

## **TRIBUNALE DI AREZZO**

### **Avviso di vendita delegata senza incanto con modalità telematica, con eventuale gara in modalità sincrona mista**

\*

**Giudice delle Esecuzioni:** Ill.mo Dott. Andrea Turturro

**Procedura Esecutiva:** Esecuzione Immobiliare n. 88/2023 R.G.E.

**Delegato alla vendita, ex art. 591 bis c.p.c.:** Avv. Giacomo Veltroni

**Creditore Procedente** (parte diligente): Aurora 2023 S.p.v. S.r.l. (già Chianti Banca Credito Cooperativo Società Cooperativa)

**Custode Giudiziario:** Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) Tel. 0577-318111; 0575-382000 – Mail: direzione1.ivg@gmail.com

#### **Avviso n. 1**

Il sottoscritto Avv. Giacomo Veltroni, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con studio in Arezzo, Via Giuseppe Chiarini n. 6/A, ai sensi degli articoli 569 e 591 bis c.p.c., per delega del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari in data 26.03.2025 in cui il Delegato è stato autorizzato all'espletamento di tre tentativi di vendita secondo le condizioni dettate nell'ordinanza depositata in pct.

Questo premesso,

#### **AVVISA**

Che presso la Sala Aste 0.07 del Tribunale di Arezzo, sita in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1, il giorno **Mercoledì 23 Luglio 2025 alle ore 10.00**, procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista dei seguenti beni immobili costituiti in due lotti e più avanti descritti, agli orari di seguito indicati.

\*\*\*

#### **Ore 10.00, LOTTO 1:**

Diritto: Piena proprietà.

#### **Descrizione del lotto oggetto della vendita**

Appartamento sito in TERRANUOVA BRACCIOLINI, Loc. Persignano, della superficie commerciale di 183,21 mq, porzione terratetto posta in sinistra (per chi osserva dalla via comunale) di edificio bifamiliare. Unità disposta su 2 livelli fuori terra (P.T e P.1) oltre ad un piano interrato e piccolo

resede esclusivo unito al corpo principale ma ad esso non collegato funzionalmente. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, interno - scala - ha un'altezza interna al P.T da 2,70 a 2,50, al P. 1 min. 292 e max. 4,36.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, di cui 2 piani fuori terra ed 1 piano interrato. L'immobile è stato costruito nel 1900 e ristrutturato nel 2007. La porzione ha accesso diretto dalla via pubblica ed ha accesso dal civico 7 della Frazione di Persignano.

L'unità di abitazione, disposta su 2 livelli collegati da scala interna, risulta così composta:

- P.T.: ingresso avente funzioni di disimpegno, sala/soggiorno, cucina, disimpegno, studio, bagno, lavanderia e loggia; P.1: disimpegno, 2 camere e 1 bagno.

Il tutto è corredato da 2 cantine poste al piano seminterrato.

L'immobile è occupato nella disponibilità dei debitori.

#### **Descrizione catastale e relativa conformità:**

Identificazione catastale lotto: **Foglio 6, particella 109, sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 9 vani, rendita 627,50 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE PERSIGNANO n. 54 TERRANUOVA BRACCIOLINI, piano: S1-T – 1.**

#### ***CONFORMITÀ CATASTALE:***

L'immobile, da quanto evidenziato dal CTU, risulta conforme.

#### ***CONFORMITÀ URBANISTICA:***

L'immobile, da quanto evidenziato dal CTU, risulta conforme.

#### **Descrizione Urbanistica - Regolarità edilizia:**

In relazione al presente fabbricato abitativo il tecnico esperto Geom. Mario Cavini ha rinvenuto i seguenti titoli e pratiche edilizie:

*"Autorizzazione Edilizia N. 86, intestata a Vannini Mario, per lavori di Rifacimento intonaci e tinteggiatura facciata, presentata il 18/04/1990;*

*Concessione Edilizia in Sanatoria N. 253, intestata a Vannini Lorenzo, per lavori di Ampliamento del fabbricato con regolarizzazione dei locali al P. 1S, rilasciata il 24/01/1994 con il n. 253 di protocollo;*

*Autorizzazione Edilizia N. 186, intestata a Bonatti Paolo, per lavori di Restauro di edificio di civile abitazione e realizzazione del muro di sostegno del piazzale di pertinenza, rilasciata il 08/07/1994;*

*Concessione Edilizia N. 18, intestata a Barone Mario e Bicchielli Maria, per lavori di Ristrutturazione di edificio con frazionamento in 2 unità, rilasciata il 24/05/2000;*

*Dichiarazione Inizio Attività N. 8, intestata a Barone Mario e Bicchielli Maria, per lavori di Modifiche interne ed esterne; oltre ad installazione di impianti termici, presentata il 19/01/2007."*

\*

**PREZZO BASE: € 131.786,62 (centotrentunomilasettecentoottantasei/62).**

**OFFERTA MINIMA: (pari al 75% del prezzo base): € 98.839,96 (novantottomilaottocentotrentanove/96).**

**In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a minimo: € 2.000,00 (duemila/00)**

\*\*\*

**Ore 11.00, LOTTO 2:**

Diritto: Piena proprietà.

**Descrizione del lotto oggetto della vendita**

Appartamento sito in TERRANUOVA BRACCIOLINI Loc. Persignano, della superficie commerciale di 133,35 mq. Porzione terratetto posta in sinistra (per chi osserva dalla via comunale) di edificio bifamiliare. Unità disposta su 2 livelli fuori terra (P.T e P.1) oltre ad un piano interrato ed un resede esclusivo unito al corpo principale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. La porzione distinta dal Sub. 2, risulta essere allo stato di rustico da completare per il P. 2, mentre il P.T., seppur non ultimato, è utilizzato quale magazzino dal debitore.

La porzione ha accesso diretto dalla via pubblica, ed ha accesso dal civico 7 della Frazione di Persignano. L'unità di abitazione, allo stato rustico, priva di infissi, ed impianti, risulta disposta su 2 livelli che verranno ad essere collegati da scala interna (ad oggi da realizzare), risulta così composta:

P.T. - ingresso tramite la sala/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, lavanderia e loggia da cui tramite scala si accede al resede / P.1 - disimpegno, 2 camere e 1 bagno.

Il tutto è corredato da cantina posta al piano seminterrato. Si precisa come la porzione al P.T. sia parzialmente utilizzabile e viene allo stato utilizzata quale magazzino/deposito; inoltre avendo il resede accesso carraio dalla via provinciale, nello stesso è possibile il parcheggio di automezzi.

L'immobile è occupato nella disponibilità dei debitori.

**Descrizione catastale e relativa conformità:**

Identificazione catastale lotto: **foglio 6 particella 109 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE PERSIGNANO n. 54 TERRANUOVA BRACCIOLINI, piano: S1-T – 1.**

*CONFORMITÀ CATASTALE:*

L'immobile, da quanto evidenziato dal CTU, risulta conforme.

Si fa però presente quanto indicato in perizia e cioè che per il presente lotto nella planimetria catastale è rappresentata una scala di collegamento fra il P. T ed il P. 1 di fatto non ancora realizzata.

*CONFORMITÀ URBANISTICA:*

L'immobile, da quanto evidenziato dal CTU, risulta conforme.

Si fa però presente che il presente lotto risulta al rustico e non risulta essere stata depositata la abitabilità.

**Descrizione Urbanistica - Regolarità edilizia:**

In relazione al presente fabbricato abitativo il tecnico esperto Geom. Mario Cavini ha rinvenuto i seguenti titoli e pratiche edilizie:

*"Autorizzazione Edilizia N. 86, intestata a Vannini Mario, per lavori di Rifacimento intonaci e tinteggiatura facciata, presentata il 18/04/1990.*

*Concessione Edilizia in Sanatoria N. 253, intestata a Vannini Lorenzo, per lavori di Ampliamento del fabbricato con regolarizzazione dei locali al P. 1S, rilasciata il 24/01/1994 con il n. 253 di protocollo.*

\*\*\*

**PREZZO BASE: € 64.721,42 (sessantaquattromilasettecentoventuno/42).**

**OFFERTA MINIMA: (pari al 75% del prezzo base): € 48.541,06 (quarantottomilacinquecentoquarantuno/06).**

**In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a minimo: € 1.000,00 (duemila/00)**

\*\*\*

**Titoli di provenienza degli immobili di cui ai lotti sopra descritti**

- **Originariamente di proprietà dei Signori:** Bonatti Paolo (5/6); Bonatti Paola (1/6) per la quota di 6/6, in forza di denuncia di successione (fino al 12/11/1999). Il titolo è riferito solamente all'

Immobile insistente sulla P.lla 109. Proprietà derivante dalle successioni di: Vannini Mario apertasi in data 18/11/1991 e di Vannini Vasco apertasi in data 12/08/1994 Barone Giovanni e Schmitz Hannelore Amanda (usufrutto) - Barone Mario e Bicchielli Maria (nuda proprietà) per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 12/11/1999 fino al 02/12/2022), con atto stipulato il 23/02/2024 a firma di Dr. Pisapia Roberto ai nn. 27045 - 10132 di repertorio, registrato il 26/11/1999 a Montevarchi ai nn. 1406 - 30, trascritto il 16/11/1999 a Arezzo ai nn. 11861 Part. Il titolo è riferito solamente a Intero edificio sulla particella 109. Si fa presente che Essendo trascorsi oltre 5 anni dalla data del contratto di cessione, (6/06/1996) dalla dichiarazione di Abitabilità (14/04/1971) e dalla data di assegnazione di fatto dell'alloggio, non risulta di fatto che gli immobili oggetto della richiesta siano ancora interessati dal citato diritto di prelazione.

- **Attuali proprietari:** Barone Mario (nuda proprietà); Schmitz Hannelore Amanda (usufrutto) per la quota di 100/100, in forza di denuncia di successione (dal 02/11/2022), registrato il 04/07/2023 a Firenze ai nn. 88888 - 307778, trascritto il 17/07/2023 a Arezzo ai nn. 9658. Per atto ai rogiti Dr. Basile De Micheli Giovanna di Firenze rep. 29454/16141 vi è stata la accettazione espressa della eredità; trascritta in Arezzo il 24.11.2022 al nr. 20665 Gen e nr. 15407 Part.

**Disamina delle certificazioni notarili relative agli immobili di cui ai lotti in rassegna**

Dall'esame della certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Federico Silvani, Notaio in Firenze, del 07.06.2023, sugli immobili di cui alla esecuzione immobiliare n. 88/2023 promossa da Chianti Banca (oggi Aurora SPV s.r.l.), risultano le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (atto notarile pubblico ricevuto dal notaio Pia Moccia di Impruneta in data 20.03.2013 repertorio 3449 raccolta 2504) a favore di CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA sede Monteriggioni (SI) - 01292880521 e contro: BARONE MARIO nato a Campobasso (CB) il 09.04.1961 - BRNMRA61D09B519H (per la quota di 1/2 della nuda proprietà - debitore ipotecario) BICCHIELLI MARIA nata a Lucca (LU) il 21.10.1958 - BCCMRA58R61E71ST (per la quota di 1/2 della nuda proprietà - terzo datore di ipoteca) SCHMITT HANNELORE AMANDA nata in Germania (EE) il 17.02.1940 - SCHHNL40B572112B (per la quota di 1/1 dell'usufrutto - terzo datore di ipoteca)
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo in data 14.02.2022 repertorio 418 / 2022) a favore di CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO S.C. sede Monteriggioni (SI) - 01292880521 (per la quota di 1/1 della piena proprietà) e contro: BARONE MARIO nato a Campobasso (CB) il 09.04.1961- BRNMRA61D09B519H (per la quota di 1/2 della nuda proprietà) BICCHIELLI MARIA nata a Lucca (LU) il 21.10.1958 - BCCMRA58R61E71ST (per la quota di 1/2 della nuda proprietà) SCHMITT HANNELORE AMANDA nata in Germania (EE) il 17.02.1940 - SCHHNL40B572112B (per la quota di 1/1 dell'usufrutto)

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo ni data 09.05.2023 repertorio 1282) a favore di CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO S.C. sede Monteriggioni (SI) – 01292880521 (per la quota di 1/1 della piena proprietà) e contro: BARONE MARIO nato a Campobasso (CB) li 09.04.1961 - BRNMRA61D09B519H (per la quota di 1/1 della nuda proprietà) SCHMITZ HANNELORE AMANDA nata in Germania (EE) li 17.02.1940 - SCHHNL40B572112B (per la quota di 1/1 dell'usufrutto).

**Custodia e stato di occupazione degli immobili di cui ai lotti in rassegna**

La custodia degli immobili, come da conferma avvenuta con l'ordinanza di delega datata 26.03.2025, è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120).

Le richieste di visita degli immobili in asta dovranno pervenire al custode giudiziario esclusivamente per il tramite del portale delle vendite pubbliche (PVP) collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte. Eventuali richieste pervenutegli – sempre per il tramite del P.V.P. – oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

Sia il lotto 1 che il lotto 2 risultano allo stato occupati dai debitori.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per la liberazione dell'immobile, dovrà presentare apposita istanza al Delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c.

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

\*\*\*

Per la precisa descrizione delle caratteristiche di conservazione e manutenzione degli immobili in oggetto, e dei relativi impianti, per la verifica della relativa documentazione catastale ed ipotecaria, e di quant'altro, si rimanda integralmente alla perizia in atti, nonché ai documenti ad essa allegati redatta dal Geom. Mario Cavini che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente avviso, e che dovrà essere consultata dall'offerente, alla quale si fa completo ed espresso riferimento per tutto quanto concerne gli immobili oggetto di esecuzione; perizia alla quale espressamente si rimanda per tutto quanto qui eventualmente non indicato, ivi compresi i gravami, gli oneri, vincoli, pesi, servitù costituite, costituende e/o precostituite per legge, che dovranno essere obbligatoriamente consultate dall'offerente/i e che costituiscono parte integrante del presente avviso.

Si dà atto che l'offerente dovrà esplicitamente dispensare gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

\*\*\*

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 lo studio legale del sottoscritto Delegato in Arezzo, Via Giuseppe Chiarini n. 6/A, primo piano, 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 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. 88/2023, 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. n. 88/2023, lotto ....."** (indicare il numero del lotto al quale si riferisce l'offerta) di importo pari almeno al 10% per cento del prezzo offerto.

\*\*\*

#### **OFFERTA TELEMATICA**

##### **1. MODALITA' 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, attualmente 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](mailto: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) o, se l'offerente è minorenni, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore, curatore 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 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 minorenni 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: **IT72E088511410100000359681** (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. MODALITÀ 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. Il sottoscritto delegato 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 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 concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal sottoscritto delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

3. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal 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, il sottoscritto delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi). Il sottoscritto 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 del sottoscritto delegato mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 comma 1 e 631 bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Visto l'art. 490 comma 2 c.p.c., su richiesta del sottoscritto delegato, dovranno essere effettuate le pubblicità, mediante pubblicazione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza, unitamente alla

perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

\* a cura della Società Astalegale.net S.p.A., sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo [www.tribunale.arezzo.it](http://www.tribunale.arezzo.it) e sul sito internet [www.astalegale.net](http://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](http://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](http://www.fallcoaste.it), certificato dal Ministero con P.D.G. 11 luglio 2017.

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

Visto l'art. 490 comma 3 c.p.c. su richiesta del sottoscritto 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).

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](http://www.tribunale.arezzo.it);

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

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

### **SI AVVERTE**

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

b) che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

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

Arezzo, lì 08.05.2025

Il Delegato per la vendita

Avv. Giacomo Veltroni