiso n.9 piano 1.**

- **Catasto Terreni Comune di Sansepolcro: fg.31 part.74** - Qualità bosco misto Classe 4 Superficie(m²) are 00 ca 92 Reddito Dominicale €0,02 L.37 Agrario €0,01 L.28; **fg 31 part. 82** – qualità BOSCO MISTO classe 3 ha2 are 30 ca 00 reddito dominicale Euro 5,94 L. 11.500 reddito agrario Euro 3,56 L. 6.900; **fg 43 part. 5** – qualità PASCOLO classe 2 are 00 ca 12 reddito dominicale Euro 0,01 L. 8 reddito agrario Euro 0,01 L.4; **fg 43 part. 32** – qualità BOSCO MISTO classe 2 ha 1 are 54 ca 90 reddito dominicale Euro 6,40 L. 12.392 reddito agrario Euro 2,40 L. 4.647; **fg. 43 part. 33** – qualità BOSCO MISTO classe 3 are 21 ca 10 reddito dominicale Euro 0,54 reddito agrario L. 1.055 Euro 0,33 L. 633; **fg. 43 part.34** – qualità SEMIN ARBOR classe 3 are 43 ca 90 reddito dominicale Euro 15,87 L. 30.730 reddito agrario Euro 7,94 L. 15.365; **fg 43 part.37** – qualità SEMIN ARBOR classe 3 ha 3 are 70 ca 70 reddito dominicale Euro 134,02 L. 259.490 Euro 67,01 L. 129.745; **fg. 43 part.38** – qualità PASCOLO classe 2 are 00 ca 96 Euro 0,03 L. 67 Euro 0,01 L. 29; **fg. 43 part.39** – qualità PASCOLO ARB classe 2 are 06 ca 00 reddito dominicale Euro 0,22 reddito agrario L. 420 Euro 0,09 L. 180; **fg. 43 part.40** – qualità SEMINATIVO classe 4 ha 1 are 08 ca 40 reddito dominicale Euro 11,20 L. 21.680 reddito agrario Euro 8,40 L. 16.260; **fg. 43 part. 41** – qualità BOSCO MISTO classe 3 are 07 ca 80 reddito dominicale Euro 0,20 L. 390 reddito agrario Euro 0,12 L. 234; **fg 43 part 42** – qualità BOSCO MISTO classe 2 are 12 ca 90 reddito dominicale Euro 0,53 L. 1.032 reddito agrario Euro 0,20 L. 387; **fg 43 part.43** - SEMINATIVO classe 4 are 41 ca 90 reddito dominicale Euro 4,33 L. 8.380 reddito agrario Euro 3,25 L.6.28; **fg. 43 part.44** – qualità PASC CESPUG classe 1 are 68 ca 10 reddito dominicale Euro 1,76 L. 3.405 reddito agrario Euro 1,06 L. 2.043; **fg.43 part.45** – qualità SEMINATIVO

classe 5 are 77 ca 10 reddito dominicale Euro 3,98 L. 7.710 reddito agrario Euro 3,98 L. 7.710; **fg. 43 part.46** – qualità BOSCO MISTO classe 3 are 32 ca 30 reddito dominicale Euro 0,83 L. 1.615 reddito agrario Euro 0,50 L. 969; **fg. 43 part.47** qualità BOSCO MISTO classe 3 ha 2 are 41 ca 40 qualità dominicale Euro 6,23 L. 12.070 rendita agraria Euro 3,74 L. 7.242 ha. 18 are 43 ha 48; **fg 43 part.48** qualità BOSCO MISTO classe 2 ha 1 are 1 ca 10 reddito dominicale Euro 4,18 L. 8.088 reddito agrario Euro 1,57 L. 3.033; **fg. 43 part.49** – qualità PASCOLO classe 2 ha 1 are 33 ca 60 rendita dominicale Euro 4,83 L. 9.352 rendita agraria Euro 2,07 L. 4.008; **fg 43 part 50** – qualità BOSCO MISTO classe 2 are 39 ca 10 rendita dominicale Euro 1,62 L. 3.128 rendita agraria Euro 0,61 L. 1.173; **fg 43 part 55** – qualità SEMINATIVO classe 5 are 76 ca 50 reddito dominicale Euro 3,95 L. 7.650 reddito agrario Euro 3,95 L. 7.650; **fg 43 part 56** – qualità PASC CESPUG classe 2 are 24 ha10 reddito dominicale Euro 0,37 L. 723 reddito agrario Euro 0,25 L. 482; **fg. 43 part 77** – qualità BOSCO MISTO classe 3 are 33 ca 90 reddito dominicale Euro 0,88 L. 1.695 reddito agrario Euro 0,53 L. 1.0124 ; **fg 43 part 80** – qualità ULIVETO classe 2 are 23 ca 60 reddito dominicale Euro 6,70 reddito agrario Euro 5,487; **fg. 43 part.81** – qualità SEMINATIVO classe 6 are 15 ca 60 reddito dominicale Euro 0,40 L. 780 reddito agrario Euro 0,40 L. 780; **fg 43 part.82** – qualità BOSCO ALTO classe 3 are 06 ca 50 reddito dominicale Euro 0,20 L. 390 reddito agrario Euro 0,10 L. 195; **fg 43 part 83** – qualità SEMINATIVO classe 3 are 47 ca 60 reddito dominicale Euro 17,21 L. 33.320 reddito agrario Euro 9,83 L. 19.040; **fg 43 part 84** – qualità SEMIN ARBOR classe 3 ha 2 are 27 ca 40 reddito dominicale Euro 82,21 L. 159.180 reddito agrario Euro 41,10 L. 79.590; **fg 43 part 85** – qualità PASCOLO classe 2 are 32 ca 10 reddito dominicale Euro 1,16 L. 2.247 reddito agrario Euro 0,50 L. 963; **fg 43 part 86** – qualità SEMINATIVO classe 4 are 79 ca 20 reddito dominicale Euro 8,18 L. 15.840 reddito agrario Euro 6,14 L. 11.880; **fg. 43 part. 87** – qualità BOSCO MISTO classe 3 are 15 ca 30 reddito dominicale Euro 0,40 L. 765 reddito agrario Euro 0,24 L. 459; **fg.43 part 88** – qualità BOSCO MISTO classe 3 are 33 ca 40 reddito dominicale Euro 0,86 L. 1.670 reddito agrario Euro 0,52 L. 1.002; **fg 43 part 126** - qualità SEMIN ARBOR classe 3 ha 1 are 19 ca 90 reddito dominicale Euro 43,35 L. 83.930 reddito agrario Euro 21,67 L. 41.965; **fg 43 part 127** - qualità SEMINATIVO classe 4 are 48 ca 00 reddito dominicale Euro 4,96 L. 9.600 reddito dominicale Euro 3,72 L.7.200; **fg.43 part. 128** – qualità BOSCO MISTO classe 2 are 03 ca 10 reddito dominicale Euro 0,13 L. 248 reddito agraria Euro 0,05 L. 93; **fg 43 part 217** – qualità SEMIN ARBOR classe 3 are 80 ca 00 reddito dominicale Euro 28,92 L. 56.000 reddito agrario Euro 14,46 L. 28.000; **fg. 43 part. 218** – qualità BOSCO MISTO classe 3 are 04 ca 00 reddito dominicale Euro 0,10 L. 200 reddito agrario Euro 0,06 L. 120; **fg 43 part 219** – qualità BOSCO MISTO classe 2 ha 1 are 04 ca 70 reddito dominicale Euro 4,33 L. 8.376 reddito agrario Euro 1,62 L. 3.141;

Come da ordinanza del GE 19/07/2024, che espressamente si riporta, “ (...) *la vendita del lotto A possa essere disposta senza includere il resede identificato al NCEU del Comune di Sansepolcro al foglio 43 particella 441 subalterno 1 BCNC (ente comune), (...) fermo restando che il delegato potrà dare atto che la vendita si estende a tutti gli accessori e pertinenze come previste dal titolo e per legge, senza tuttavia citare l'identificativo catastale del resede*”

**al valore d'asta di Euro 694.400,00 € (Euro seicentonovantaquattromilaquattrocento/00).
offerta minima Euro 520.800,00 (Euro cinquecentoventimilaottocento /00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 5.000,00 (cinquemila/00).

Il trasferimento è soggetto alle ordinarie imposte di registro, ipotecaria e catastale (imposta di registro nella misura del 9% per gli immobili ed il 15% per i terreni del prezzo di acquisto oltre le imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa per € 50,00 ciascuna), salvo eventuali richieste di agevolazione prima casa per gli immobili (imposta di registro nella misura del 2% ed imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa per € 50,00 ciascuna) o agevolazioni per piccola proprietà contadina per terreni agricoli e relative pertinenze (Imposta di registro: € 200- Imposta ipotecaria: € 200- Imposta catastale: 1% (con il minimo di € 200)- Tassa ipotecaria: € 35- Voltura catastale: € 55)

Nel caso in cui siano presenti immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 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;

Per maggiori informazioni, rispetto a quanto anche non sopra riferito, si rimanda alla perizia/relazione di stima dell'esperto che dovrà essere consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. LA PERIZIA è da intendersi parte integrante del presente avviso di vendita e della quale deve essere presa visione e di tale visione deve essere fatta espressa dichiarazione nell'offerta.

L'offerta deve contenere 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.

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) **previo appuntamento** (tel.0575.911991), in busta chiusa presso lo **studio dell'Avv. Alessandro Giustini, in Via Isonzo n.27 – Arezzo entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita**, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta di acquisto, che dovrà essere firmata dal soggetto o soggetti a cui andrà intestato l'immobile, 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 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; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il referente della procedura (delegato alla vendita);
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; 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'offerta deve contenere 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.278/15, lotto A"** (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. 278/2015 lotto A"** (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@giustiziacert.it.

Entro il medesimo termine l’importo a titolo di cauzione dovrà risultare già accreditato sul conto della procedura.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena d’inammissibilità, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell’offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l’offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L’offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia.

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L’offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta). Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; 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 ovvero l’RGE n.....;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l’indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell’offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d’asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell’avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell’aggiudicazione;
- l) l’importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 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'offerta deve contenere 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 BANCA TEMA – Terre Etrusche di Valdichiana e Maremma – Credito Cooperativo – IBAN IT72E0885114101000000359681; tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell’acquisto. Il bonifico, con causale “**esecuzione immobiliare Trib. Arezzo n. R.E. n.278/2015 lotto A , versamento cauzione**”; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste cartacee e telematiche saranno aperte all’orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all’ora indicati nell’avviso di vendita; si precisa che gli offerenti che hanno depositato l’offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparando dinanzi al delegato; mentre gli offerenti che hanno depositato l’offerta in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l’area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l’offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell’avviso per l’inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

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

7. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

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

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

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

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

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte 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 dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

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

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

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

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

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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

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

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

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

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione **il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.** Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

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

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

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), **il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato **mediante bonifico** sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva - presso la **BANCA TEMA – Terre Etrusche di Valdichiana e Maremma – Credito Cooperativo – IBAN IT72E0885114101000000359681 con causale: esecuzione immobiliare Trib. Arezzo n. R.E. n.278/2015 lotto A saldo prezzo-** 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 dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso **ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di ***** a fronte del contratto di mutuo a rogito ***** del ***** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. **nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato** (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi). Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario degli oneri dovuti, verificando eventualmente presso la banca l'effettivo accredito dell'importo;

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

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

Visto l'art. 490 comma 2 c.p.c., su richiesta del professionista, dovranno essere effettuate le pubblicità:

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

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

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

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

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

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

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

Visto l'art. 490 comma 3 c.p.c. su richiesta del professionista, dovranno essere effettuate le pubblicità a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:**

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima, dovrà essere pubblicata sui seguenti siti Internet: <https://www.astegiustizia.it> (portale della società specializzata Gestifrem);- <https://www.idealista.it> (portale del mercato libero);- <https://www.casa.it> (portale del mercato libero).

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

Il giudice autorizza l'istituto di vendite giudiziarie per il Tribunale di Arezzo ad esperire pubblicità commerciale ulteriore, sia in cartaceo, sia online, a discrezione dello stesso e, parimenti, in gratuità.

È da intendersi autorizzata ogni ulteriore forma di pubblicità a cura e spese del creditore procedente e/o degli intervenuti; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

R E N D E N O T O

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del gestore nominato e sul www.tribunale.arezzo.it;
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;
- i) **l'aggiudicatario nel caso in cui intenda avvalersi del custode IVG per l'attuazione dell'ordine di liberazione**, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i termini di cui all'art.560 co.6 cpc.
- j) Il trasferimento dell'immobile è subordinato all'avvenuto integrale pagamento del prezzo. In caso d'inadempienza l'aggiudicazione sarà revocata e tutte le somme versate saranno incamerate a titolo di multa.

k) La proprietà del bene e i conseguenti oneri, saranno a favore e 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 delle spese dei diritti e degli oneri conseguenti al trasferimento in caso di aggiudicazione. Nelle spese è compresa la parte del compenso spettante alla professionista delegata nella misura stabilita dal Giudice dell'esecuzione in conformità in applicazione dei parametri approvati con Decreto del Ministero della Giustizia in data 15 ottobre 2015 n.227.

A V V E R T E

a. che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b. che, in base a quanto disposto dall'art.161 *bis* disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

Per quanto concerne le modalità di prenotazione delle visite, gli interessati a visitare gli immobili, ai sensi di quanto previsto dal novellato art. 560, co. 5 c.p.c., dovranno farne richiesta esclusivamente per il tramite del portale delle vendite pubbliche (p.v.p.) collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>. Tali richiesta dovranno pervenire al custode giudiziario **almeno quindici giorni prima della scadenza del termine** per il deposito delle offerte;

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Si rinvia alla relazione di stima depositata in atti ed alle relative integrazioni

Arezzo, 19 luglio 2025

Il Professionista delegato
Avv. Giustini Alessandro