TRIBUNALE DI AREZZO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 75/2018 R.G.E. riunita con R.G.E. n. 62/2023

AVVISO DI VENDITA

SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elisabetta Rodinò Di Miglione, esecuzione immobiliare R.G.E. n. 75/2018 riunita all R.G.E. 63/2023 Tribunale d i Arezzo - Delegato alla vendita: Avv. Elena Bigazzi

Vista la ordinanza di delega resa dal Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Arezzo in data 22.11.2023, il sottoscritto Avv. Elena Bigazzi, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, professionista delegato alle operazioni di vendita degli immobili subastati meglio identificati nella perizia di stima redatta dall'esperto Arch. Massimo Gennai e nelle successive integrazioni di cui alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 75/2018 riunta alla procedura R.G.E. n. 63/2023 Tribunale di Arezzo;

Visti gli artt. 490, 569, 570, 591 e 591 *bis* c.p.c.;

AVVISA

che presso il Tribunale di Arezzo, in Arezzo (AR), Piazza Falcone e Borsellino n. 1, nell'aula 0.07 posta al piano terreno e appositamente dedicata alle vendite telematiche, si procederà ai sensi degli artt. 570 e ss c.p.c., **il giorno 21 GENNAIO 2027 alle ore 09.00** alla vendita senza incanto telematica in modalità c.d. sincrona mista, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-*ter* Disp.att. al C.p.c., e secondo la definizione offerta dall'art. 2, c. I, lett. f del D.M. della Giustizia 23.02.2015, n. 32, ovvero con la partecipazione contemporanea di offerenti (in via telematica) collegati "*da remoto*" tramite il Portale del Gestore della vendita (Aste Giudiziarie Inlinea Spa) www.astetelematiche.it e di offerenti (in via cartacea) presenti fisicamente nella citata aula del Tribunale di Arezzo, del bene immobile costituente il Lotto Unico sotto individuato e descritto.

L'apertura delle buste contenenti le offerte ed il loro esame sono fissati alle ore 09.00 del giorno 21.01.2027.

LOTTO UNICO

PREZZO BASE: € 660.000,00 (seicentosessantamila/00)

OFFERTA MINIMA (-25%): 495.000,00 (quattrocentonovantacinquemila/00)

RILANCIO MINIMO: € 5.000,00 (cinquemila/00)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Diritto di piena proprietà di vecchio fabbricato colonico in pietra ristrutturato alla fine degli anni '80 con annessi circa 53 ettari di terreno adibiti a uliveto seminativo e bosco in Laterina Pergine Valdarno (AR) Loc. Campaccio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il fabbricato di forma rettangolare allungata è composto da un piano seminterrato ed un piano terra. Il piano terra è composto da due ampi alloggi, uno di superficie di circa mq. 169,50 calpestabili (circa mq. 243,72 lordi) oltre ad un ampio loggiato all'ingresso di circa mq. 14,81 di seguito indicato come Appartamento A, l'altro di superficie di circa mq. 100,27 calpestabili (circa mq. 134,99 lordi) oltre ad un ampio loggiato all'ingresso di circa mq. 10,64 di seguito indicato come Appartamento B.

Il piano seminterrato è composto da due piccoli alloggi, uno di tipo trilocale di circa mq. 62,94 calpestabili (circa mq. 85,06 lordi) di seguito indicato come Appartamento C, l'altro di tipo monolocale di circa mq. 25,60 calpestabili (circa mq. 38,55 lordi) di seguito indicato come Appartamento D; entrambi ricavati dalle cantine e dalle stalle, senza nessuna autorizzazione edilizia, oltre ad altri sette vani adibiti a cantina di varie forme e con varie altezze utili.

Per la miglior descrizione del complesso staggito si rimanda alla perizia, agli allegati ed alle successive relazioni integrative redatte dall'esperto estimatore Arch. Massimo Gennai di cui si consiglia un'attenta lettura, precisando quanto in seguito:

L'ingresso all'**Appartamento A** è realizzato sotto ad un loggiato ed è raggiungibile da una piccola rampa di scale con sei gradini. All'interno è composto da una cucina, un ampio soggiorno, quattro camere, due bagni, un ripostiglio e due disimpegni rettangolari di comunicazione dei vani. Nella cucina di forma pressoché rettangolare con una superficie pavimentata di circa 28,58 mq, è presente un ampio camino a legna realizzalo in muratura a vista. Questo camino, unitamente agli altri presenti sull'immobile staggito, sono l'unica fonte di riscaldamento del fabbricato. Il soggiorno rettangolare è dotato di tre finestre esterne, con una superficie pavimentata di circa 31,75 mq (anche qui è presente un camino ad angolo). La prima camera adiacente alla cucina ha una superficie pavimentata di circa 18,68 mq.; alle altre tre camere si accede invece tramite un lungo corridoio rettangolare, con superficie calpestabile di circa 10,77 mq.; la seconda camera ha una superficie pavimentata di circa 18,35 mq; la terza camera ha una superficie pavimentata di circa 21,3O mq (per effetto di una piccola rientranza nella parete); la quarta camera ha una superficie pavimentata di circa 20,50 mq.

Il bagno rettangolare che si trova in questo reparto ha una superficie calpestabile di circa 4,50 mq. ed è composto da un lavabo a colonna, bidet, w.c. e doccia; tutti i sanitari sono in porcellana bianca di modesto valore; le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche quadrate di colore bianco.

Dall'altro lato dell'appartamento, tramite un piccolo corridoio, si accede ad un ripostiglio ed un bagno più ampio; quest'ultimo di superficie calpestabile di circa 8,94 mq., è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

composto dagli stessi sanitari e dallo stesso rivestimento del bagno precedentemente descritto.

A completare quest'appartamento vi è un ampio forno inserito nella muratura accessibile dal loggiato esterno. Le pareti dell'appartamento sono tutte intonacate con finitura non liscia ma puntinata (detta a schizzo), mentre nei soffitti è visibile la struttura in legno della copertura realizzata con travi principali e secondarie in legno massello e tavolato in legno soprastante.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle rettangolari in cotto; le porte e le finestre sono realizzate in legno massello; le finestre sono dotate di vetro camera.

Le altezze utili interne dei vani sono tutte variabili, oscillando da un minimo di circa 255 cm (ma soltanto in un lato del soggiorno) ad un massimo di circa 420 cm, ad eccezione dei bagni con misure uno di circa 235 cm e l'altro variabile da circa 215 cm a circa 290 cm.

Il disimpegno più grande ha un'altezza utile di circa 260 cm e quello più piccolo di circa 225 cm.

L'ingresso dell'**Appartamento B**, è realizzato sotto ad un loggiato ed è raggiungibile da una piccola rampa di scale con tre gradini. All'interno è composto da un grande vano con cucina e soggiorno, due camere, di cui una con un piccolo bagno senza finestra, un altro bagno, oltre ad un disimpegno a forma di L per la comunicazione dei vani. Nella cucina-soggiorno di forma rettangolare, con una superficie pavimentata di circa 44,86 mq, sono presenti un camino a legna ad angolo, realizzato in pietra, e 4 finestre che illuminano il grande vano. La prima camera adiacente alla cucina, di forma rettangolare, ha una superficie pavimentata di circa 17,15 mq.; la seconda camera, anch'essa di forma rettangolare ha una superficie pavimentata di circa 21,30 mq. Il bagno a comune di forma rettangolare dotato di finestra verso l'esterno, ha una superficie pavimentata di circa 6,90 mq. ed è composto da un lavabo con mobile sotto, bidet, w.c. e doccia. Tutti i sanitari sono realizzati in porcellana bianca ben rifiniti; le pareti sono rivestite per un'altezza di circa 120 cm. con piastrelle ceramiche quadrate di colore bianco decorate con riquadri con piastrelle ceramiche delle stesse dimensioni di colore simile al cotto.

Sul disimpegno ad L centrale è presente un gradino.

Le pareti dell'appartamento sono intonacate, mentre nei soffitti è visibile la struttura in legno della copertura realizzala con travi principali e secondarie in legno massello e tavolato in legno soprastante.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle rettangolari in cotto. Le porte e le finestre sono realizzate in legno massello; le finestre sono dotate di vetro camera.

Le altezze utili interne dei vani sono tutte variabili oscillando da un minimo di circa 270 cm ad un massimo di circa 370 cm. ad eccezione del bagno, che parte da un'altezza di circa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

260 cm ed arriva a circa 360 cm., e del disimpegno, alto circa 245 cm nella parte più alta e circa 225 cm nella parte più bassa.

Dal portone d'ingresso dell'**Appartamento C**, posto al piano seminterrato, si accede direttamente alla cucina soggiorno di forma rettangolare in cui è presente un camino in muratura. Tale vano ha una superficie pavimentata di circa 26,67 mq. Completano l'appartamento uno studio, una camera con guardaroba ed un bagno, oltre ad un piccolo disimpegno. Lo studio, di forma rettangolare, ha una superficie pavimentata di circa 14,43 mq.; la camera, anch'essa di forma rettangolare, ha una superficie pavimentata di circa 11,65 mq.; il piccolo guardaroba rettangolare ha una superficie pavimentata di circa 2,00 mq.; il bagno, con forma planimetrica ad L e dotato di finestra, ha una superficie calpestabile di circa 5,60 mq, ed è composto da un lavabo a colonna, bidet, w.c. e doccia. Tutti i sanitari sono in porcellana bianca di modesto valore; le pareti sono tutte rivestite con piastrelle ceramiche quadrate di colore bianco, mentre il pavimento è realizzato con delle lastre di pietra irregolari.

Le pareti dell'appartamento sono tutte intonacate, mentre nei soffitti è visibile la struttura in legno della copertura realizzata con travi principali e secondarie in legno massello, e tavolato in legno soprastante, ad eccezione del soffitto dello studio che risulta essere intonacato con travi metalliche in vista.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle rettangolari in cotto, le porte e le finestre, sono realizzate in legno massello; le finestre sono dotate di vetro camera.

L'altezza utile interna dei vani è di circa 265 cm.

Tale appartamento è stato realizzato sulle cantine esistenti senza nessuna autorizzazione edilizia e, per quanto riferito dall'esperto estimatore, non è possibile alcuna sanatoria.

L'**Appartamento D**, di tipo monolocale, localizzato a piano seminterrato, è composto da un ampio vano con superficie utile lorda di circa 22,31 mq. ed un bagno con superficie lorda di circa 3,27 mq. Le finiture interne sono similari a quelle dell'appartamento C precedentemente citato, anche se l'altezza utile interna è di 245 cm e l'unica finestra verso l'esterno è costituita dalla porta d'ingresso del monolocale.

Anche tale appartamento è stato realizzato sulle cantine esistenti senza nessuna autorizzazione edilizia e, per quanto riferito dall'esperto estimatore, non ne possibile alcuna sanatoria.

A completamento dell'intero fabbricato al piano seminterrato vi sono altre n. 7 cantine con una superficie calpestabile totale di circa 112,52 mq. ed altezze utili variabili da circa 315 cm. a circa 165 cm. In questi locali le pareti sono in parte intonacate ed in parte lasciate in pietra faccia a vista, nei soffitti si vede la struttura in legno del solaio e la pavimentazione è in cemento grezzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La struttura dell'intero edificio è stata realizzata con muratura portante di pietra e laterizio, con pareti che arrivano allo spessore anche di circa 80 cm.

I solai e la copertura sono realizzati con travi in legno a vista.

A corredo dell'intero fabbricato vi sono circa 53 ettari di terreno adibiti a Uliveto, Seminativo e Bosco. Tali terreni, circostanti al fabbricato, hanno un andamento altimetrico molto variabile. Sugli stessi, oltre alla stalla realizzala abusivamente, sono presenti recinzioni e strutture varie, utilizzate anche per il maneggio dei cavalli e altri animali; talune strutture, come indicato dall'esperto estimatore nella perizia in atti, sono prive di regolarità urbanistica e non sono sanabili, per la loro miglior descrizione, anche in relazione alle irregolarità ed all'ubicazione, si rimanda alla lettura della perizia in atti.

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:

Per quanto riferito nella perizia in atti, a cui si rinvia, a seguito delle ricerche effettuate presso il competente ufficio Tecnico del Comune di Laterina Pergine Valdarno, l'esperto stimatore ha potuto verificare che il fabbricato residenziale costruito prima del settembre 1967 è sostanzialmente conforme ai progetti e/o a quant'altro presentato con i vari titoli abitativi all'ufficio tecnico del Comune di Laterina Pergine Valdarno (salvo talune eccezion) ove è presente Atto di Concessione Edilizia n. 428 del 18.04.1989 (pratica edilizia n. 2.021), di ristrutturazione edilizia di fabbricato rurale, relativa alla ristrutturazione interna di edificio deruralizzato; in atti non è presente il certificato di abitabilità; detta concessione edilizia n. 428, rappresenta la documentazione progettuale con "valenza" urbanistica/edilizia depositata presso l'ufficio Tecnico dello stesso Comune di Laterina Pergine Valdarno; in relazione a tale concessione, da un raffronto con l'attuale stato dei luoghi vi è una sostanziale conformità di tutti i vani e di tutte le superfici che compongono l'unità immobiliare pignorata, fatto salvo talune eccezioni per la cui miglior descrizione si rinvia alla perizia in atti. Brevemente, i. in relazione al piano seminterrato, che nei disegni depositati in comune viene definito come piano terra, nei predetti disegni i locali relativi agli appartamenti C e D vengono indicati come stalle e cantine e non sono presenti nemmeno alcune divisioni di tramezzature interne che hanno costituito la camera, il guardaroba ed i bagni di tali alloggi; ii. negli elaborati grafici autorizzati dal Comune non è stata indicata la piccola cantina interrata di circa 8,59 mq, con altezza utile di circa 195 cm, completamente priva di finestre; iii. in relazione al piano terra, che nei disegni depositati in comune viene definito come piano primo, nei predetti disegni sono sbagliate le dimensioni del forno esterno e del bagno adiacente dell'appartamento A, e nell'appartamento B, sono sbagliate le dimensioni delle due camere, oltre a non essere indicato il piccolo bagno. ln questo caso si tratta di errori molto banali e facilmente risolvibili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ai fini della regolarizzazione delle descritte difformità il perito estimatore riferisce che i due alloggi denominati C e D, posti al piano seminterrato, non possono essere regolarizzati come appartamenti in quanto non rispettano i requisiti igienico sanitari, come per esempio l'altezza utile di 270 cm (i locali dei due alloggi C e D hanno un'altezza nono superiore 265 cm) e/o la sufficiente superficie finestrata e, probabilmente, sono anche privi del vespaio di areazione sottostante al solaio.

Per lo stesso perito è altresì necessaria una regolarizzazione urbanistica per sanare tutte le piccole irregolarità planimetriche difformi da quelle autorizzate; per tale regolarizzazione dovrà essere presentata una pratica di accertamento di conformità in sanatoria al Comune di Laterina Pergine Valdarno.

Infine, anche per gli annessi esterni privi di autorizzazione edilizia, come la stalla, di dimensione consistente, la tettoia e qualche piccola capanna e/o struttura precaria costruita abusivamente sui terreni non è possibile alcuna sanatoria edilizia.

DATI CATASTALI:

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Laterina Pergine Valdarno Sezione Pergine Valdarno come segue:

- Fg. 28 P.lla 88 Sub. 1, Cat. EU;
- Fg. 28 P.lla 88 Sub. 2, Cat. A/2 Cl. 3 Sup. Cat. 290 Rendita € 1.032,91;
- Fg. 28 P.lla 88 Sub. 3, Cat, A/2 Cl. 3 Sup. Cat. 137 Rendita € 413,17;
- Fg. 28 P.lla 88 Sub. 4 Cat. A/2 Cl. 3 Sup. Cat. 85 Rendita € 330,53;
- Fg. 28 P.lla 88 Sub. 5 Cat. A/2 Cl. 3 Sup. Cat. 38 Rendita € 123,95;

I su indicati Sub. 1,2,3,4 e 5 del Fg. 28 P.lla 88 derivano dall'aggiornamento catastale del Fg. 28 P.lla 88 (Prot. AR0057364 del 19.9.2019)

- Fg. 28 P.lla 84 Sub. 2 Cat. C/2 Cl. 4 Sup. Cat. 33 Rendita € 119,30 ex NCT Fg. 28 P.lla 23;
- Fg. 28 P.lla 85 Sub. 2 Cat. C/6 Cl. 3 Sup. Cat. 356 Rendita € 1.685,72 ex NCT Fg. 28 P.lla 32;
- Fg. 28 P.lla 90 Cat. C/2 Cl. 1 Sup. Cat. 15 Rendita € 33,31 ex NCT Fg. 28 P.lla 32;
- Fg. 28 P.lla 91 Cat. C/2 Cl. 1 Sup. Cat. 18 Rendita € 39,97 ex NCT Fg. 28 P.lla 32;
- Fg. 28 P.lla 92 Cat. C/2 Cl. 1 Sup. Cat. 61 Rendita € 135,47 ex NCT Fg. 28 P.lla 32;
- Fg. 28 P.lla 95 Cat. C/2 Cl. 1 Sup. Cat. 16 Rendita € 35,53 ex NCT Fg. 28 P.lla 45;
- Fg. 28 P.lla 97 Cat. C/2 Cl. 1 Sup. Cat. 16 Rendita € 35,53 ex NCT Fg. 28 P.lla 44;
- Fg. 28 P.lla 98 Cat. C/2 Cl. 1 Sup. Cat. 53 Rendita € 117,70 ex NCT Fg. 28 P.lla 44;
- Fg. 28 P.lla 99 Cat. F/2 ex NCT Fg. 28 P.lla 44;
- Fg. 28 P.lla 101 Cat. F/2 ex NCT Fg. 28 P.lla 43;
- Fg. 28 P.lla 102 Cat. C/2 Cl. 1 Sup. Cat. 93 Rendita 206,53 ex NCT Fg. 28 P.lla 43.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Laterina Pergine Valdarno Sezione Pergine Valdarno come segue:

Fg. 18 P.lla 107;

Fg. 28 P.lla 7;

Fg. 28 P.lla 11;

Fg. 28 P.lla 15;

Fg. 28 P.lla 17;

Fg. 28 P.lla 18;

Fg. 28 P.lla 19;

Fg. 28 P.lla 20;

Fg. 28 P.lla 21;

Fg. 28 P.lla 22;

Fg. 28 P.lla 94 (ex P.lla 23);

Fg. 28 P.lla 24;

Fg. 28 P.lla 25;

Fg. 28 P.lla 26;

Fg. 28 P.lla 27;

Fg. 28 P.lla 28

Fg. 28 P.lla 29;

Fg. 28 P.lla 30;

Fg. 28 P.lla 31;

Fg. 28 P.lla 93 (ex P.lla 32);

Fg. 28 P.lla 33;

Fg. 28 P.lla 34;

Fg. 28 P.lla 35;

Fg. 28 P.lla 36;

Fg. 28 P.lla 37;

Fg. 28 P.lla 38;

Fg. 28 P.lla 39;

Fg. 28 P.lla 105 (ex P.lla 40);

Fg. 28 P.lla 41;

Fg. 28 P.lla 103 (ex P.lla 43);

Fg. 28 P.lla 100 (ex P.lla 44);

Fg. 28 P.lla 96 (ex P.lla 45);

Fg. 28 P.lla 47;

Fg. 28 P.lla 48;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fg. 28 P.lla 49;

Fg. 28 P.lla 65;

Fg. 28 P.lla 66;

Fg. 28 P.lla 67.

Per ulteriori informazioni si rimanda alla perizia, ai relativi allegati ed al CDU in atti.

STATO OCCUPATIVO:

L'immobile risulta attualmente occupato senza titolo. La liberazione o il rilascio avverranno in conformità alle vigenti disposizioni legislative ai sensi dell'art. 560 cpc.

VINCOLI

Tutto quanto sopra riferito e per tutto ciò che concerne la provenienza, l'esistenza di ipoteche, pignoramenti, servitù esistenti, costituite e/o costituende, pesi, oneri e ulteriori gravami a qualsiasi titolo gravanti sui beni di cui al precitato Lotto, si fa espresso rinvio alla relazione tecnica in atti dell'esperto Arch. Massimo Gennai che qui si ha per integralmente ripetuta e trascritta, che pertanto dovrà essere consultata, unitamente agli allegati ed alle successive specificazioni e/o integrazioni, ed anche per tutto ciò che concerne lo stato di occupazione, la regolarità urbanistica/abitabilità, l'esistenza di eventuali abusi, oneri o pesi, servitù, spese condominiali etc. a qualsiasi titolo gravanti sui beni nonché per quanto altro previsto dalla normativa vigente.

Si precisa che nell'atto di provenienza dei terreni alla parte esecutata, in atti, è fatta menzione di una servitù di elettrodotto trascritta All'Agenza delle Entrate Ufficio territorio di Arezzo il 17.7.1991 al n. 7598 Reg. Part., afferente alla P.lla 23 del Fg. 28 NCT Comune di Laterina Perine Valdarno.

Per ogni altra informazione è possibile rivolgersi al custode Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo e Siena (Tel. 0577318111 – http://www.arezzo.astagiudiziaria.com/); sarà possibile visionare l'immobile previo accordo con il custode medesimo; per il contatto con il custode è attiva la sezione "prenota visita" sul sito alla pagina relativa alla presente vendita.

Il custode giudiziario potrà evadere soltanto le richieste di visita che gli perverranno per il tramite del P.v.p. e a condizione che la richiesta gli sia pervenuta almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte cartacee. Eventuali richieste pervenutegli — sempre per il tramite del p.v.p. — oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

****

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, previo appuntamento telefonico all'utenza n. 328/2244525, presso lo Studio dell'Avv. Elena Bigazzi, in Arezzo (AR), Via Licio Nencetti n. 10 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 ed il cognome 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 regime patrimoniale, 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); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un C.F. rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma II°, del D.M. n. 32 del 26.02.2015, con allegata copia di un valido documento d'identità. 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 dovrà essere dichiarato il regime vigente tra i coniugi e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio) ed allegati in copia i relativi documenti d'identità. Per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge non partecipante, per il tramite del partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. (recante espressa esclusione del bene dalla comunione) mediante scrittura privata con firma del coniuge autenticata da Notaio o da altro Pubblico Ufficiale il cui originale dovrà essere allegato all'offerta;

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 nell'ordinanza di vendita 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 centoventi (120) giorni gg dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale). L'offerente potrà indicare un termine più breve di centoventi (120) giorni, circostanza questa che sarà valutata, tra le altre, dal delegato alla vendita al fine di individuare l'offerta migliore;

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 redatta dall'esperto estimatore incaricato e di tutti gli allegati e delle eventuali perizie integrative, nonché 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. 75/218 Lotto unico" per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di mancato o intempestivo pagamento del saldo prezzo. L'offerente può versare anche una cauzione più alta e tale circostanza, in caso di parità di prezzo offerto da più offerenti, potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta validamente presentata. L'assegno e/o il vaglia postale allegato a titolo di cauzione verrà restituito immediatamente dopo la gara a coloro che non saranno risultati aggiudicatari;
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 del documento d'identità valido del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare in caso di acquisto del minore;
f) copia del documento d'identità valido del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di nomina del sottoscrittore e copia autentica dell'autorizzazione del Giudice Tutelare in caso di acquisto dell'interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno.
g) 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. 75/2018 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 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 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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, il regime patrimoniale 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); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma II°, del D.M. n. 32 del 26.02.2015. 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 dovrà essere dichiarato il regime vigente tra i coniugi e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio) ed allegati in copia i relativi documenti d'identità. Per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge non partecipante, per il tramite del partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. (recante espressa esclusione del bene dalla comunione) mediante scrittura privata con firma del coniuge autenticata da Notaio o da altro Pubblico Ufficiale la cui copia anche per immagine dovrà essere allegato all'offerta;
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 nell'ordinanza di vendita e quindi nell'avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di centoventi (120) giorni gg dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale). L'offerente potrà indicare un termine più breve di centoventi (120) giorni, circostanza questa che sarà valutata, tra le altre, dal delegato alla vendita al fine di individuare l'offerta migliore;
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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) 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 redatta dall'esperto estimatore incaricato e di tutti gli allegati e delle eventuali perizie integrative, nonché 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 per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base) che sarà trattenuta in caso di mancato o intempestivo pagamento del saldo prezzo; 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. L'offerente può versare anche una cauzione più alta e tale circostanza, in caso di parità di prezzo offerto da più offerenti, potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta validamente presentata;
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) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia anche per immagine del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare se il soggetto offerente è minorenne;
g) copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica anche per immagine del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare in caso di acquisto dell'interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno;
h) 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;
i) dichiarazione relativa allo stato civile e dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto incaricato e di tutti gli allegati e delle eventuali perizie integrative, nonché 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, effettuate in separato modulo;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.
4. MODALITÀ 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.), Filiale di Arezzo, Codice IBAN IT72E0885114101 000000359681, Codice Bic ICRAITRRNN0, mediante utilizzo della seguente causale: "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 75/2018 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 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 comparendo 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 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.
I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.
Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. Nella vendita non verranno considerate le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.
Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:
prezzo di vendita inferiore a € 50.000,00: € 500,00;
prezzo di vendita inferiore a € 100.000,00: € 1.000,00;
prezzo di vendita inferiore a € 200.000,00: € 2.000,00;
prezzo di vendita pari o superiore a € 200.000,00: € 5.000,00;
Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.
Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa secondo i criteri di cui al punto n. 11 dell'ordinanza di vendita (il quale prevede testualmente che "*il professionista provvederà ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità sincrona mista di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta"*), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione"), o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta.
Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.
Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:
- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.
7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (termine 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.
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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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

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

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente 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.), Filiale di Arezzo, Codice IBAN IT72E08851 14101 000000359681, Codice Bic ICRAITRRNN0, mediante utilizzo della seguente causale: "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 75/2018 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 (termine 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. 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.
4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi). Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario degli oneri dovuti, verificando eventualmente presso la banca l'effettivo accredito dell'importo;
5. che agli effetti del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d. lgs. n. 192/2005 e successive modificazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia a cura del professionista delegato mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
Visto l'art. 490 comma 2 c.p.c., su richiesta del professionista, dovranno essere effettuate le pubblicità:
a cura della Società Astalegale.net S.p.A., almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:
- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo www.tribunale.arezzo.it e sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012;
a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:
- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati) ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 21 luglio 2009;
a cura della Società Zucchetti Software Giuridico s.r.l. almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:
- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.fallcoaste.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 11 luglio 2017.
Il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti della pubblicità legale in base all'art. 490, comma 2 c.p.c. alla loro durata e agli eventi significativi, in base all'art. 7 del DM 31.10.2006.
Visto l'art. 490 comma 3 c.p.c. su richiesta del professionista, dovranno essere effettuate le pubblicità a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:
- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima, dovrà essere pubblicata sui seguenti siti Internet: https://www.astegiustizia.it (portale della società

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

specializzata Gestifrem);-https://www.idealista.it (portale del mercato libero);-https://www.casa.it (portale del mercato libero).
Dispone che l'Istituto vendite giudiziarie di Arezzo provveda alla pubblicazione e depositi in pct certificazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari sovra indicati.
Il giudice autorizza l'istituto di vendite giudiziarie per il Tribunale di Arezzo ad esperire pubblicità commerciale ulteriore, sia in cartaceo, sia online, a discrezione dello stesso e, parimenti, in gratuità.
È da intendersi autorizzata ogni ulteriore forma di pubblicità a cura e spese del creditore procedente e/o degli intervenuti; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

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 dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del gestore nominato e sul www.tribunale.arezzo.it;
g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode nominato Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) per il Tribunale di Arezzo 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'acquisito 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arezzo, lì 5.10.2026

Il delegato alle operazioni di vendita
Avv. Elena Bigazzi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009