



**TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. Dottor Federico Pani

**Procedure esecutive riunite nn. 153/2021 e 102/2023 R.G.E.
CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo
TEL. 0577/318111 – 339/7337017 -MAIL: visite.ivg@gmail.com**

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO (LOTTO QUATTRO) TERZO ESPERIMENTO (ALTRI LOTTI)
Il sottoscritto Dottor **Andrea Gambacorta**, Notaio in Sansepolcro, Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo con ordinanza in data 20 marzo 2024, prorogata di ulteriori dodici mesi con provvedimento in data 25 luglio 2025

AVVISA CHE

in Arezzo, alla Via XXV Aprile n. 6, piano quinto, presso il proprio Ufficio Secondario e tramite il portale del gestore della vendita www.astetelematiche.it, **il giorno 11 novembre 2025**, dalle ore **nove e trenta (9,30)**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

degli immobili appresso descritti, suddivisi in **n. 6 (sei) lotti**, ai seguenti prezzi base:

LOTTO UNO - ore nove e trenta - (9:30):

- valore d'asta di **euro 382.720 (trecentottantaduemilasettecentoventi)**;
- offerta minima **euro 287.040 (duecentottantasettemilaquaranta)**;
- aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: **euro 5.000 (cinquemila)**;

LOTTO QUATTRO - ore nove e quarantacinque – (9:45):

- valore d'asta di **euro 133.000 (centotrentatremila)**;
- offerta minima **euro 99.750 (novantanovemilasettecentocinquanta)**;
- aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: **euro 2.000 (duemila)**;

LOTTO CINQUE - ore dieci - (10:00):

- valore d'asta di **euro 15.360 (quandicimilatrecentosessanta)**;
- offerta minima **euro 11.520 (undicimilacinquecentoventi)**;
- aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: **euro 500 (cinquecento)**;

LOTTO SEI - ore dieci e quindici - (10:15):

- valore d'asta di **euro 18.560 (diciottomilacinquecentosessanta)**;
- offerta minima **euro 13.920 (tredicimilanovecentoventi)**;
- aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: **euro 500 (cinquecento)**;

LOTTO SETTE - ore dieci e trenta - (10:30):

- valore d'asta di **euro 32.000 (trentaduemila)**;
- offerta minima **euro 24.000 (ventiquattromila)**;
- aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: **euro 500 (cinquecento)**;

LOTTO OTTO - ore dieci e quarantacinque - (10:45):

- valore d'asta di **euro 6.400 (seimilaquattrocento)**;
- offerta minima **euro 4.800 (quattromilaottocento)**;

- aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: **euro 500 (cinquecento)**;

DESCRIZIONE

LOTTO UNO

In Comune di Cortona (Ar), frazione Camucia, Via San Lazzaro nn. 12 (abitazione) e 4 (garage), diritto di piena proprietà su **fabbricato indipendente** ubicato all'interno di un'area completamente recintata, con duplice accesso (carrabile e pedonale), articolato su più livelli (piani seminterrato, terreno, primo e secondo/sottotetto), fra loro collegati tramite scala interna, della superficie commerciale complessiva pari a mq. 508,25 (cinquecentotto virgola venticinque), così composto:

- al piano seminterrato, accessibile anche direttamente dall'esterno, da ingresso/antibagno, zona termale relax con docce e sauna, disimpegno, ripostiglio, cantina, vano tecnico, cantina, lavanderia e intercapedine su due lati dell'edificio, oltre a locale caldaia dotato di accesso autonomo dall'esterno;
- al piano terreno da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, camera e bagno, collocato a metà della rampa di scale che collega i piani;
- al piano primo da disimpegno, soggiorno con ampio terrazzo, studio, cucina, due camere e due bagni;
- al piano secondo/sottotetto da disimpegno, tre locali adibiti a soffitte, terrazza posta sul tetto a copertura parziale dell'edificio, nella quale è collocato un piccolo vano con copertura in vetro; il tutto corredato da **resede esclusivo** sul quale insistono:
- **costruzione in muratura** articolata su un unico piano, suddivisa in due porzioni, una adibita a "**sala ascolto**" e l'altra a **garage**;
- **piscina** con gazebo ligneo posto in prossimità del lato corto della stessa;
- serra in vetro, realizzata abusivamente, che, pertanto, dovrà essere rimossa o sanata.

Detto immobile risulta così censito in Catasto Fabbricati:

Comune di Cortona, **foglio 215**,

- **particella 323 subalterno 4** (abitazione e sala ascolto), Via San Lazzaro n. 12, piani S1-T-1-2, categoria A/7, classe 2, vani 15, superficie catastale totale mq. 361 (totale escluse aree scoperte mq. 349), rendita catastale euro **1.278,23**;
- **particella 323 subalterno 1** (garage), Via San Lazzaro n. 4, piano T, categoria C/6, classe 5, mq. 38, superficie catastale totale mq. 45, rendita catastale **euro 141,30**;
- **particella 8812** (piscina), Via San Lazzaro n. 12, piano T, categoria D/6, rendita catastale **euro 500,00**.

LOTTO QUATTRO

In Comune di Cortona (Ar), frazione Camucia, via IV Novembre n. 6, diritto di piena proprietà su porzione di fabbricato consistente in un **appartamento per civile abitazione** al piano terzo, della superficie commerciale complessiva pari a mq. 138,77 (centotrentotto virgola settantasette), con accesso condominiale da ingresso e scala dotata di ascensore, composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, quattro camere e terrazzo d'angolo, cui è possibile accedere da quattro vani; corredato da **soffitta privata** al piano sottotetto, anch'essa accessibile dalle scale condominiali, e da **posto auto** al piano seminterrato, con accesso da Via Ipogeo, della superficie di circa mq. 4 (non idoneo al parcheggio di auto sia per dimensioni che per posizione).

Detto immobile risulta così censito in catasto fabbricati:

Comune di Cortona, **foglio 215**,

- **particella 303 subalterno 10** (appartamento e soffitta), Via Ipogeo n. 1, piani 3-6, categoria A/2, classe 3, vani 7,5, superficie catastale totale mq. 131 (totale escluse aree scoperte mq. 124), rendita catastale euro **619,75**;
- **particella 303 subalterno 17** (posto auto), Via Ipogeo n. 1, piano S1, categoria C/6, classe 3, mq. 8, superficie catastale totale mq. 8, rendita catastale **euro 21,90**.

LOTTO CINQUE

In Comune di Cortona (Ar), frazione Camucia, Via Nicola Sacco e Bartolomeo Vanzetti n. 8, diritto di piena proprietà su porzione di fabbricato consistente in un'unità immobiliare a destinazione accessoria al piano seminterrato, della superficie commerciale pari a mq. 36 (trentasei), costituita da locale garage, così censita in Catasto Fabbricati:

Comune di Cortona, **foglio 107, particella 724 subalterno 39,** Via Nicola Sacco e Bartolomeo Vanzetti n. 8, piano S1, categoria C/6, classe 4, mq. 31, superficie catastale totale mq. 36, rendita catastale euro 99,26.

LOTTO SEI

In Comune di Cortona (Ar), frazione Camucia, Via Nicola Sacco e Bartolomeo Vanzetti n. 8, diritto di piena proprietà su porzione di fabbricato consistente in un'unità immobiliare a destinazione accessoria al piano interrato (piano terreno catastale), della superficie commerciale pari a mq. 59 (cinquantanove), costituita da locale garage, così censita in Catasto Fabbricati:

Comune di Cortona, **foglio 107, particella 658 subalterno 41,** Via Nicola Sacco e Bartolomeo Vanzetti n. 8, piano T, categoria C/6, classe 3, mq. 56, superficie catastale totale mq. 55, rendita catastale euro 153,28.

LOTTO SETTE

In Comune di Cortona (Ar), frazione Camucia, Piazza Alcide De Gasperi n. 22, diritto di piena proprietà su porzione di fabbricato consistente in un'unità immobiliare a destinazione commerciale al piano terreno, di fatto da sempre utilizzata come ufficio dall'azienda paterna del soggetto esecutato, della superficie commerciale pari a mq. 56 (cinquantasei), composta da ampio locale adibito a negozio e bagno, così censita in Catasto Fabbricati:

Comune di Cortona, **foglio 107, particella 724 subalterno 2,** Piazza Alcide De Gasperi n. 22, piano T, categoria C/1, classe 7, mq. 51, superficie catastale totale mq. 54, rendita catastale euro 1.243,22.

LOTTO OTTO

In Comune di Cortona (Ar), frazione Camucia, Via Nicola Sacco e Bartolomeo Vanzetti n. 8, diritto di piena proprietà su porzione di fabbricato consistente in un'unità immobiliare a destinazione accessoria al piano interrato, della superficie commerciale pari a mq. 14 (quattordici), costituita da locale garage, così censita in Catasto Fabbricati:

Comune di Cortona, **foglio 107, particella 704 subalterno 38,** Via Nicola Sacco e Bartolomeo Vanzetti n. 8, piano S1, categoria C/6, classe 4, mq. 13, superficie catastale totale mq. 15, rendita catastale euro 41,63.

TITOLO DI PROVENIENZA PER TUTTI I LOTTI IMMOBILIARI

- Successione legittima apertasi in data 15 gennaio 2016 (dichiarazione di successione n. 1005, registrata ad Arezzo in data 24 maggio 2016, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 7 luglio 2017, al n. 7275 di particolare) e, solamente in ordine all'immobile oggetto del lotto **uno**, successivo consolidamento dell'usufrutto in morte dell'usufruttuaria, deceduta in data 19 giugno 2018, dandosi atto che risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 10 giugno 2016, al n. 5577 di particolare, riguardante, tuttavia, immobili diversi da quelli pignorati.

Dalla perizia in atti dell'Architetto Manuela Lapini di Civitella in Val di Chiana risulta quanto segue:

SITUAZIONE CATASTALE PER TUTTI I LOTTI IMMOBILIARI

== le planimetrie depositate in catasto di tutti gli immobili pignorati risultano sostanzialmente corrispondenti allo stato di fatto, ad eccezione dell'immobile oggetto del lotto **sette** per il quale viene ravvisata la mancanza di conformità tra la planimetria depositata e lo stato di fatto (nella planimetria non è stato rappresentato l'antibagno); si ritiene, pertanto, necessario eseguire un nuovo accatastamento con un costo stimato di euro 600, oltre oneri fiscali e catastali per un totale complessivo di euro 818,60.

SITUAZIONE URBANISTICA

LOTTO UNO

== presso gli Archivi Comunali non è stato possibile reperire il titolo edilizio originario con il quale è stato realizzato il fabbricato (probabilmente per smarrimento o eccessiva vetustà del documento se antecedente al 1942; dai documenti rinvenuti si presume che la costruzione dell'edificio risalga agli anni '50 del secolo scorso, con successivo ampliamento realizzato intorno agli anni '60 sempre del medesimo secolo);

== successivamente a tali date risultano rilasciati i seguenti titoli autorizzativi riguardanti l'immobile in oggetto:

- licenza edilizia n. 222/76 del 25 maggio 1976;
- permesso di costruire in sanatoria n. 2214 del 17 dicembre 2013;
- attestazione di conformità in sanatoria n. 2017/69 del 28 luglio 2017;

== l'immobile risulta legittimo, fatta eccezione per l'unica difformità edilizia evidenziata in perizia, costituita dalla realizzazione in assenza di titolo della serra in vetro che risulta di semplice rimozione o sanatoria.

Nella perizia in atti non è stato quantificato il costo dell'eventuale sanatoria, mentre i costi di rimozione sono stati quantificati in euro 1.500;

LOTTO QUATTRO

la costruzione del fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte è stata eseguita antecedentemente al giorno 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- licenza edilizia n. 36 in data 14 gennaio 1964;
- licenza edilizia n. 28 in data 21 febbraio 1968, variante alla licenza 36/1964;
- certificato di abitabilità n. 24, rilasciato in data 5 luglio 1968;

== non vengono segnalate difformità edilizie;

LOTTE CINQUE, SEI, SETTE E OTTO

la costruzione del fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte è stata eseguita in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- licenza edilizia n. 261 in data 10 maggio 1975 (all'interno della licenza edilizia le porzioni di fabbricato di cui ai **lotti cinque** e **sette** vengono identificate come "Fabbricato D", la porzione di cui al lotto **sei** viene identificata come "Fabbricato B" e la porzione di cui al lotto **otto** viene identificata come "Fabbricato C");
- varianti n. 57 del 30 marzo 1981 (immobili di cui ai lotti **cinque** e **sette**), n. 582 del 23 dicembre 1977 (immobile di cui al lotto **sei**) e n. 294 del 13 novembre 1979 (immobile di cui al lotto **otto**);
- certificati di agibilità rilasciati in data 9 gennaio 1982 (per gli immobili di cui ai lotti **cinque** e **sette**) e in data 7 marzo 1978 (per l'immobile di cui al lotto **sei**); nessun certificato di agibilità/abitabilità viene indicato per il lotto **otto**;

== non vengono segnalate difformità edilizie.

L'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dell'art. 40, 6° comma, della legge n. 47 del 1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

STATO DI POSSESSO

Sempre dalla perizia in atti nonché dalle relazioni del custode giudiziario e da quanto riferito dallo stesso alle udienze risulta quanto segue:

LOTTO UNO

- l'immobile risulta occupato dall'esecutato con la famiglia;

LOTTO QUATTRO

- l'immobile risulta occupato in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo in data 1 novembre 2019, registrato ad Arezzo in data 15 novembre 2019 al n. 7270, serie 3T, della durata di anni quattro, con decorrenza dal giorno 1 novembre 2019, rinnovabili automaticamente per altri quattro anni, con la precisazione che il custode giudiziario all'udienza del 20 marzo 2024 ha dichiarato che il suddetto contratto scadrà in data 31 ottobre 2027.

Si precisa, in ordine al contratto di locazione sopra menzionato, che all'udienza del 2 luglio 2025 il custode giudiziario ha fatto presente di aver ricevuto da parte del conduttore comunicazione di recesso.

LOTTE CINQUE, SEI, SETTE E OTTO

- risultano emessi dal Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Arezzo ordini di liberazione ex articolo 560 c.p.c. in data 5 aprile 2024, per gli immobili oggetto dei lotti **sei, sette e otto**, e in data 9 aprile 2024, per l'immobile oggetto del lotto **cinque**.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'articolo 560, comma 6 c.p.c., pro tempore vigente.

Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

PESI E VINCOLI PER TUTTI I LOTTI IMMOBILIARI

Sussistono oneri condominiali insoluti per gli immobili oggetto dei lotti due, tre, quattro, cinque, sei sette e otto, meglio specificati nella perizia in atti a cui si fa esplicito riferimento.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, eventuali servitù attive e passive.

Gli immobili di cui ai lotti **quattro, cinque e sei**, sono gravati da mutuo fondiario.

REGIME FISCALE PER TUTTI I LOTTI IMMOBILIARI

Le presenti cessioni saranno soggette alla ordinaria imposta di registro ed alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, salvo eventuali richieste di agevolazione.

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso il luogo indicato nel presente 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, la residenza od il domicilio, lo stato civile, ed eventualmente, nel caso di impresa, la partita IVA, il recapito telefonico e l'indirizzo email 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 minore di età o comunque non ha piena capacità di agire, la sottoscrizione dei genitori o del genitore che eserciti in via esclusiva la responsabilità genitoriale o del legale rappresentante, 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 sopra indicato (sarà quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; se non specificato dall'offerente, il termine si intenderà di centoventi giorni;
- e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al dieci 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 della sicurezza che dell'attestato della prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

Dovranno essere allegati all'offerta:

- a) copia del documento di identità nonché del tesserino sanitario 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. nn. 153/2021 e 102/2023, lotto n. ___**” (indicare il numero del lotto al quale si riferisce l'offerta) per un importo minimo pari al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto** (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;
- c) originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- d) copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi, attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- e) copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto da parte di soggetto minore di età o di altro soggetto non avente piena capacità di agire;
- 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 dovrà 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. nn. 153/2021 e 102/2023, lotto n. ___**”, (indicare il numero del lotto al quale si riferisce l'offerta) **di importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto.**

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE.

L'offerente dovrà 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 comma 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, la residenza o il domicilio, lo stato civile e, in caso di impresa, la partita IVA, 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal genitore che eserciti in via esclusiva la responsabilità genitoriale 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;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al dieci 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 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 e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dell'attestato della 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

Dovranno essere allegati all'offerta telematica:

- a) copia del documento di identità e del tesserino sanitario 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 o non ha piena capacità di agire, 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, di dispensa degli organi della procedura sia dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti, etc...., effettuate in separato modulo;
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato alla procedura, aperto presso la filiale di Arezzo, Via Petrarca, della Banca "TERRE ETRUSCHE DI VALDICHIANA E DI MAREMMA – CREDITO COOPERATIVO S.C." (Banca Tema), codice IBAN: **IT72E0885114101000000359681** (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta); 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 dieci per cento (10%) del prezzo offerto.

OPERAZIONI DI VENDITA

1. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

2. MODALITA' DI 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 sottoscritto 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 trenta 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.

Lo scrivente Notaio 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 sarà senz'altro accolta.

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il sottoscritto professionista delegato disporrà, 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 sarà assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

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

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

I rilanci effettuati in via telematica saranno 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 saranno 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.

Non è consentito la formulazione di offerte con decimali di euro.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il sottoscritto Notaio delegato disporrà l'aggiudicazione a favore dell'offerente che abbia formulato l'offerta più alta o, in caso di offerte di pari importo, l'offerta più vantaggiosa secondo i seguenti criteri: a parità di prezzo, maggior importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; in subordine, laddove più migliori offerte risultassero equiparabili, verrà disposta l'aggiudicazione a favore di colui tra i migliori offerenti 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, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risultasse pari al prezzo base, il bene sarà senz'altro aggiudicato.

Qualora l'offerta più alta o più vantaggiosa risultasse inferiore al prezzo base:

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

3. TERMINI PER IL SALDO PREZZO.

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

4. 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 sottoscritto 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.

5. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al sottoscritto 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 centoventi giorni dalla data di vendita.

2. **Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385,** 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 sarà 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 sottoscritto delegato** (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, lo scrivente Notaio delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi). Lo scrivente 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. 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 dello scrivente Notaio 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 dello scrivente 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., 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., 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., sul sito internet www.fallcoaste.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 11 luglio 2017.

Lo scrivente Notaio 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 Notaio 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, 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), <https://www.giustiziaivg.it>; <https://www.aste.it>.

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.

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.

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;

AVVERTE

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

INFORMA

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

Arezzo, 28 luglio 2025

Il Notaio Delegato