



TRIBUNALE DI AREZZO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dottoressa Elisabetta Rodinò Di Miglione



* * *

PROCEDURA ESECUTIVA

N. 276/2019 R.G.E.

PROFESSIONISTA DELEGATO: Avv. Lorenzo Pisano

CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo



TEL. 0577 318111 – 339 7337017 -MAIL: visite.ivg@gmail.com



AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA EX ART. 591 BIS C.P.C.

* * *

SECONDO ESPERIMENTO



* * *



Il sottoscritto **Avv. Lorenzo Pisano**, con studio in Arezzo, Via Anconetana 129, c.f. PSNLNZ75S15A390G, Professionista Delegato dal Tribunale di Arezzo con ordinanza di delega del Giudice dell'esecuzione emanata in data 8 maggio 2024,

visto l'art. 591-bis c.p.c.



AVVISA



che il giorno **mercoledì 7 maggio 2025** alle ore **09.00** in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino 1, presso la sala aste del Tribunale di Arezzo (aula 0.07, piano terra), nonché tramite il portale del gestore della vendita, **www.fallcoaste.it**, avrà luogo l'esame delle offerte e si svolgerà

LA VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ "SINCRONA MISTA"

degli immobili appresso descritti,

in un unico lotto, al seguente prezzo base:

- **prezzo base euro 45.240,00 (quarantacinquemiladuecentoquaranta/00);**
- **offerta minima ricevibile euro 33.930,00 (trentatremilanovecentotrenta/00)**
- **con offerte minime in aumento**, in caso di gara tra gli offerenti, **di Euro 500,00 (cinquecento/00);**
- **cauzione: 10% del prezzo proposto.**



COMUNICA

che l'apertura delle buste contenenti le offerte cartacee avverrà alle ore 09.00 e successivamente si svolgeranno le operazioni di vendita.



Il tentativo di vendita senza incanto avverrà con modalità sincrona mista; tale modalità di svolgimento della gara “sincrona mista” prevede che le offerte possano essere presentate sia telematicamente - previo accesso sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e compilazione del modulo ministeriale telematico - sia nella tradizionale forma cartacea.

Il manuale di riferimento per la presentazione delle offerte telematiche anch'esso pubblicato con il presente avviso.

Il gestore della vendita telematica è individuato nella società Zucchetti Software Giuridico S.r.l. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.fallcoaste.it.

La gara si svolgerà nel giorno ed orario sopra indicati, mediante rilanci che possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica (attraverso la piattaforma www.fallcoaste.it) sia comparando personalmente presso il luogo indicato.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il Custode ed il professionista delegato.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

IN COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA, FRAZIONE CESA

PER IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO: APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE A PIANO TERRA RIALZATO OLTRE A GARAGE A PIANO SEMINTERRATO SITI IN VIA GIUSEPPE VERDI 29/2 PER L'APPARTAMENTO E VIA GIUSEPPE VERDI SNC PER IL GARAGE.

- L'appartamento di mq 57,30, a piano terra rialzato, al quale si accede da una scala a comune dotata di ascensore, è composto da: un ampio vano destinato a soggiorno/pranzo/cucina, dal quale si accede ad un terrazzo coperto, un disimpegno, una camera che ha accesso sul terrazzo, un ripostiglio e un bagno. Dal terrazzo si accede, tramite una scaletta, ad un piccolo giardino di pertinenza esclusiva di circa mq 50 completamente recintato, posto nel retro del fabbricato. I locali dell'appartamento, di altezza m 2.70 circa, risultano intonacati, tinteggiati e pavimentati. L'angolo cucina risulta rivestito con piastrelle, come pure il bagno, non provvisto di aerazione diretta, è rivestito con piastrelle e dotato di vasca e sanitari in porcellana. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno, come pure il portoncino d'ingresso, mentre quelli utilizzati per la chiusura del terrazzo sono in legno e vetro. Gli infissi esterni sul terrazzo risultano costituiti da persiane in alluminio. Il terrazzo risulta pavimentato e la scaletta di accesso al giardino è rivestita in cotto.

L'appartamento è raggiungibile tramite un passaggio pedonale e una scala a comune che distribuisce tre appartamenti per ognuno dei tre piani fuori terra che costituiscono il fabbricato. Il garage è collocato lungo la corsia di manovra che attraversa il piano seminterrato dell'intero complesso, raggiungibile da una rampa carrabile che ha accesso da Via Giuseppe Verdi e da un passaggio pedonale posto sul retro, oltre che dalle scale a comune interne e da due accessi pedonali

posti agli estremi laterali dei due fabbricati.

- Il garage di mq. 15,40 a piano seminterrato è composto da un unico ambiente di altezza interna m. 2.40 circa, dotato di un'ampia apertura carrabile/pedonale e di una finestra alta in corrispondenza del prospetto principale del fabbricato. Il garage risulta privo di intonaco alle pareti e di pavimentazione.

Il tutto come meglio descritto nella relazione ed integrazione di stima dell'esperto Architetto Stefania Papponi, da intendersi parte integrante del presente avviso di vendita e della quale **deve essere presa visione** per constatare lo stato di fatto e di diritto dell'immobile.

Gli immobili sono ubicati nel tessuto urbano della frazione di Cesa, in prossimità dell'incrocio tra la Strada Provinciale n. 25 della Misericordia e la Strada Provinciale n. 327 di Foiano, nella zona caratterizzata dall'espansione residenziale più recente. La zona interessata dal complesso immobiliare, di cui fanno parte i beni pignorati, risulta delimitata a nord-est da un percorso sterrato (futura viabilità di progetto negli strumenti urbanistici) ed è costeggiata a sud-ovest lungo Via Verdi da un'area destinata a parcheggio. Il fabbricato che include i beni in oggetto, edificato con destinazione a civile abitazione, è articolato su un piano seminterrato e due/tre piani fuori terra (piano terra rialzato, piano primo e, limitatamente al nucleo centrale, piano secondo). Il corpo centrale comprende una scala a comune, che distribuisce più appartamenti, ed un ascensore. L'intero compendio immobiliare è caratterizzato da fondazioni a piastra in c.a., struttura portante in travi e pilastri in c.a. intelaiati, copertura e solai intermedi in latero cemento gettato in opera. Nei prospetti esterni vengono riproposti elementi tipici della tradizione toscana con l'alternanza tra il rivestimento a mattoni facciavista e le superfici intonacate e tinteggiate.

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo ha nominato custode degli immobili l'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (Tel. 0577.318111).

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>.

CATASTO

Dette unità immobiliari risultano così censite al Catasto Fabbricati del Comune di Marciano della Chiana, Provincia di Arezzo:

per l'appartamento, Comune di Marciano della Chiana, Catasto Fabbricati, Foglio 21, Particella 281, subalterno 47, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 62 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 53 mq, Rendita € 278,89, Via Giuseppe Verdi SNC, piano T;

per il garage a piano seminterrato, Comune di Marciano della Chiana, Catasto Fabbricati, Foglio 21, Particella 281, subalterno 31, Categoria C/6, Classe 4, 13 mq, Superficie catastale totale 15 mq, Rendita € 49,68, Via Giuseppe Verdi SNC, piano S1.

TITOLO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Carannante di Napoli del 21/6/2013, repertorio 51359, raccolta 10616, registrato a Napoli il 25/6/2013 al n°2379 1/T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 25/6/2013 R.G. 8460 R.P. 6202.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla perizia in atti dell'Architetto Stefania Papponi, risulta quanto segue.

Attualmente lo strumento urbanistico di riferimento nel Comune di Marciano della Chiana (AR) è la Variante al Regolamento Urbanistico e al Piano Strutturale del 2017; ciò comporta che per tutti gli interventi ammessi bisogna far riferimento alle NTA di tale Variante, come pure per definire la destinazione urbanistica dell'area in cui ricadono i beni pignorati.

I beni in oggetto ricadono nel tessuto urbano della frazione di Cesa in zona TR0 (Tessuti residenziali pianificati unitari dell'espansione recente). Tali zone sono costituite prevalentemente da brani di edificato realizzati a seguito di piani attuativi unitari e sono assimilate a zone "B", ai sensi e per effetto del D.M. 1444/68 e ss.mm.ii. L'area in oggetto è attualmente regolamentata dall'art. 31 delle NTA.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Marciano della Chiana è emersa l'esistenza di alcune pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 31/2005 del 04/08/2005 (pratica edilizia n. 5317/2004)
- Voltura di Concessione edilizia n. 7/2005 del 07/11/2005 (pratica edilizia n. 7845/2005)
- Variante in corso d'opera DIA Pratica edilizia n. 2269/2006
- Variante finale con Comunicazione di fine lavori Prot. n. 7217 e 7216 del 01/09/2007

Si sono poi rinvenute l'Attestazione di conformità e Certificazione di Abitabilità Prot. n. 899 del 05/02/2008, che attesta l'abitabilità di tutte le unità immobiliari che compongono il compendio edilizio, e il Certificato di Collaudo Statico del 10/01/2008.

Il tutto come meglio descritto nella relazione ed integrazione di stima dell'esperto Arch. Stefania Papponi, da intendersi parte integrante del presente avviso di vendita e della quale **deve essere presa visione** per constatare lo stato di fatto e di diritto dell'immobile.

STATO DI POSSESSO

Sempre dalla perizia in atti, nonché dalla relazione del custode, risulta che l'immobile è libero.

PESI E VINCOLI

Non sono emerse convenzioni inerenti diritti di superficie o altri diritti demaniali per i beni inclusi nel pignoramento. Il diritto sui beni del debitore pignorato è di proprietà.

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge n.47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, eventuali servitù attive e passive.

REGIME FISCALE

L'esecutato non è soggetto I.V.A. e pertanto il trasferimento sarà soggetto alle ordinarie imposte di registro ipotecaria e catastale, salvo eventuali richieste di agevolazione.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e 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 il luogo indicato in avviso di vendita **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 dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta 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 (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.;

e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

b) Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, intestato a "**Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 276/2019, 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 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

La cauzione deve essere versata 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. 276/2019, lotto unico”, di importo pari almeno al 10% (dieci 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 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). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta 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 dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e

q) 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 ecc., effettuate in separato modulo
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a "Tribunale di Arezzo" (indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) presso la filiale di Arezzo, Via Petrarca, della Banca "Banca TEMA - Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma - Credito Cooperativo" (Banca Tema), codice IBAN:

IT72E0885114101000000359681 (indicare in causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta: 276/2019 RGE, lotto unico); 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% (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 sottoscritto 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 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.

RILANCI

Il rilancio minimo, come da ordinanza di delega (prezzo di vendita inferiore ad € 50.000,00), è **fissato nel modo seguente:**

€ 500,00 (cinquecento/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 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 (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.

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.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO

DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (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 sottoscritto 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 verrà data pubblica notizia a cura del sottoscritto 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.

Visto l'art. 490 comma 2 c.p.c., su richiesta del sottoscritto delegato, dovranno essere effettuate le pubblicità, mediante pubblicazione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza, unitamente alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

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'ara riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti della pubblicità legale in base all'art. 490, comma 2 c.p.c. alla loro durata e agli eventi significativi, in base all'art. 7 del DM 31.10.2006.

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

Visto l'art. 490 comma 3 c.p.c. su richiesta del sottoscritto professionista delegato, dovranno essere effettuate le pubblicità a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza, unitamente alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative mediante pubblicazione sui seguenti siti Internet: <https://www.astegiustizia.it> (portale della società specializzata Gestifrem); - <https://www.idealista.it> (portale del mercato libero); - <https://www.casa.it> (portale del mercato libero).

L'Istituto vendite giudiziarie di Arezzo provvederà alla pubblicazione e depositerà in PCT certificazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari sopra indicati.

L'istituto di vendite giudiziarie per il Tribunale di Arezzo è stato autorizzato ad esperire pubblicità commerciale ulteriore, sia in cartaceo, sia online, a discrezione dello stesso e, parimenti, in gratuità.

SI 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 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 di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 ed 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 sito www.tribunale.arezzo.it;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

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

SI 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.;

SI INFORMANO

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, 4 febbraio 2025

Il Delegato
Avv. Lorenzo Pisano