



TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. FEDERICO PANI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 117/2017 R.G.E.
CUSTODE GIUDIZIARIO ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE PER IL TRIBUNALE DI AREZZO
TEL. 0577.318111 E-MAIL visite.ivg@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

SESTO ESPERIMENTO

La Dott.ssa Lucia Stefani, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialista e degli Esperti Contabili di Arezzo, con Studio in Arezzo, Via Martiri di Civitella n. 3 (Tel. 0575.355443 – E-mail lucia_stefani@libero.it), Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo con ordinanza in data 28/11/2018 e successive proroghe in data 21/12/2020 e 14/05/2025,

AVVISA CHE

presso la sala vendite sita nell'aula 0.07 – piano terra del Palazzo del Tribunale di Arezzo, in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1 e tramite il portale del gestore della vendita 'Zucchetti Software Giuridico' S.r.l. www.fallcoaste.it – **il giorno 16 OTTOBRE 2025 alle ore 10,00 e segg.**, con apertura buste alle ore 10,00, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni

LOTTO UNO - (ore 10:00 - dieci)

DESCRIZIONE: Piena proprietà di unità abitativa in villa indipendente su tre livelli libera sui quattro lati, con ampio resede pertinenziale esclusivo recintato con potenzialità edificatoria con destinazione residenziale di superficie mq. 4.600,00= circa con due fontane e due pozzi sul quale insiste un garage in corpo di fabbrica indipendente, posti in Comune di Castiglion Fibocchi (Ar), Loc. Santa Agata – Via San Quirico n. 4. Il fabbricato principale è composto al piano terra da loggiato, ingresso, doppio soggiorno con camino, studio, disimpegno centrale, bagno-wc, cucina-soggiorno su tre vani uniti tra loro, cantina e vano sottoscala; al piano primo da tre camere doppie con guardaroba, camera singola, due bagni-wc, una loggia e una terrazza; al piano secondo da soffitta e due sottotetti. Superficie reale commerciale complessiva villa, garage e resede: mq. 619,26= circa.

Nel Nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo comunale adottato con atto deliberativo del Consiglio Comunale di Castiglion Fibocchi n. 18 del 24/04/2024 ed in corso di approvazione definitiva al resede

pertinenziale sopra descritto viene riconosciuta una potenzialità edificatoria con destinazione residenziale con superficie edificabile (SE) massima pari a 120 mq., numero massimo alloggi: 1, indice di copertura massimo: 30%, altezza massima: 7 m e ulteriori specificazioni meglio evidenziate nella sezione 'Descrizione urbanistica'.

Quanto descritto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglion Fibocchi al Foglio 15, part. 131, sub. 4 (Cat. A/7, classe 3, consistenza 15,5 vani, R.C. €. 1.440,91=) per il fabbricato principale, sub. 5 (Cat. C/6, classe 2, consistenza 20 mq., R.C. 50,61=) per il garage, e sub. 3 (Bene comune non censibile) per il resede pertinenziale.

Oltre a proporzionali diritti sulle parti comuni al fabbricato, se sussistenti, come per legge, uso, titolo e destinazione.

La particelle 131, sub. 4, sub. 5 e sub. 3 risultano originate con variazione per scorporo bene comune non censibile e esatta rappresentazione grafica del 06/07/2018 prot. n. AR0051096 in atti dal 09/07/2018 dalle part. 131, sub. 1 e sub. 2, oggi soppresse.

al valore d'asta di Euro 405.600,00= (quattrocentocinquemilaseicento/00)
offerta minima Euro 304.200,00 (trecentoquattromiladuecento/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 5.000,00= (cinquemila/00)

DESCRIZIONE URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato con Concessione edilizia n. 19/71 rilasciata dal Comune di Castiglion Fibocchi il 14/06/1971. Non è stato reperito certificato di abitabilità. In base alla relazione svolta dal perito nominato dal Giudice dell'Esecuzione Geom. Simone Moretti, dal confronto fra lo stato dei luoghi con quanto riportato negli elaborati grafici delle pratiche edilizie legittimanti lo stato di fatto, è stato accertato che l'immobile principale, non è urbanisticamente conforme, in quanto il vano caldaia è stato collegato con l'adiacente vano a mezzo di un'apertura sul muro divisorio e ne è stata variata la destinazione d'uso in cantina; nel locale camera posto al piano primo di dimensioni maggiori, aggettante sul prospetto principale, sono state realizzate due mazzette in legno chiuse con una tenda per la costituzione di un guardaroba separato; si rilevano modesti traslamenti del posizionamento delle aperture sui fronti e sulle partiture interne; l'immobile secondario adibito a garage non è urbanisticamente conforme, in quanto si rilevano modesti traslamenti del posizionamento delle aperture sui fronti. Per entrambe le fontane poste sul resede non sono stati reperiti atti abilitativi alla loro edificazione. Sussiste infine sempre sul resede una modesta capanna in legno ad uso rimessa attrezzi in pessime condizioni ed in disuso priva di fondamenti ed appoggiata sul terreno per la quale non sono stati reperiti atti abilitativi alla sua edificazione. Le difformità rilevate sulle due unità immobiliari risultano essere di modesta entità e facilmente sanabili.

Il resede pertinenziale, come descritto dal perito nominato dal Giudice dell'Esecuzione Geom. Simone Moretti, è identificato nel Piano Operativo comunale adottato con atto deliberativo del Consiglio Comunale di Castiglion Fibocchi n. 18 del 24/04/2024 ed in corso di approvazione definitiva dall'intera particella catastale al Catasto Terreni Comune Castiglion Fibocchi Foglio 15, part. 131, ricadente all'interno dell'area denominata con acronimo ID1.04, disciplinata come "PO_Aree Trasformazione_Zone" e nello specifico come "aree di concentrazione della nuova edificazione". Inoltre detta area risulta essere ulteriormente disciplinata dagli "strumenti ed i modi di attuazione" con Interventi diretti, (ID o IP). Nell'allegato 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, dove sono raccolte le schede Normative relativi agli Interventi Diretti, nello specifico queste prescrivono: ID1.04, San Quirico B, Strumenti e modi di intervento: Intervento diretto residenziale (ID). Dimensionamento: Area di intervento (ST): 4.200 mq., Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq. Numero alloggi massimo: 1, Indice di Copertura massimo: 30%, Altezza massima: 7 m. Opere e attrezzature pubbliche: dovrà essere prevista la realizzazione di una

fascia di parcheggi lungo la viabilità. Disposizioni specifiche: l'area per la nuova edificazione ricade all'interno di un'area boscata. Disposizioni specifiche: si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico; per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione esistente; l'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti; per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate. Beni paesaggistici: Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142, lettera G del D.lgs. n.42/2004. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Castiglion Fibocchi in data 10/03/2025 si evince la seguente destinazione urbanistica: Zone Territoriali Omogenee - D.M. 1444/1968: – “B” – Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A; Sistemi, sottosistemi e ambiti: “R4.1” – I quartieri unitari: ambito S. Agata.

Si rileva altresì che una parte del resede di circa 300 mq. risulta collocato all'esterno della recinzione esistente. Sussiste Contratto di locazione sottoscritto in data 02/01/1999 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montevarchi in data 20/01/1999 al n. 340, Vol. 41, della durata di anni quattro tacitamente rinnovabili, opponibile alla procedura ex art. 2923 c.c. ma disdetto alla scadenza del 31/12/2018 ed è in corso procedura di rilascio a cura e spese della procedura.

Sussiste Domanda giudiziale avente ad oggetto 'Dichiarazione di nullità di atti' trascritta in data 08/10/2020 R.P. 9629, successivamente alla trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare e all'iscrizione di Ipoteca volontaria concessa a favore del cedente dell'attuale creditore procedente.

PROVENIENZA DEI BENI

- Atto di Compravendita a rogito Notaio in Arezzo Paolo Bucciarelli Ducci del 28/07/1998, Rep. n. 43644, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 06/08/1998 al n. 2569, Vol. 26, Serie IV, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Arezzo il 04/08/1998 al n. 7742 Reg. Part.;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato ed è in corso l'attività di rilascio e liberazione a cura della Procedura.

LOTTO TRE - (ore 11:00 - undici)

DESCRIZIONE: Piena proprietà di terreno edificabile contiguo all'immobile di cui al Lotto Uno della superficie complessiva di 3.650 mq. circa con potenzialità edificatoria con destinazione residenziale. Nel Nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo comunale adottato con atto deliberativo del Consiglio Comunale di Castiglion Fibocchi n. 18 del 24/04/2024 ed in corso di approvazione definitiva al terreno sopra descritto viene riconosciuta una potenzialità edificatoria con destinazione residenziale con superficie edificabile (SE) massima pari a 120 mq., numero massimo alloggi: 1, indice di copertura massimo: 30%, altezza massima: 7 m e ulteriori specificazioni meglio evidenziate nella sezione 'Descrizione urbanistica'.

Quanto descritto è censito al Catasto Terreni del Comune di Castiglion Fibocchi al Foglio 15, part. 135, (Qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale are 36 e centiare 52, R.D. €. 3,77=, R.A. €. 0,94=).

Oltre a proporzionali diritti sulle parti comuni, se sussistenti, come per legge, uso, titolo e destinazione.

al valore d'asta di Euro 90.000,00= (novantamila/00)

offerta minima Euro 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 2.000,00= (duemila/00)

DESCRIZIONE URBANISTICA

L'immobile, come descritto dal perito nominato dal Giudice dell'Esecuzione Geom. Simone Moretti, nel Piano Operativo comunale adottato con atto deliberativo del Consiglio Comunale di Castiglion Fibocchi n. 18 del 24/04/2024 ed in corso di approvazione definitiva è ricadente all'interno dell'area denominata con acronimo ID1.03, disciplinata come "PO_Aree Trasformazione_Zone" e nello specifico come "aree di concentrazione della nuova edificazione". Inoltre detta area risulta essere ulteriormente disciplinata dagli "strumenti ed i modi di attuazione" con Interventi diretti, (ID o IP). Nell'allegato 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, dove sono raccolte le schede Normative relativi agli Interventi Diretti, nello specifico queste prescrivono: ID1.03, San Quirico A, Strumenti e modi di intervento: Intervento diretto residenziale (ID). Dimensionamento: Area di intervento (ST): 3.450 mq., Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq. Numero alloggi massimo: 1, Indice di Copertura massimo: 30%, Altezza massima: 7 m. Opere e attrezzature pubbliche: dovrà essere prevista la realizzazione di una fascia di parcheggi lungo la viabilità. Disposizioni specifiche: l'area per la nuova edificazione ricade all'interno di un'area boscata. Disposizioni specifiche: si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico; per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione esistente; l'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti; per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate. Beni paesaggistici: Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142, lettera G del D.lgs. n.42/2004. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Castiglion Fibocchi in data 10/03/2025 si evince la seguente destinazione urbanistica: Zone Territoriali Omogenee - D.M. 1444/1968: - "B" - Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A; Sistemi, sottosistemi e ambiti: "R4.1" - I quartieri unitari: ambito S. Agata. Aree di Trasformazione: AT0117, residenziale.

Sussiste Domanda giudiziale avente ad oggetto 'Dichiarazione di nullità di atti' trascritta in data 08/10/2020 R.P. 9629, successivamente alla trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare e all'iscrizione di Ipoteca volontaria concessa a favore del cedente dell'attuale creditore procedente.

PROVENIENZA DEI BENI

- Atto di Compravendita a rogito Notaio in Arezzo Paolo Bucciarelli Ducci del 28/07/1998, Rep. n. 43644, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 06/08/1998 al n. 2569, Vol. 26, Serie 1V, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Arezzo il 04/08/1998 al n. 7742 Reg. Part.;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella detenzione della parte eseguita.

Il tutto come meglio descritto nella relazione in atti e sue integrazioni dell'esperto Geom. Simone Moretti che si intende parte integrante del presente avviso di vendita, che dovrà essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi, difformità, a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si precisa infine che con ordinanza del 04/12/2017 il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode degli immobili pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Arezzo (tel. 0577.318111) e che il presente avviso di vendita, la relazione di stima, la planimetria e documentazione fotografica sono pubblicati sui siti www.pvp.giustizia.it, www.tribunale.arezzo.giustizia.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it, www.astegiustizia.it.

D E T E R M I N A

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

[A]
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 del sottoscritto delegato in Arezzo, Via Martiri di Civitella n. 3, 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, preferibilmente previo appuntamento. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il referente della procedura (delegato alla vendita);
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 giorni;
- 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 sue integrazioni 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...., lotto n. ." (indicare il numero della procedura e 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 del minore;

f) Originale della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: 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...., lotto n..." (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta), **di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITÀ 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;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- j) 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;
- k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- m) 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;
- n) 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 della perizia di stima, l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze, effettuate in separato modulo;
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a “Tribunale di Arezzo” (indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l’offerta) presso 'Banca Tema – Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma' – Filiale Arezzo Centro, n. 359681 con Iban IT72E0885114101000000359681; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste cartacee e telematiche saranno aperte all’orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all’ora indicati nell’avviso di vendita; si precisa che gli offerenti che hanno depositato l’offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparando dinanzi al delegato; mentre gli offerenti che hanno depositato l’offerta in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l’area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l’offerta.

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

Il 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 comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di

tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

Nella vendita non verranno considerate le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Il rilancio minimo è fissato dal presente Avviso di Vendita, secondo quanto indicato nell'Ordinanza di vendita, e 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 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), o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

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

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione **il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.** Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

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

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

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), **il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di

pertinenza della procedura esecutiva presso 'Banca Tema – Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma' – Filiale Arezzo Centro, n. 359681 con Iban IT72E0885114101000000359681 entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal 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. 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).

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 non viene prestata alcuna garanzia in ordine all'efficacia e alla conformità alla normativa in materia di sicurezza di tutti gli impianti elettrici, idrici, sanitari, di riscaldamento, di condizionamento, telefonici, di antenna, ivi compresi quelli condominiali. L'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale e sue integrazioni in ordine agli impianti, rilascia 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;

- d) 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;
- e) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- f) che, in base all'ordinanza di vendita, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode se nominato per l'attuazione dell'ordine di liberazione, **dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.** Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. **Le spese di liberazione dell'immobile, in tale caso, verranno poste a carico della procedura;**
- g) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del gestore nominato e sul www.tribunale.arezzo.it;
- h) 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;
- i) 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;

A V V E R T E

- 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.;

I N F O R M A

- 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.
- gli interessati che le richieste di visita degli immobili in asta dovranno pervenire al custode giudiziario esclusivamente per il tramite del Portale delle vendite pubbliche (P.v.p.) collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte; diversamente, le medesime non potranno venire evase; in caso di immobili occupati da persone, il custode giudiziario non potrà consentire l'accesso se i richiedenti non giungano muniti dei dispositivi di protezione individuale (Dpi) eventualmente previsti da norme vigenti al tempo della visita.

Arezzo, 26 giugno 2025

Il Professionista delegato
Dott.ssa Lucia Stefani