Avv. ILARIA CASALINI
Via G. Monaco, 1 - 52100 AREZZO
Cell. 348.2639221
C.f. CSL LRI 76M57 F656B
P. IVA 01998210510

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. Federico Pani

PROCEDURA ESECUTIVA N. 177/2018 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO I.V.G. – TEL. 0575.382000 – 0577.318111
EMAIL: VISITE.IVG@GMAIL.COM

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

TERZO ESPERIMENTO

L'Avv. Ilaria Casalini del foro di Arezzo, Professionista Delegato (referente della procedura) nominato dal Tribunale di Arezzo con provvedimento notificato via PEC il 02.03.2023, considerato il suddetto provvedimento nonché l'Ordinanza di delega del 03.03.2020 emessa dalla dott.ssa Marina Rossi

AVVISA CHE

presso la Sala Aste Telematiche - Aula 0.07 c/o Tribunale di Arezzo sita in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino, 1 e tramite il portale del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A. - www.astetelematiche.it - **il giorno 6 novembre 2025 alle ore 9.00,** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

Come descritto nella consulenza redatta dal perito inizialmente incaricato nella procedura esecutiva immobiliare in questione, geom. Massimo Materazzi di Castiglion Fiorentino (AR), le unità immobiliari oggetto della presente vendita si trovano nel Comune di Cortona (AR), località Centoia, per la precisione in zona a valle del Comune di Cortona nelle vicinanze della via di collegamento Siena-Perugia.
Come indicato dal perito, si tratta di terreni e di un fabbricato di vetusta costruzione in muratura che presenta caratteristiche costruttive semplici, senza finiture di pregio ed uno stato collabente.
Per ogni ulteriore specificazione in ordine agli immobili in vendita, si rinvia alla perizia del geom. Materazzi e relativi allegati nonché alle successive integrazioni ed allegati sia dello stesso geom. Materazzi che del nuovo CTU nominato in sua sostituzione, arch. Elisabetta Rossi di Arezzo.

Il valore d'asta è di Euro 96.000,00 (novantasei mila euro virgola zero zero)
L'offerta minima è di Euro 72.000,00 (settantadue mila euro virgola zero zero)
In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a **Euro 1.000,00 (mille euro virgola zero zero).**

DATI CATASTALI

Come indicato nella perizia del geom. Materazzi e successive integrazioni, gli immobili oggetto della presente vendita sono identificati catastalmente come segue:
-Comune di Cortona, località Centoia, Catasto Terreni, foglio 306, particelle 17 (cons. 73 are – 70 centiare), 23 (cons. 2 ettari – 21 are – 40 centiare), 24 (cons. 30 are), 25 (cons. 2 ettari-32 are), 121 (cons. 9 are –

20 centiare), 147 (cons. 52 are-80 centiare), 154 (cons. 58 are-82 centiare); 155 (cons. 78 are-50 centiare) con qualità seminativo/seminativo arborato/bosco misto e fabbricato collabente.
Va segnalato quanto evidenziato nella perizia del geom. Materazzi e cioè che a seguito di variazione/aggiornamento catastale con Tipo Mappale protocollo 32386 del 17.05.2019 e docfa prot. 53336 del 26.08.2019, la originaria particella 155, oggetto di pignoramento, è stata soppressa dando origine alle particelle n. 434 del Catasto Terreni e 435 del Catasto Fabbricati.
Il fabbricato collabente, ad oggi, è individuato al Catasto fabbricati del Comune di Cortona alla particella 435, già particella 155/b Catasto terreni.
Per quanto riguarda la superficie commerciale degli immobili oggetto di vendita si rimanda a quanto indicato nella perizia del geom. Materazzi ed al calcolo da lui effettuato utilizzando come superficie di riferimento SEL Superficie Esterna Lorda (MQ) e per i terreni la superficie catastale (MQ) nonché delle incidenze delle servitù al momento dell'espressione del valore e pertanto:
particella 17 – superficie commerciale mq 7370
particella 23 – superficie commerciale mq 22140
particella 24 – superficie commerciale mq 3000
particella 25 – superficie commerciale mq 23200
particella 121 – superficie commerciale mq 920
particella 147 – superficie commerciale mq 5280
particella 154 – superficie commerciale mq 5882
particella 434 (ex 155/a) superficie commerciale mq 7814
particella 435 (ex 155/b) superficie commerciale mq 36 – fabbricato collabente.

SITUAZIONE URBANISTICA

- In ordine alle particelle dei terreni, è stato procurato dal perito, arch. Elisabetta Rossi di Arezzo, Certificato di destinazione urbanistica (CDU) aggiornato, rilasciato dal Comune di Cortona il 20.08.2024, che si allega al presente avviso di vendita.
Dal suddetto CDU risulta per tali particelle la seguente destinazione urbanistica:
.particelle 23, 25, 147 del foglio 306 - zona E4 – le colline emergenti della Val di Chiana "Territorio Extraurbano – zone omogenee E" e zona E6 Le Aree di Fondovalle "Territorio Extraurbano – Zone Omogenee E";
.particelle n. 17, 24, 121 e 154 del foglio 306 hanno destinazione urbanistica Zona E6 Le Aree di Fondovalle "Territorio Extraurbano – Zone Omogenee E";
.particella 434 (ex particella 155) del foglio 306 ha destinazione urbanistica Zona E4 Le colline emergenti della Val di Chiana "Territorio Extraurbano – zone omogenee E".
- In ordine al fabbricato collabente, sia il geom. Materazzi che l'arch. Rossi hanno evidenziato nei loro elaborati peritali che non è stato reperito presso gli uffici pubblici alcun titolo edilizio abilitativo né è stato possibile datarne la costruzione in epoca anteriore o posteriore al 1967. In particolare, l'arch. Rossi nel proprio elaborato datato 20.08.2024 afferma che "*l'unità collabente censita al Catasto Fabbricati Comune di Cortona Fg. 306 P.lla 435 non si può giuridicamente considerare nella contestuale condizione di legittimità e di conformità edilizia*". Sul punto, si rimanda altresì alla relazione del geom. Materazzi e alle successive integrazioni.
Si ribadisce inoltre che, come emerge dalle relazioni peritali, si è proceduto a sopprimere l'originaria particella 155, oggetto di pignoramento, creando le particelle 434 e 435, quest'ultima al Catasto Fabbricati individuante il fabbricato collabente.
Tutte le difformità e le pratiche catastali-urbanistiche necessarie alla regolarizzazione e relative spese sono specificate nelle perizie del geom. Materazzi e successive modifiche e integrazioni e relativi allegati e dell'arch. Elisabetta Rossi e successive modifiche e integrazioni e relativi allegati a cui si fa esplicito riferimento e che dovranno essere attentamente consultate dall'offerente.

ONERI E PESI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

A) Il CTU, geom. Materazzi, segnala nella perizia che gli immobili oggetto del presente avviso di vendita risultano gravati da:

-servitù di attingimento acqua a favore della limitrofa particella 54 del foglio 306, trascritta presso Conservatoria Registri Immobiliari di Arezzo il 08.03.2010 ai numeri 4433/3099 costituita con atto ai rogiti notaio Miriam Rita Vitiello il 26.02.2010 rep. 36765;
-vincolo di indivisibilità a favore di Regione Toscana trascritto presso Conservatoria Registri Immobiliari di Arezzo il 08.03.2010 numeri 4434/3100 derivante da atto a rogito Notaio Vitiello del 26.02.2010 rep. 36765.
B) Come risulta dalle perizie, dalle successive integrazioni e dalla documentazione ad esse allegata nonché dalla documentazione riguardante il fascicolo della procedura esecutiva n. 177/2018 R.E. Tribunale di Arezzo, si evidenzia che gli immobili oggetto del presente avviso di vendita, all'impianto meccanografico del 30 settembre 1971 del vigente Catasto Terreni del Comune di Cortona, risultano intestati alla sig.ra Lucarini Zita quale livellario e al Comune di Cortona quale diritto del concedente.
Il Comune di Cortona, con delibera n. 165 del 20 settembre 2008, ha autorizzato l'affrancazione del livello alla quale non ha fatto seguito la trascrizione nei pubblici Registri Immobiliari di alcun atto di affrancazione.
Per completezza di informazioni in materia nei confronti degli offerenti, si allega al presente avviso di vendita:
- Delibera Comune di Cortona n. 165 del 20 settembre 2008
- D.G.C. n. 19 del 13.02.2013 ove vengono indicati i criteri che consentono di formulare una stima dei costi di affrancazione prodotta dal perito, arch. Elisabetta Rossi, insieme al proprio elaborato peritale datato 20.08.2024
- Email del responsabile dell'ufficio Urbanistica Edilizia del Comune di Cortona, arch. Aleandro Carta, del 06.06.2025 il quale, in via informale e preliminare, effettua la stima a quella data del costo di affrancazione in € 9.584,06, come dettagliato nella Tabella riportata sotto al corpo della suddetta email, tenendo conto del calcolo già effettuato in fase di preistruttoria a seguito della richiesta del CTU arch. Elisabetta Rossi di luglio 2024 e delle visure catastali aggiornate alla stessa data, costo che rimarrà a carico dell'aggiudicatario.
Si sottolinea che l'importo di cui sopra costituisce una stima non ufficiale rispetto alla quale la procedura non assume alcun obbligo.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

Non vi è alcun condominio costituito, come accertato nella relazione del geom. Materazzi.

TITOLO DI PROVENIENZA

Contratto di compravendita a rogito Notaio Miriam Rita Vitiello di Cortona (AR) del 26.02.2010, rep. N. 36765, racc. n. 5994, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 08.03.2010 ai numeri 4433/3099.
Accettazione di eredità trascritta il 05.08.2009 al n. 9539 R.P. presso Conservatoria di Arezzo.

In merito a tutto quanto sopra esposto, si rimanda alla attenta visione della perizia del geometra Materazzi di Castiglion Fiorentino (AR), successive integrazioni e relativi allegati nonché all'elaborato peritale dell'arch. Elisabetta Rossi di Arezzo, successive integrazioni e relativi allegati.

CUSTODIA, STATO DI OCCUPAZIONE, MODALITA' DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'IVG, Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Arezzo.
Dalla relazione del CTU, geom. Materazzi, risulta che il compendio oggetto del presente avviso di vendita è libero e non occupato.
Il custode giudiziario, nell'ultimo accesso del 16 giugno 2025, conferma che i terreni ed il fabbricato collabente sono liberi da beni mobili o rifiuti.
I terreni risultano incolti, in stato di abbandono e perciò liberamente accessibili; il fabbricato è fatiscente.
Ogni ulteriore informazione a proposito della custodia, dello stato occupativo, delle modalità di liberazione dell'immobile verrà fornita dall'IVG nella sua qualità di custode ai seguenti recapiti: 0575.382000 – 0577.318111 – fax 0577.318120 – email visite.ivg@gmail.com.
La liberazione dell'immobile – che verrà eseguita secondo le disposizioni di legge e al verificarsi delle condizioni stabilite dalla legge – sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione

dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Si segnala che in data 13.06.2025 è stato emesso Ordine di Liberazione degli immobili oggetto del presente avviso di vendita.

Per tutto quanto sopra esposto si rinvia alla consulenza tecnica redata dal tecnico originariamente incaricato, geom. Massimo Materazzi di Castiglion Fiorentino (AR) con tutte le successive integrazioni e relativi allegati nonché alla consulenza e successive integrazioni e relativi allegati dell'arch. Elisabetta Rossi di Arezzo, CTU nominato in sostituzione del geom. Materazzi nel corso della procedura e tutto dovrà essere attentamente letto e valutato dagli offerenti in ogni parte, compresi tutti gli allegati, di cui si dovrà dare atto in sede di offerta. Infatti, la sommaria descrizione sopra riportata non esonera l'offerente dalla presa visione integrale delle perizie e successive integrazioni e di ogni documento allegato alle medesime. Il contenuto delle relazioni del geom. Materazzi e successive integrazioni e relativi allegati nonché quello delle relazioni e relativi allegati dell'arch. Rossi dovranno essere consultati dall'offerente e ad essi si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e non menzionati nel presente avviso.

VISITE ALL'IMMOBILE

Il Custode giudiziario accompagnerà i soggetti interessati all'acquisto a visitare l'immobile purchè gliene pervenga richiesta tramite il p.v.p. dal potenziale offerente collegandosi al sito https://pvp.giustizia.it/pvp almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte. Eventuali richieste pervenutegli – sempre tramite 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE. Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa **presso lo studio legale del professionista delegato avv. Ilaria Casalini sito in via Guido Monaco, 1, Arezzo, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita**, possibilmente previo appuntamento telefonico al 348.2639221, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) e la sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti); se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto,

dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura e l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata;
b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il referente della procedura (delegato alla vendita);
c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita (quindi è valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.; tale termine non è soggetto a sospensione feriale dei termini;
e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:
a) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
b) Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, intestato a "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 177/2018, lotto unico" per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;
c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
e) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto del minore;
f) Originale della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
4. 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. n. 177/2018, 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), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato *zip.p7m,* contenente l'offerta integrale e gli allegati

all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

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

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata;

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 nel presente avviso di vendita;

i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini.

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

m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice 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 sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione delle perizie di stima e successive modifiche e integrazioni e allegati con 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 di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze e quant'altro già sopra indicato effettuate in separato modulo.

i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a "Tribunale di Arezzo, proc. es. imm. 177/2018 R.E., lotto unico", IBAN IT 72E0885114101 000 000 359681; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente la vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

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;**

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 06 novembre 2025 alle ore 9.00; 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, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

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

-qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

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

-qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte 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 nel presente avviso di vendita e cioè € 1.000,00 (mille euro).

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 in un importo non inferiore ad € 1.000,00 (mille euro virgola zero zero).

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: in caso di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, il professionista provvederà ad avviare la gara fra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. con la modalità sincrona mista 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 nel presente 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.

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 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, **dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta,** depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), **il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (termine non soggetto a sospensione feriale). L'IBAN ove effettuare il versamento è il seguente: IT 72E 0885114101 000000 359681;

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 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.
- Riguardo al regime fiscale da applicarsi alla presente vendita, l'offerente dovrà accertarsi autonomamente del regime fiscale da applicare.
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 viene data pubblica notizia mediante pubblicazione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, delle perizie di stima, delle fotografie e delle planimetrie, nonché della documentazione sopra citata costituita dal CDU, Delibera Comune Cortona n. 165 del 20 settembre 2008, D.G.C. n. 19 del 13.02.2013 Comune di Cortona, Email del responsabile dell'ufficio Urbanistica Edilizia del Comune di Cortona del 06.06.2025 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 II c.p.c., vengono effettuate le seguenti 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 e quelli ulteriori sopra citati), ivi incluse perizie integrative, 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 e quelli ulteriori sopra citati) ivi incluse perizie integrative, 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 e quelli ulteriori sopra citati), ivi incluse perizie integrative, sul sito internet www.fallcoaste.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 11 luglio 2017.
-Visto altresì l'art. 490, comma III c.p.c. la pubblicità verrà effettuata 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 (compresi i suoi allegati e quelli ulteriori sopra citati), sui seguenti siti Internet: https://www.astegiustizia.it; https://www.idealista.it; https://www.casa.it.

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 dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del gestore nominato, Aste Giudiziarie INLINEA s.p.a. e sul sito www.tribunale.arezzo.it;

f) che l**a partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'I.V.A..**

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

h) che l'aggiudicatario rilascia esplicita dispensa degli organi della procedura sia dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dalla produzione dell'attestato di prestazione energetica con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

i) che si allega al presente avviso di vendita certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cortona (AR) il 20.08.2024

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

SI AVVERTE

a. che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'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.;

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

Arezzo, 26/06/2025

Il Professionista delegato