DOTT. CATALANI JACOPO

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

jacopo.catalani@pec.commercialisti.it

TRIBUNALE DI AREZZO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 63/2024 R.G.E.

G.E. Dott. Federico Pani

Avviso di vendita

senza incanto con modalità telematica sincrona mista

1° esperimento

Il sottoscritto Dott. Jacopo Catalani, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Arezzo, con studio in Arezzo, Via XXV Aprile civico n. 38 (Telefono 0575/493357 Telefax 0575/493357), ai sensi dell'art.490 c.p.c. relativamente alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 63/2024 pendente presso il Tribunale di Arezzo, su delega, ex art.591 *bis* c.p.c. del Giudice dell'Esecuzione Dott. Federico Pani;

- vista la perizia redatta dal Geom. Maria Giovanna Clemente del 15.01.2025, depositata in data 31.01.2025 ed integrazione del 25.02.2025;

- visti infine gli artt. 490, 569, 570, 591 e 591 *bis* c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **31 Luglio 2025 alle ore 10:00**, presso la Sala Aste del Tribunale di Arezzo, sito in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino civico n. 1, aula n. 0.07, posta al piano terreno dello stabile, si darà luogo al primo tentativo di vendita senza incanto dell'immobile di seguito descritto, mediante apertura delle buste telematiche e cartacee recanti le offerte di acquisto del bene alle condizioni e modalità appresso specificate

FISSA

quale **prezzo base** la somma di **Euro 85.580,00=** (Euro ottontacinquemilacinquecentoottanta virgola zero zero), con **offerte in aumento non inferiori ad Euro 1.000,00** (euro mille virgola zero zero).

Offerta minima ricevibile: € 64.185,00 (euro sessantaquattromilacentoottantacinque virgola zero zero)

Cauzione: 10% del prezzo offerto

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

In Comune di Subbiano (AR), Via Siro Fantoni civico n. 40/H, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) dell'immobile di civile abitazione di tipo appartamento capotesta

DOTT. CATALANI JACOPO

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

jacopo.catalani@pec.commercialisti.it

posto al Piano Terra della superficie commerciale di circa 81,32 mq, corredato da n.1 box auto al Piano Interrato di circa 20 mq e da n.2 resedi esclusivi di cui uno nel fronte a prevalenza giardino di circa n.42 mq e l'altro nel retro piastrellato di circa n. 26 mq.

Trattasi di un appartamento capotesta di civile abitazione posto al piano terra incluso in un edificio di due piani, fuori composto da otto abitazioni, ubicato in comune di subbiano, via Siro Fantoni civ. 40/h.

L'edificio fa parte di una lottizzazione denominata "il poggio" composta da tre distinti fabbricati classificati nel progetto edilizio originario con le lettere a - b - c. L'immobile oggetto di procedura è ubicato nel fabbricato contraddistinto con la lettera "c".

L'appartamento posto al piano terra è corredato da due resedi esclusivi uno posto nel fronte a prevalenza giardino (totalmente inerbito) avente estensione pari a circa mq. 42,00 e l'altro nel retro piastrellato avente estensione pari a circa mq. 26,00. L'accessibilità al resede nel fronte avviene dal marciapiede della strada comunale denominata via Siro Fantoni transitando poi il vialetto pedonale a comune tra l'immobile oggetto di procedura e ad altra proprietà.

L'entrata al resede avviene tramite cancelletto posto a confine del medesimo, attraversandolo si raggiunge il portoncino blindato che da accesso all'appartamento.

Detto appartamento per civile abitazione è composto internamente da un vano ad uso soggiorno/tinello con integrato cucinotto, un disimpegno zona notte da dove si accede ad un servizio igienico con vasca, un piccolo ripostiglio e due vani adibiti a camere (una matrimoniale e l'altra singola). Dalla camera matrimoniale si accede al resede esclusivo posto nel retro dell'immobile. Da segnalare che quest'ultimo non è fattualmente diviso con recinzione nella parte a confine con l'altra proprietà posta alla destra in uscita dal vano camera matrimoniale, in quanto dei familiari dell'esecutata. L'entrata a detto resede avviene esclusivamente dal civico n. 48 di quest'ultimi in quanto privo di cancelletto di accesso.

La parte tergale del fabbricato è delimitata da strada condominiale. La pavimentazione di quest'ultima è tutta in blocchetti di cemento. Proseguendo detta strada si raggiunge tramite rampa il piano interrato dove è ubicato il box-auto.

La superficie utile calpestabile dell'appartamento è pari a circa mq. 61,50 con altezza interna misurata nei locali principali pari a circa ml. 2,69.

Come si evince dal corredo fotografico allegato alla perizia redatta dal Tecnico Geom. Maria Giovanna Clemente, le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate e si trovano in ordinarie condizioni di manutenzione.

Le altre finiture interne sono analogamente in discreto stato manutentivo, e per tipologia rientrano nell'ordinarietà. I serramenti sono in legno dotati di vetrocamera con sistema di

DOTT. CATALANI JACOPO

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

jacopo.catalani@pec.commercialisti.it

oscuramento mediante avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno.

La pavimentazione interna è prevalentemente in piastrelle di monocottura, con rivestimenti di ceramica in corrispondenza delle pareti del bagno e del cucinotto.

Il servizio igienico presenta nel soffitto, solo per una parte, un oggetto in muratura che l'esecutata riferisce di averlo richiesto al momento della realizzazione dell'immobile al fine di renderlo poi chiuso da sportelli, così da creare un contenitore.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato dal caldaia murale (anche per la produzione di acqua calda) situata al piano interrato all'interno di un'area a comune tra il box auto oggetto di procedura e ad altra proprietà. I corpi radianti sono in alluminio.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia sfilabile e l'impianto idro-sanitario con approvvigionamento diretto da acquedotto comunale così come indicato nell'abitabilità.

Gli impianti apparentemente risultano tutti funzionanti, nonché in normale stato manutentivo.

Nei documenti allegati alla abitabilità risulta una dichiarazione del presidente della cooperativa " casa coop. 2000" il quale dichiara che la lottizzazione composta dai tre fabbricati (a-b-c) è dotata di idoneo serbatoio idrico ai sensi dell'art. 9 del regolamento vigente all'epoca della realizzazione. Il perito esperto nominato, non ha rilevato al momento dei sopralluoghi la posizione di tale serbatoio e l'esecutata ha riferito di non saperne l'esistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,69 rilevata.

I beni sono catastalmente censiti come segue:

- **foglio 49 particella 463 sub. 19** graffato (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Siro Fantoni, piano: Terra. La particella 463 subalterno 19 è graffata ed unita ai subalterni 34 e 35.

- **foglio 49 particella 463 sub. 34** graffato (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Siro Fantoni, piano: Terra. La particella 463 subalterno 34 è graffata ed unita ai subalterni 19 e 35 della medesima particella.

- **foglio 49 particella 463 sub. 35** graffato (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Siro Fantoni, piano: Terra. La particella 463 subalterno 35 è graffata ed unita ai subalterni 19 e 34 della medesima particella.

- **foglio 49 particella 463 sub. 3** (catasto fabbricati) Bene comune non censibile, si tratta della rampa di accesso al piano 1° sotto-strada (interrato) comune agli immobili identificati

DOTT. CATALANI JACOPO

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

jacopo.catalani@pec.commercialisti.it

ai sub 9 e 11. Tale subalterno 3 risulta indicato nell'elaborato planimetrico ed è citato nell'Atto di assegnazione ai soci a firma del Notaio Pantani Fabrizio repertorio 48057 del 09/06/1995 e nell'atto di rettifica a firma del medesimo Notaio repertorio 99291 del 15/03/2002. Non è presente la visura catastale in quanto non inserito in banca dati. Da segnalare che il subalterno sopra detto è anche a comune ad altra proprietà.

- **foglio 49 particella 463 sub. 13** (catasto fabbricati) Bene comune non censibile, si tratta di vialetto pedonale di accesso comune agli immobili identificati ai sub 19 e 22. Tale subalterno 13 risulta indicato nell'elaborato planimetrico ed è citato nell'Atto di assegnazione ai soci a firma del Notaio Pantani Fabrizio repertorio 48057 del 09/06/1995 e nell'atto di rettifica a firma del medesimo Notaio repertorio 99291 del 15/03/2002. Non è presente la visura catastale in quanto non inserito in banca dati. Da segnalare che il subalterno sopra detto è anche a comune ad altra proprietà.

- **foglio 49 particella 463 sub. 14** (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: Via Siro Fantoni , piano: Terra. Si tratta di bene a comune non censibile a tutte le unità immobiliari del fabbricato.

- **foglio 49 particella 463 sub. 15** (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: Via Siro Fantoni, piano: Terra. Si tratta di bene a comune non censibile a tutte le unità immobiliari del fabbricato.

- **foglio 49 particella 466** (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: Frazione esterna al centro, piano: Terra Bene comune non censibile, si tratta della strada di accesso comune alle particelle 463 e 394.

- **foglio 49 particella 463 sub. 9** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: Via Siro Fantoni, piano: S1. Si tratta di un vano unico che non è stato possibile misurare in quanto pieno di oggetti ingombranti di non facile mobilità. L'altezza è stata rilevata e corrispondente a quanto indicato nel progetto di variante edilizia.

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A seguito dell'esame delle visure catastali e del reperimento delle stesse si rileva quanto segue:

non risultano in banca dati le visure catastali riferite unicamente a due beni comuni non censibili e più precisamente ai subalterni 3 e 13 della particella 463 del Fg. 49.

Per il loro inserimento in banca dati è necessario elaborare e depositare il documento Docfa al fine di estrarre successivamente le visure medesime. Si segnala che i subalterni

DOTT. CATALANI JACOPO

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

jacopo.catalani@pec.commercialisti.it

sopra citati sono a comune con altra unità immobiliare.

Si precisa che il perito pur non avendolo quantificato nella perizia, ha sommariamente comunicato al Professionista Delegato che le spese necessarie per sanare questa difformità nella Banca Dati è stimata in circa euro 200,00 e che sono già state tenute in considerazione dallo stesso perito nella determinazione del valore del compendio immobiliare, e che pertanto tale spesa sarà a carico dell'acquirente.

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa. E' stata verificata mediante l'esame degli atti e il reperimento delle visure catastali e delle ipotecarie ispezionate dallo stesso perito fino alla data del 24/10/2024.

PROVENIENZA:

All'attuale proprietario i beni sono pervenuti per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia da "casa 2000 società cooperativa a.r.l", quest'ultima ha acquistato le aree edificabili per la costruzione del complesso edilizio con rogito a firma del notaio Antonino Fabrizio effettuato il 21/12/1991 rep. 108043/8006, reg. ad Arezzo il 09/01/1992 al n. 95 vol. 1, trascritto ad arezzo il 15/01/1992 al n.1269 di registro particolare.

In seguito la medesima ha stipulato la convenzione di lottizzazione con il comune di Subbiano con atto notaio Antonino Fabrizio in data 09/06/1992 rep. 109155/8210, reg. ad Arezzo il 15/06/1992 al n. 2105 vol. 22, trascritto ad Arezzo in data 11/06/1992 al n. 6901 di registro particolare.

Si precisa inoltre che nell'atto di assegnazione ai soci del 09/06/1995 a firma del notaio Pantani Fabrizio gli assegnatari si impegnano a tenere indenne la cooperativa assegnante da ogni onere o responsabilità in ordine a tutte le obbligazioni di dare e di fare nascenti dalla suddetta convenzione.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si tiene a precisare che le ricerche delle pratiche edilizie vengono effettuate dal tecnico del comune con i dati riscontrati nell'atto di provenienza e con il nominativo dell'esecutato.

Per quanto il perito ha potuto constatare in sede di rilievo metrico dell'appartamento, la conformazione interna dei vani e il loro dimensionamento planimetrico hanno lievi differenze rispetto all'ultimo progetto edilizio.

Il rilievo dello stato dei luoghi ha evidenziato la sussistenza di altezza diversa di un centimetro rispetto a quanto indicato nell'ultimo progetto e nella planimetria catastale e più precisamente 2,69 ml anziché 2,70 ml. è stata misurata anche l'altezza esterna nel lato sinistro fronte fabbricato dove si evidenzia una diversa dimensione di circa 10 cm rispetto

DOTT. CATALANI JACOPO

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

jacopo.catalani@pec.commercialisti.it

a quanto indicato nell'ultimo progetto.

In virtù della Legge n. 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 e secondo quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, art. 34-bis aggiunto comma 1-bis, le suddette differenze possono essere ricondotte nelle tolleranze come anche gli errori materiali di graficismo, per i quali non si devono necessariamente inoltrare pratiche di sanatoria e/o altre pratiche per dare luogo alla regolarizzazione edilizia, tuttavia chi dovrà presentare presso il comune delle istanze per lavori di manutenzione straordinaria o vendere l'immobile dovrà produrre una attestazione delle tolleranze a firma di un tecnico abilitato affinché' certifichi lo stato legittimo.

In virtù di tali aspetti, si può dare atto che l'appartamento è sostanzialmente conforme con i titoli edilizi.

Per quanto attiene il box auto non è stato possibile eseguire il rilievo metrico in quanto pieno di oggetti ingombranti di non facile mobilità.

L'altezza del box-auto, unico dato metrico rilevato, è conforme a quanto indicato nell'ultimo progetto edilizio.

Non è presente la basculante rappresentata al termine della rampa di accesso al vano a comune con altra proprietà; anch'essa può rientrare nelle tolleranze o/e tra gli errori materiali di graficismo.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente l'immobile ricade in zona B3 di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA aggiornate - art. 30 (vedi note aggiuntive). I tipi di interventi consentiti sono: - manutenzione ordinaria e straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia ed urbanistica - nuova costruzione.

CLASSE ENERGETICA:

- F [182,70 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. APE n. 0000828990 registrata in data 03/12/2024

REGIME FISCALE

L'immobile oggetto di vendita non è soggetto ad IVA.

MODALITÀ DELLA VENDITA

Tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte di acquisto dell'immobile oggetto di avviso.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

DOTT. CATALANI JACOPO

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

jacopo.catalani@pec.commercialisti.it

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE.

Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) **dovranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo Studio del Dott. Jacopo Catalani, in Arezzo (AR) Via XXV Aprile n.38 entro le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita (31 Luglio 2025), 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 apposto sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, 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'offerta (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, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; 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 120gg;
- 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;

DOTT. CATALANI JACOPO

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

giacopo.catalani@pec.commercialisti.it

- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) **Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento**, intestato a " **Tribunale di Arezzo, R.G.E. 63/2024, cauzione lotto unico**" per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;
- c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale , cioè 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. **MODALITA' 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. 63/2024, cauzione lotto unico", di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che

DOTT. CATALANI JACOPO

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

jacopo.catalani@pec.commercialisti.it

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 www.astetelematiche.it), secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato *zip.p7m*, contenente l'offerta integrale e gli allegati dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

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

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente

DOTT. CATALANI JACOPO

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

jacopo.catalani@pec.commercialisti.it

è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di 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 trasmissione 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 o 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

DOTT. CATALANI JACOPO

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

jacopo.catalani@pec.commercialisti.it

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 digitalizzazione 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 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 poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è un minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 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;

DOTT. CATALANI JACOPO

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

jacopo.catalani@pec.commercialisti.it

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

4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a "Tribunale di Arezzo" acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma-Credito Cooperativo-S.C., (in forma abbreviata BANCA T.E.M.A.), Codice IBAN IT72E0885114101000000359681, codice Bic ICRAITRRNN0, mediante utilizzo della seguente causale: "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n.63/2024, cauzione lotto unico"; la cauzione, a pena di inefficacia dell'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. IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA:

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

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

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura delle 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.

DOTT. CATALANI JACOPO

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

jacopo.catalani@pec.commercialisti.it

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

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

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

DOTT. CATALANI JACOPO

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

iacopo.catalani@pec.commercialisti.it

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 vendita inferiore a € 50.000,00: € 500,00

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

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

prezzo 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), 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 mancato 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 dell'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 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

DOTT. CATALANI JACOPO

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

jacopo.catalani@pec.commercialisti.it

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.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), **il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente intestato a "Tribunale di Arezzo" acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma –Credito Cooperativo-S.C. (in forma abbreviata BANCA T.E.M.A.), Codice IBAN IT72E088511410100000359681, Codice Bic ICRAITRRN0, mediante utilizzo della seguente causale: "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n.63/2024, saldo prezzo lotto unico" entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;
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 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 al 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

DOTT. CATALANI JACOPO

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

jacopo.catalani@pec.commercialisti.it

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 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 ministeriale 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

DOTT. CATALANI JACOPO

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

jacopo.catalani@pec.commercialisti.it

direttamente tali incombenze.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' 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 delle società Astalegale.net Spa, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, Zucchetti Software Giuridico Srl ed I.V.G.- I.g.e.s. Arezzo/Siena, ciascuno per quanto di propria competenza.

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

RENDENOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio 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 motivi 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;

DOTT. CATALANI JACOPO

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

jacopo.catalani@pec.commercialisti.it

- 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;
- e) 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 ;
- f) 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;
- g) che maggiori informazioni, anche relative alla generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

- a. che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice delle esecuzioni, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori minuti 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 artt. 571 e 580 c.p.c.;

INFORMA

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

Arezzo, 28 Aprile 2025

Firmato digitalmente

Il Professionista Delegato

Dott. Jacopo Catalani