

Avviso di vendita senza incanto**con modalità telematica sincrona mista****Esecuzione immobiliare n. 98/2022 R.e.****Avviso di vendita n. 1**

L'Avv. Lorenzo Crocini, con studio in 52100 Arezzo, Via Avvocato Fulvio Croce n. 14, Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. per la vendita dei beni pignorati e per le attività tutte connesse, con ordinanza comunicata in data 19.06.2025, Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Turturro, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che **il giorno 30 dicembre 2025 ore 9.00** presso la "Sala Aste" (aula 0.07) del Tribunale di Arezzo e tramite il portale del gestore della vendita ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.r.l. (www.fallcoaste.it), avrà luogo l'esame delle offerte e si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista (cartacea e telematica) dei seguenti beni oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare sopra indicata, alle "condizioni di vendita" previste nel presente avviso.

Lotto 1: Locale deposito-magazzino.

Porzione di maggior fabbricato nel Comune di Castiglion Fibocchi, Via Fonte Vecchia, in un unico piano terra, con piccola porzione su due livelli. Cinque ambienti con superficie complessiva di mq 180, altezza variabile da mt 4.60 (primo vano), a mt 4.00 e 3.70 (altri vani); nel locale composto da due livelli altezza di mt 2,70, con piccolo vano di mt. 2.40. L'immobile risulta allo stato grezzo.

Dati Catastali. N.C.E.U. Comune di Castiglion Fibocchi (AR), foglio 22 particella 209 sub 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 149 mq, superficie complessiva 165 mq, rendita € 846,47.

-Prezzo base di vendita: € 57.000,00 (cinquantasettemila/00);

-Offerta minima: € 42.750,00 (quarantaduemilasettecentocinquanta/00) (75% del prezzo base);

Lotto 2: Compendio immobiliare composto da fabbricati e terreni agricoli.

Compendio immobiliare in Castiglione Fibocchi (AR), via San Quirico, con accesso mediante strada sconsnessa e non asfaltata, consta di due fabbricati rurali, sviluppati entrambi su due livelli, e costituiti da locali deposito oltre camere, cucina e servizi igienici. La consistenza è completata da tettoie, numerose stalle, porcilaia e particelle di terreno di varia natura. Il sub 3 unità collabente, non risulta presente.

Il fabbricato principale (A) è composto al piano terra da un grande salone, cucina, camera, tre servizi igienici e da una dispensa. Il piano primo è composto da tre mini appartamenti, tutti con ingresso indipendente comunicanti e composti da soggiorno, disimpegno, bagno e camera, superficie lorda complessiva di circa mq 335,73, altezza varia, da mt 2,90 (salone), a mt 2.50, (piano terra), per il piano primo l'altezza media è di mt 2,92.

Il fabbricato (B) è composto al piano terra da una camera con bagno e da un mini appartamento composto da una zona ingresso-soggiorno, camera e servizio igienico; il piano primo è costituito da un mini appartamento composto da zona ingresso, camera e bagno. Il tutto per una superficie complessiva di mq 124, altezza dei vari ambienti da un minimo di 2,40 ad un massimo di 2,90 mt..

Stato di manutenzione mediocre.

Nel terreno identificato al N.C.T. foglio 9 particella 43 sono presenti: un manufatto in legno regolarmente realizzato ad uso stoccaggio di fieno ed un'area recintata destinata a porcilaia. Nei terreni identificati al N.C.T. foglio 9 particelle 29 e 30 sono presenti 14 manufatti in legno e metallo con copertura a capanna in lamiera grecata, oltre a quattro container metallici; nei terreni identificati al N.C.T. foglio 9, particelle 56, 17 e 36, sono presenti container prefabbricati leggeri rivestiti in legno con copertura a falda unica impermeabilizzati, oggetto di ordinanza di demolizione in quanto opere abusive n. 38 del 18/10/2023.

Dati Catastali.

Comune di Castiglion Fibocchi:

Fabbricati: N.C.E.U., foglio 9 particella 56 sub 2, cat. D/10, piano T-1, via San Quirico; foglio 9 particella 56 sub 3, cat. F/2 (unità collabenti), piano T, via San Quirico; foglio 9, particella 56 sub 1 nat. E (ente comune), piano T Via San Quirico.

Terreni: N.C.T.:

- foglio 9, particelle:

- part. 14 seminativo arborato, classe 4, mq 2.420, Red . Dom. Euro 1.87, Red. Agr. 1.75
- part. 15 bosco misto, classe 2, mq 6.330, Red . Dom. Euro 5.23, Red. Agr. 1.31
- part. 17 vigneto, classe 2, mq 8.540, Red . Dom. Euro 39.69, Red. Agr. 33.08
- part. 18 Cast Frutto, classe 2, mq 3.090, Red . Dom. Euro 3.99, Red. Agr. 1.28
- part. 19 Cast Frutto, classe 1, mq 1.640, Red . Dom. Euro 2.96, Red. Agr. 0.85
- part. 20 Bosco Misto, classe 3, mq 4.490, Red . Dom. Euro 2.55, Red. Agr. 0.70
- part. 21 Cast Frutto, classe 2, mq 12.360, Red . Dom. Euro 15.99, Red. Agr. 5.11
- part. 22 Bosco Ceduo, classe 2, mq 6.990, Red . Dom. Euro 3.61, Red. Agr. 1.08
- part. 26 Cast Frutto, classe 2, mq 13.390, Red . Dom. Euro 17.29, Red. Agr. 5.53
- part. 27 Uliv Vigneto, classe 3, mq 5.270, Red . Dom. Euro 9.53, Red. Agr. 8.17
- part. 28 Cast Frutto, classe 1, mq 7.650, Red . Dom. Euro 13.83, Red. Agr. 3.95
- part. 29 Semin Arbor, classe 3, mq 9.180, Red . Dom. Euro 11.85, Red. Agr. 11.85
- part. 30 Semin Arbor, classe 4, mq 2.770, Red . Dom. Euro 2.15, Red. Agr. 2.00
- part. 33 Seminativo, classe 2, mq 1.430, Red . Dom. Euro 7.75, Red. Agr. 4.06
- part. 34 Seminativo, classe 4, mq 1.540, Red . Dom. Euro 1.19, Red. Agr. 1.11
- part. 35 Semin Arbor, classe 3, mq 8.320, Red . Dom. Euro 10.74, Red. Agr. 10.74
- part. 36 Seminativo, classe 3, mq 1.560, Red . Dom. Euro 2.01, Red. Agr. 2.01
- part. 37 Bosco Ceduo, classe 2, mq 960, Red . Dom. Euro 0.50, Red. Agr. 0.15
- part. 38 Bosco Misto, classe 2, mq 79.020, Red . Dom. Euro 65.30, Red. Agr. 16.32
- part. 39 Bosco Misto, classe 2, mq 16.970, Red . Dom. Euro 14.02, Red. Agr. 3.51
- part. 40 Uliveto, classe 2, mq 5.860, Red . Dom. Euro 18.16, Red. Agr. 13.62
- part. 41 Semin Arbor, classe 3, mq 1.320, Red . Dom. Euro 1.70, Red. Agr. 1.70
- part. 42 Bosco Misto, classe 2, mq 293.130, Red . Dom. Euro 242.22, Red. Agr. 60.56
- part. 43 Semin Arbor, classe 3, mq 20.890, Red . Dom. Euro 26.97, Red. Agr. 26.97
- part. 44 Uliveto, classe 2, mq 2.660, Red . Dom. Euro 8.24, Red. Agr. 6.18
- part. 45 Bosco Ceduo, classe 2, mq 340, Red . Dom. Euro 0.18, Red. Agr. 0.05
- part. 46 Uliveto, classe 2, mq 1.990, Red . Dom. Euro 6.17, Red. Agr. 4.62
- part. 47 Pasc Cespug, classe 1, mq 1.600, Red . Dom. Euro 0.83, Red. Agr. 0.33
- part. 48 Seminativo, classe 5, mq 4.370, Red . Dom. Euro 1.81, Red. Agr. 2.26
- part. 50 Bosco Misto, classe 2, mq 45.940, Red . Dom. Euro 37.96, Red. Agr. 9.49
- part. 56 EU mq. 2.780

- Foglio 15:

- part. 38 Pasc Cespug, classe 2, mq 7.10, Red . Dom. Euro 0.26, Red. Agr. 0.11
- part. 79 Uliveto, classe 1, mq. 7.360, Red . Dom. Euro 30.41, Red. Agr. 24.71

• Foglio 14:

- part. 33 Bosco Ceduo, classe 3, mq 34.710, Red . Dom. Euro 7.17, Red. Agr. 3.59
- part. 36 Bosco Misto, classe 2, mq 11.870, Red . Dom. Euro 9.81, Red. Agr. 2.45
- part. 37 Seminativo, classe 4, mq 2.340, Red . Dom. Euro 1.81, Red. Agr. 1.69
- part. 41 Bosco Misto, classe 3, mq 23.960, Red . Dom. Euro 13.61, Red. Agr. 3.71
- part. 59 Bosco Ceduo, classe 3, mq 41.980, Red . Dom. Euro 8.67, Red. Agr. 3.34
- part. 109 Bosco Alto, classe 2, mq 36.942, Red . Dom. Euro 13.36, Red. Agr. 1.91

• Foglio 20:

- part. 148 Pascolo Arbor, classe U, mq 310, Red . Dom. Euro 0.16, Red. Agr. 0.10.

-Prezzo base di vendita: € 790.000,00 (settecentonovantamila/00);

-Offerta minima: € 592.500,00 (cinquecentonovantaduemilacinquecento/00) (75% del prezzo base)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c., i rilanci in aumento non potranno essere inferiori ad € 500,00 per il lotto 1 e ad € 5.000,00 per il lotto 2.

-Stato di occupazione: il lotto 1 risulta libero; il lotto 2 risulta allo stato occupato da bestiame e numerosi animali domestici del tutto estranei all'oggetto della procedura esecutiva.

-CUSTODE DEGLI IMMOBILI: Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (tel. 0575 382000 - fax 0575 380968 Mail: direzione1.ivg@gmail.com).

-CONFORMITA' – TITOLI EDILIZI.

LOTTO 1: ultimo atto depositato risulta la SCIA 17/2011, variante in corso d'opera alla DIA 21 del 27/03/2010, per rinuncia della committenza al cambio di destinazione d'uso a commerciale; l'immobile è rimasto come in origine, trattasi di locali destinati a deposito/magazzino. Si può ritenere conforme.

Privo di Attestato di Prestazione Energetica.

LOTTO 2: Fabbricati A: l'ultimo atto depositato SCIA 41/2011 variante in corso d'opera a DIA 58 del 18/10/2008 per riduzione camere accoglienza ed inserimento piccola attività di ristorazione. Modifica ad aperture e strutture verticali. Fabbricato B: ultimo atto depositato PdC 14/2010 trattasi di Attestazione di Conformità in sanatoria per modifiche alle tramezzature interne, alle aperture ed alla scala esterna. Successivamente è stata presentata SCIA n 17/2011 per opere di adeguamento di locali al piano terra per la produzione di prodotti lattiero caseari, adeguamento non realizzato, immobile nello stato autorizzato con pratica PdC 14/2010. I due fabbricati risultano urbanisticamente conformi.

Il manufatto in legno presente nella particella 43 del foglio 9 è stato oggetto della pratica edilizia PdC numero 21/2009 permesso a costruire in sanatoria per la realizzazione di annesso agricolo ad uso fienile, pertanto risulta urbanisticamente conforme.

I vari manufatti in legno e container presenti nei terreni (foglio 9 particelle 17, 29, 30, 33 e 56) risultano tutti abusivi e dovranno essere rimossi.

Per la conformità catastale si rinvia alla relazione dell'esperto stimatore Arch. Alessandra Valenti 24.06.2025, pag. 16.

-DESTINAZIONE URBANISTICA: come risultante da Certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Castiglion Fibocchi in data 21.08.2025 e depositati dall'esperto stimatore Arch. Alessandra Valenti in data 12.09.2025 agli atti della procedura.

-TITOLI DI PROVENIENZA: l'immobile identificato catastalmente al N.C.E.U. del comune di

Castiglion Fibocchi foglio 22 particella 209 sub 2 per la quota dell'intero, pervenuto alla debitrice con atto del 02/02/2009, notaio CIRANNI FRANCESCO repertorio 9016 raccolta 5516 trascritto in data 06/02/2009 reg. gen. 2054 reg. part. 1421; gli immobili identificati catastalmente al N.C.T. del comune di Castiglion Fibocchi foglio 14 particelle 109, 33, 36, 37, 41, 59, e foglio 20 particella 148, per la quota dell'intero, pervenuti con atto del 09/06/2008, notaio ALESSANDRO BALDESI repertorio 16124 raccolta 5474 trascritto in data 11/06/2008 ai numeri 7761/11658; gli immobili identificati catastalmente al N.C.T. del comune di Castiglion Fibocchi foglio 15 particelle 38 e 79, foglio 9 particelle 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50 e 56, per la quota dell'intero, con atto del 09/06/2008, notaio ALESSANDRO BALDESI repertorio 16124 raccolta 5474 trascritto in data 11/06/2008 ai numeri 7760/11657.

-REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: non sussiste condominio.

-C/C PROCEDURA: IBAN IT 72 E 08851 14101 000000 359681 – Delegato Avv. Lorenzo Crocini (da utilizzare per eventuale versamento della cauzione mediante bonifico).

I cespiti di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Alessandra Valenti, con studio in Arezzo, via Crispi n. 46, depositata agli atti della procedura, che dovrà essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

D E T E R M I N A

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE. Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo Studio del professionista delegato entro e non oltre le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA. L'offerta dovrà contenere: a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è 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 nel presente avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base); d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà di 120 gg.; e) l'importo versato a titolo di cauzione, in

misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

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. 98/2022" (indicare il numero della procedura e, se del caso, il 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 antecedenti, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato; e) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto del minore; f) Originale della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE. Esclusivamente con ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE E/O VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n...., lotto n...", 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. 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; 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 dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale); l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini); o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le 5 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; N.B.: 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 antecedenti, 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) il cui IBAN sarà indicato dal delegato nell'avviso di vendita; 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.

DISPOSIZIONI COMUNI

1. 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.

2. DISPENSA DALLE CERTIFICAZIONI DEGLI ORGANI DELLA PROCEDURA.

L'offerta dovrà in ogni caso contenere dichiarazione di esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

3. 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.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità.

In caso di offerta unica.

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue: - qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base); - qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; - qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente. Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei

limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

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

In caso di pluralità di offerte. Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. Nella vendita non verranno considerate le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente: prezzo di vendita inferiore a € 50.000,00: € 500,00; prezzo di vendita inferiore a € 100.000,00: € 1.000,00; prezzo di vendita inferiore a € 200.000,00: € 2.000,00; prezzo di vendita pari o superiore a € 200.000,00: € 5.000,00; Non è consentito l'inserimento di importi con decimali. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa, 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.

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

5. **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.

6. **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.

7.DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI 1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (non soggetto a sospensione nel periodo feriale); 2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; 3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

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.

8.DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE. Della vendita è 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 comma 1 e 631 bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. La Pubblicità di cui all'490 comma 2 c.p.c. sarà curata dalle società Astalegale.net S.p.A., Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e Zucchetti Software Giuridico s.r.l.. La pubblicità di cui all'art. 490 comma 3 c.p.c. sarà curata dall'Istituto Vendite Giudiziarie per i tribunali di Arezzo e Siena.

RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.p.r. 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;
- 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 alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

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

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 il 15.09.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Lorenzo Crocini