

Avv. ELENA BIGAZZI

52100 AREZZO (AR) Via Lico Nencetti n. 10

Recapito 328.2244525

Email avvelenabigazzi@gmail.com – Pec avvelenabigazzi@pec.it

TRIBUNALE DI AREZZO

Esecuzione Immobiliare n. 279/2019 R.G.E. a cui è riunita la n. 51/2023 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Federico Pani - Esecuzione immobiliare n. 279/2019 R.G.E. a cui è riunita la n. 51/2023 R.G.E. Tribunale di Arezzo - Delegato alla vendita: Avv. Elena Bigazzi;

Vista l'ordinanza di delega resa dal Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Arezzo con provvedimenti resi in data 26.6.2024 e 11.6.2025, a mezzo dei quali il sottoscritto Avv. Elena Bigazzi, con studio in Arezzo (AR), Via Lico Nencetti n. 10, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, veniva nominato professionista delegato alle operazioni di vendita degli immobili subastati, meglio identificati nella perizia di stima redatta dall'esperto Geom. Simone Moretti, di cui alla procedura n. 279/2019 R.G.E. a cui è riunita la n. 51/2023 R.G.E. Tribunale di Arezzo;

Vista l'ordinanza integrativa ed il relativo decreto datati 5.07.2022 con cui il Giudice dell'Esecuzione ha dettato specifiche disposizioni per l'esecuzione delle vendite immobiliari delegate con modalità sincrona mista;

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

AVVISA

che presso il Tribunale di Arezzo, in Arezzo (AR), Piazza Falcone e Borsellino n. 1, nell'aula 0.07 posta al piano terreno e appositamente dedicata alle vendite telematiche, si procederà ai sensi degli artt. 570 e ss c.p.c., **il giorno 29.10.2025 alle ore 09.00** alla vendita senza incanto telematica in modalità c.d. sincrona mista, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-*ter* Disp.att. al C.p.c., e secondo la definizione offerta dall'art. 2, c. I, lett. f del D.M. della Giustizia 23.02.2015, n. 32, ovvero con la partecipazione contemporanea di offerenti (in via telematica) collegati "*da remoto*" tramite il Portale del Gestore della vendita (Zucchetti Software Giuridico Srl) www.fallcoaste.it e di offerenti (in via cartacea) presenti fisicamente nella citata aula del Tribunale di Arezzo, del bene immobile costituente il Lotto Unico sotto individuato e descritto.

L'apertura delle buste contenenti le offerte ed il loro esame sono fissati alle ore 09.00 del giorno 29.10.2025.

IBAN del conto corrente della procedura aperto presso TERRE ETRUSCHE DI VALDICHIANA E DI MAREMMA – CREDITO COOPERATIVO S.C. - in forma abbreviata BANCA TEMA – filiale

di Arezzo per l'accredito del bonifico per il versamento della cauzione per le offerte telematiche: Codice SWIFT – BIC: ICRAITRRNN0 – IBAN IT72E0885114101000000359681

**

LOTTO UNICO

PREZZO BASE: € 62.000,00 (sessantaduemila/00)

OFFERTA MINIMA (-25%): 46.500,00 (quarantaseimilacinquecento/00)

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00 (mille/00)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Piena proprietà di appartamento dislocato su due piani (primo e secondo) di un fabbricato per civile abitazione di maggiore consistenza, ubicato nel Comune di Terranuova Bracciolini (AR), località Treggiaia n. 68 corredato da cantina pertinenziale e garage.

Detto immobile come meglio descritto nella perizia in atti e nelle successive integrazioni, redatti dall'esperto estimatore Geom. Simone Moretti a cui si rimanda per quanto di seguito non espressamente indicato e di cui si consiglia un'attenta lettura per una migliore descrizione del lotto in vendita, risulta inserito in un complesso immobiliare avente tipologia costruttiva a blocco isolato, con struttura a telaio in cemento armato con tamponatura in termo blocchi in laterizio intonacati e tinteggiati; con solai d'interpiano del tipo latero-cementizio (travetti in cav e pignatte in laterizio); con copertura del tipo "a capanna con due falde contrapposte"; la struttura portante risulta essere sempre in latero-cementizio (travetti in cav e pignatte in laterizio); le facciate sono intonacate e tinteggiate. Al bene si accede direttamente dalla via Treggiaia tramite passaggio su camminamento esterno di proprietà comune, identificato al catasto fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini al foglio 7 particella 293 subalterno 57 (BCNC a servizio anche dei subalterni 35 e 46 non oggetto di pignoramento) e successivo ingresso al vano scala, sempre di proprietà comune; la prima parte di questo, che collega il piano terra al seminterrato, analogamente al camminamento di ingresso è identificato al catasto fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini al foglio 7 particella 293 subalterno 57 (BCNC a servizio anche dei 35 e 46), mentre la seconda parte, che collega il piano terra al piano primo e secondo, è identificato al catasto fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini al foglio 7 particella 293 subalterno 60 (BCNC a servizio anche del subalterno 46 non oggetto di pignoramento). L'appartamento è posto nell'ultimo pianerottolo della rampa di scale interne di uso comune, risulta essere l'unico a detto piano ed è sito sulla parte sinistra per chi sale le scale ed arriva a detto piano.

L'appartamento, si articola su due piani (primo e secondo), il piano primo è composto da un unico vano pluriuso con angolo cottura, oltre ad un vano sottoscala dove si trova un w.c.; da detto piano diparte una rampa di scale interne di uso esclusivo che collega il piano primo al piano secondo (soffitta); detto secondo piano è composto da un disimpegno da cui si accede a tre locali, di cui uno adibito a bagno w.c.; da ciascuno dei due restanti vani, che si aggettano rispettivamente uno sul fronte principale e l'altro su quello tergale, si accede ad una terrazza coperta. Detto bene si trova allo stato di finitura grezzo ed in precarie condizioni; lo stesso risulta privo degli infissi interni (alcuni di questi risultano accatastati nel vano pluriuso), mentre sono presenti portoncino di accesso, del tipo da interni blindato e gli infissi esterni, che sono lignei con vetro camera, dotati di persiane lignee.

Sia la rampa di scale interne che il vano adibito a bagno w.c. posto al piano secondo risultano pavimentati in travertino; quest'ultimo vano adibito a bagno w.c. è rivestito con mattonelle di travertino; i restanti vani risultano essere privi di pavimentazione.

Sempre per quanto riferito dall'esperto estimatore nella perizia in atti, il piano primo ha un'altezza utile interna pari a ml. 2,75, mentre il piano secondo ha un'altezza utile interna minima pari a ml. 1,85 ed un'altezza utile interna massima pari a ml. 2,70.

La cantina pertinenziale posta al piano seminterrato è contigua al garage e non ha divisioni fisiche; di fatto il garage è unito alla cantina, insieme formano un unico ed ampio locale al cui interno si trovano due piccoli vani accessori adibiti il primo a bagno ed il secondo è libero.

Il garage si sviluppa nella parte iniziale di detto locale, in prossimità della porta di accesso carrabile. Alla cantina pertinenziale si accede dal vano scale di uso comune che collega il piano terra al piano seminterrato identificato al catasto fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini al foglio 7 particella 293 subalterno 57 (BCNC a servizio anche dei subalterni 35 e 46 non oggetto di pignoramento); l'accesso a detto vano è il primo a sinistra per chi arriva al piano scendendo le scale; mentre al locale garage si accede dalla scenderia e relativo corsello di manovra e marcia di uso comune che collega il piano strada al piano seminterrato, identificati al catasto fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini al foglio 7 particella 293 subalterno 47 (BCNC anche ai subalterni che vanno dal numero 1 al numero 23 compreso non oggetto di pignoramento). I locali in questione sono completamente soppalcati a mezzo di struttura metallica e palco in tavolati lignei, ad esclusione della prima parte di accesso carrabile (zona garage, circa tre metri dalla porta di accesso); mentre sui due vani accessori risulta presente solaio in laterizio, debitamente intonacato nella faccia

inferiore (quella che aggetta sui vani), mentre sulla parte superiore sempre del solaio, questa si rialza di pochi centimetri rispetto alla pavimentazione del soppalco, è stato posato l'assito di legno che forma la pavimentazione del soppalco, questo per il primo dei due vani, ossia quello a dritto della porta d'accesso al garage, adibito attualmente a bagno w.c.; mentre per quanto concerne il secondo vano accessorio, attualmente libero, la parte superiore del solaio risulta essere rialzata di circa venti centimetri rispetto alla pavimentazione del soppalco e risulta essere rifinita con battuto in cemento grezzo; a detto soppalco si accede tramite rampa di scale metallica a pioli, posta in prossimità della porta di accesso carrabile. Il tutto si trova allo stato di finitura grezzo, privo degli infissi interni. L'accesso carrabile è costituito da infisso metallico a doppia anta con interposto vetro, mentre la porta di accesso alla cantina risulta essere metallica ad una anta.

Si precisa che nella perizia e nei relativi allegati, in atti, a cui espressamente si rinvia per una miglior descrizione di quanto posto in vendita, l'esperto Geom. Simone Moretti ha evidenziato che lo stato dei luoghi risulta non essere conforme alla scheda planimetrica catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, che rappresenta l'appartamento e la relativa cantina pertinenziale.

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:

Sempre per quanto riferito nella consulenza tecnica d'ufficio emerge che l'intero fabbricato di cui fa parte il cespite oggetto di vendita è stato realizzato in virtù di pratica edilizia n° 38/2007; all'interno di detta pratica si trovano:

- Permesso a Costruire n° 38 del 05/02/2008;
- Comunicazione di Inizio Lavori protocollo n° 8491 del 06/05/2008;
- Proroga Ultimazione Lavori del 04/05/2011;
- Proroga Ultimazione Lavori del 03/05/2012;
- Permesso a Costruire a Variante n° 05/2011 del 03/08/2012;
- Comunicazione di Fine Lavori con contestuale Variante Finale protocollo n° 7.768 del 03/05/2013.

Rispetto ai predetti titoli il perito estimatore ha rilevato le seguenti difformità: per quanto concerne la porzione dell'appartamento posta al piano primo, nell'elaborato grafico relativo alla comunicazione di fine lavori, con contestuale variante finale avente protocollo n° 7.768 del 03/05/2013, la stessa risulta suddivisa in quattro vani, oltre al sottoscala, adibito a ripostiglio; nella stessa si trova un ampio vano soggiorno, da cui si accede ad un disimpegno che immette alla cucina (dove ora si trova l'angolo cottura) ed al restante vano adibito a bagno w.c.; quanto riportato è chiaramente difforme con lo stato dei luoghi

rilevato (un unico ed ampio vano con angolo cottura e locale w.c. ubicato nel sottoscala della rampa di collegamento fra il piano primo e secondo).

Altresì negli elaborati grafici viene rappresentata una finestra posta alla sinistra di chi entra e guarda la rampa di scale interne di collegamento fra il piano primo e secondo, negli elaborati grafici detta finestra è a servizio del locale bagno w.c., mentre allo stato attuale detta finestra è una porta-finestra o "balcone alla francese".

Per quanto concerne la porzione dell'appartamento che si sviluppa al piano secondo, questa non è rappresentata negli elaborati della comunicazione di fine lavori con contestuale variante finale avente protocollo n° 7.768 del 03/05/2013, ma è rappresentata negli elaborati grafici a corredo del Permesso a Costruire a Variante n° 5/2011 del 30/08/2012, sostanzialmente risulta conforme in ordine alle partiture interne, sono invece difformi il vano a diritto della rampa di scale che risulta predisposto come servizio igienico, (mentre nell'elaborato grafico questo è destinato a soffitta), altresì in detto vano la finestra risulta essere più piccola rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico agli atti.

Anche la scheda planimetrica catastale della cantina, che risulta essere rappresentata nella stessa scheda dell'appartamento, non coincide con lo stato dei luoghi in relazione al primo dei due vani accessori (quello a dritto dall'ingresso nel garage); inoltre l'altezza dichiarata per tutti i vani (H. ml. 4,45 vani principale ed i due accessori) risulta non conforme a quella rilevata (H. ml. 2,45 e 2,70 per i due locali accessori, mentre per la zona soppalcata l'altezza è di ml. 2,50 e 1,90) questo perché non è rappresentata la porzione soppalcata. Relativamente al garage contiguo alla cantina, si riscontra la medesima difformità della cantina ossia l'altezza dichiarata (H. mf. 4,45) è difforme da quella rilevata (H. ml. 2,50 e 1,90), questo perché non è rappresentata la porzione soppalcata.

Nella perizia in atti l'esperto, anche per la cantina ed il garage, ha evidenziato talune difformità urbanistiche che coincidono sostanzialmente con quelle catastali, rispetto all'ultimo elaborato grafico che è la comunicazione di fine lavori con contestuale variante finale avente protocollo n. 7.768 del 3.5.2013.

Per l'unità abitativa, la cantina ed il contiguo garage non risulta presente e/o rilasciato dai competenti uffici il certificato di abitabilità/agibilità, né è stato reperito alcun certificato di conformità degli impianti a servizio, come previsto dalle norme vigenti.

Per quanto riferito dall'esperto estimatore per legittimare e rendere conforme lo stato dei luoghi attuale, dovrà essere presentato Accertamento di Conformità in Sanatoria, ai sensi della Legge Regionale Toscana 10/11/2014 n. 65 art. 209.

La regolarizzazione urbanistica è "Condizionata", ossia dovranno essere eseguite delle opere edili, funzionali alla regolarizzazione, di difficile quantificazione per le molteplici soluzioni possibili da adottare, comunque il piano secondo non potrà essere utilizzato come vano principale data la sua destinazione a soffitta ed in ragione della sua altezza utile interna (infatti in detto piano si rileva un'altezza minima interna pari a ml. 1,85 ed un'altezza massima interna pari a ml. 2,70, per una altezza media pari ml. 2,28, inferiore sia a ml. 2,70 altezza minima per locali principali abitabili, che per i locali accessori - disimpegno e servizi igienici per cui è prescritta un'altezza minima di ml. 2,40). Ancora al piano secondo, il locale bagno w.c., dovrà essere smantellato, in quanto non previsto negli elaborati grafici del Permesso a Costruire n° 38 del 05/02/2008, così come nel Permesso a Costruire a Variante n° 05/2011 del 03/08/2012 e non è rappresentato nel permesso Comunicazione di Fine Lavori con contestuale Variante Finale protocollo n° 7.768 del 03/05/2013; nelle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente alla data della perizia, nella zona urbanistica "B9", ove ricade l'immobile oggetto di trasferimento, non è previsto l'aumento sia di Sua, (Superficie Utile Abitabile), che di Snr, (Superficie Non Residenziale), pertanto detto vano dovrà essere riportato alla sua iniziale destinazione di soffitta; per far ciò occorre asportare il rivestimento in lastre di travertino, rimuovere il piatto doccia, chiudere i terminali dell'impianto di scarico sia delle acque chiare che scure, così come i terminali di adduzione idrica.

Al piano piano primo, (l'unico piano dove è palese la destinazione abitativa), occorre realizzare un servizio igienico utilizzando il sistema di scarico delle acque chiare e scure posto nel sottoscala adibito a w.c. trasformandolo in un bagno w.c., inoltre dovrà essere realizzato anche un disimpegno a servizio del bagno w.c.; per il regolamento igienico-sanitario non è infatti consentito il collegamento diretto fra un w.c. ed una zona cottura. Altresì la finestra ivi presente, parallela alla rampa di scale interne che collegano il piano primo al piano secondo (soffitta), nella scheda planimetrica è aperta, mentre nello stato dei luoghi risulta tamponata.

Al piano seminterrato dovrà essere smontata la soppalcatura che si sviluppa sia sulla cantina che sul contiguo garage.

I costi relativi alla regolarizzazione urbanistica del lotto (demolizione bagno w.c. al piano secondo, formazione di vano w.c. ed anti-bagno al piano primo, rimozione soppalcatura al piano seminterrato, demolizione bagno w.c. al piano seminterrato), nonché afferenti alle sanzioni pecuniarie, ai diritti comunali e alle spese tecniche necessarie, sono

complessivamente quantificati dall'esperto stimatore, negli elaborati in atti, in Euro 11.600,00.

Sempre in ordine alla conformità catastale il perito stimatore rileva che l'ultimo elaborato relativo alla particella 293 che identifica tutti i fabbricati (4 fabbricati), a cui fanno capo i relativi appartamenti, garage, aree pertinenziali e beni comuni è errato; sono infatti presenti quattro elaborati, che aggiornandosi si sono superati, il primo con protocollo n° AR 0226144 del 26/01/2009, superato dal secondo avente protocollo n° AR 0129413 del 28/07/2010, a sua volta superato dal terzo avente protocollo n° AR 0177962 del 27/10/2010, ed infine il quarto ed ultimo avente protocollo n° AR 0140608 del 26/07/2011; per ogni elaborato i numeri identificativi delle varie unità variano a seconda della loro costituzione o soppressione, in ordine progressivo, con aggiornamento progressivo in avanti, questo per ciò che attiene ai primi tre elaborati, mentre nell'ultimo elaborato si riportano le porzioni e gli identificativi del primo; per il perito stimatore è quindi evidente che si tratti di un errore di inserimento da parte del tecnico che ha redatto l'ultimo elaborato; nello specifico nell'ultimo elaborato planimetrico in atti, avente protocollo n° AR 0140608 del 26/07/2011, sono individuate le varie porzioni fino alla numero 45, mentre l'elenco subalterni arriva fino alla numero 70; la rappresentazione dell'appartamento e della cantina pertinenziale oggetto del lotto in vendita in detto ultimo elaborato è appunto identificata con il numero 45 anziché con l'attuale numero 65.

CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE ELETTRICO-IDRICO-TERMICHE:

Gli impianti a servizio del cespite posto in vendita risultano presenti ma non ultimati.

L'impianto termico è del tipo radiante a pavimento, dotato di caldaia; quanto all'impianto elettrico risultano presenti i cavi che lo costituiscono e che collegano le varie scatole dove dovranno essere installate le prese e gli interruttori (questi non sono presenti); l'impianto idrico e di scarico è presente, mancano tuttavia tutti gli elementi sanitari e le rubinetterie a servizio; anche l'impianto del gas a servizio della zona cottura risulta essere presente; si segnala che in tutti i locali ad esclusione dei due locali adibiti a w.c. al piano primo e a bagno w.c. al piano secondo, è presente la predisposizione per l'eventuale l'installazione di sistema di condizionamento a mezzo split.

La cantina ed il contiguo garage, come riferito dall'esperto stimatore, sembrerebbero, per dichiarazione rilasciata dall'attuale detentore, dotati di impianto elettrico comunque non collegato.

Ad ogni modo il perito stimatore non ha reperito alcuna certificazione in ordine a predetti impianti.

PROVENIENZA

Il titolo di provenienza è individuato nell'atto di fusione per incorporazione ai rogiti del notaio Roberto Pisapia del 09/05/2006 Rep. n. 45.383 Racc. n. 19.263, registrato all'Agenzia delle Entrate di Montevarchi Ufficio del Registro il 10/05/2006 al n. 382 serie 1, trascritto all'Agenzia del Entrate di Arezzo Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16/05/2006 al Reg. Gen. n. 9.953 Reg. Part. n. 6.281.

DATI CATASTALI:

I cespiti oggetto di vendita vengono alienati per il diritto dell'intero della piena proprietà e sono così censiti: Appartamento e Cantina: Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini (AR) Fg. 7 P.IIa 293 Sub. 65 Cat. A/2 Classe 3 Rendita € 267,27; Garage: Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini (AR) Fg. 7 P.IIa 293 Sub. 19 Cat. C/6 Classe 3 Rendita € 35,43 (garage).

A corredo diritti per quota proporzionale su Enti Comuni contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini (AR) Fg. 7 P.IIa 293 Subb. 57, 60 e 47 Cat. E (BCNC). Risulta costituito Condominio ed oltre proporzionali di diritti sulle parti comuni dell'edificio per struttura e funzione ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 c.c..

STATO OCCUPATIVO:

L'immobile è occupato da cose ma non da persone. In ogni caso per lo stato di occupazione al momento in cui verrà consultato il presente avviso rivolgersi al Custode Giudiziario. Per le operazioni di liberazione del compendio e le tempistiche informarsi presso il Custode Giudiziario I.v.g.; la liberazione avverrà secondo le vigenti normative di legge ai sensi dell'art. 560 c.p.c. su richiesta dell'aggiudicatario.

VINCOLI

Tutto quanto sopra riferito e per tutto ciò che concerne la provenienza, l'esistenza di ipoteche, pignoramenti, domande giudiziale e/o annotazioni, servitù esistenti, costituite e/o costituende, pesi, oneri e ulteriori gravami a qualsiasi titolo gravanti sui beni di cui al precitato Lotto Unico, si fa espresso rinvio alla relazione tecnica in atti dell'esperto Geom. Simone Moretti ed alle successive integrazioni che qui si hanno per integralmente ripetute e trascritte e che pertanto dovranno essere consultate, unitamente agli allegati, anche per tutto ciò che concerne lo stato di occupazione, la regolarità urbanistica/abitabilità, l'esistenza di eventuali abusi, oneri o pesi, servitù, spese condominiali etc. a qualsiasi titolo gravanti sui beni oggetto di vendita, nonché per quanto altro previsto dalla normativa vigente.

Ad ogni modo si da atto che sull'immobile risulta gravare Convenzione Edilizia ai rogiti Dott. Roberto Pisapia Notaio in Montevarchi del 21.3.2007 Rep. 48272 trascritta c/o Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Arezzo il 26.3.2007 Reg. Gen. 6453 Reg. Part. 4285 relativa alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, gravante sull'intera P.lla 293 del Fg. 7 Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini Cat. EU.

Altresì si da atto che sull'immobile grava trascrizione di pignoramento del 5.5.2017 Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Arezzo Ufficio Territorio Reg. Gen. 6603 Reg. Part. 4555 cancellata a seguito di precedente procedura esecutiva innanzi al Tribunale di Arezzo estinta.

Per ogni altra informazione è possibile rivolgersi al custode Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo e Siena (Tel. 0577318111 – <http://www.arezzo.astagiudiziaria.com/>); sarà possibile visionare l'immobile previo accordo con il custode medesimo; per il contatto con il custode è attiva la sezione "prenota visita" sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> alla pagina relativa alla presente vendita. Il custode giudiziario potrà evadere soltanto le richieste di visita che gli perverranno per il tramite del P.v.p. e a condizione che la richiesta gli sia pervenuta almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte cartacee. Eventuali richieste pervenutegli — sempre per il tramite del p.v.p. — oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) dovranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente) in busta chiusa, previo appuntamento telefonico all'utenza n. 328/2244525, presso lo Studio dell'Avv. Elena Bigazzi, in Arezzo (AR), Via Licio Nencetti n. 10 entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome ed il cognome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da

quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un C.F. rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma II°, del D.M. n. 32 del 26.02.2015, con allegata copia di un valido documento d'identità. La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è coniugato dovrà essere dichiarato il regime vigente tra i coniugi e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio) ed allegati in copia i relativi documenti d'identità. Per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge non partecipante, per il tramite del partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. (recante espressa esclusione del bene dalla comunione) mediante scrittura privata con firma del coniuge autenticata da Notaio o da altro Pubblico Ufficiale il cui originale dovrà essere allegato all'offerta;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il referente della procedura (delegato alla vendita);

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita e quindi nell'avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di centoventi (120) giorni gg dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale). L'offerente potrà indicare un termine più breve di centoventi (120) giorni, circostanza questa che sarà valutata, tra le altre, dal delegato alla vendita al fine di individuare l'offerta migliore;

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

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto estimatore incaricato e di tutti gli allegati e delle eventuali perizie integrative, nonché l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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

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. 279/2019" per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di mancato o intempestivo pagamento del saldo prezzo. L'offerente può versare anche una cauzione più alta e tale circostanza, in caso di parità di prezzo offerto da più offerenti, potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta validamente presentata. L'assegno e/o il vaglia postale allegato a titolo di cauzione verrà restituito immediatamente dopo la gara a coloro che non saranno risultati aggiudicatari;

c) originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

d) copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero

copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

e) copia del documento d'identità valido del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare in caso di acquisto del minore;

f) copia del documento d'identità valido del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di nomina del sottoscrittore e copia autentica dell'autorizzazione del Giudice Tutelare in caso di acquisto dell'interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno.

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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

esclusivamente con ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE E/O VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a "Tribunale di Arezzo R.G.E. n. 279/2019", 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 www.fallcoaste.it), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.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, il regime patrimoniale ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma II°, del D.M. n. 32 del 26.02.2015. La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è coniugato dovrà essere dichiarato il regime vigente tra i coniugi e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio) ed allegati in copia i relativi documenti d'identità. Per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge non partecipante, per il tramite del partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. (recante espressa esclusione del bene dalla comunione) mediante scrittura privata con firma del coniuge autenticata da Notaio o da altro Pubblico Ufficiale la cui copia anche per immagine dovrà essere allegata all'offerta;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita e quindi nell'avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di centoventi (120) giorni gg dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale). L'offerente potrà indicare un termine più breve di centoventi (120) giorni, circostanza questa che sarà valutata, tra le altre, dal delegato alla vendita al fine di individuare l'offerta migliore;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice 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);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto estimatore incaricato e di tutti gli allegati e delle eventuali perizie integrative, nonché l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze. NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base) che sarà trattenuta in caso di mancato o intempestivo pagamento del saldo prezzo; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile. L'offerente può versare anche una cauzione più alta e tale circostanza, in caso di parità di prezzo offerto da più offerenti, potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta validamente presentata;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia anche per immagine del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare se il soggetto offerente è minorenne;
- g) copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica anche per immagine del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare in caso di acquisto dell'interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno;
- h) copia anche per immagine della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- i) dichiarazione relativa allo stato civile e dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto incaricato e di tutti gli allegati e delle eventuali perizie integrative, nonché l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze, effettuate in separato modulo;
- l) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a "Tribunale di Arezzo" acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma -Credito Cooperativo – S.C., (in forma abbreviata BANCA T.E.M.A.), Filiale di Arezzo, Codice IBAN IT72E0885114101 000000359681, Codice Bic ICRAITRRN0, mediante utilizzo della seguente causale:

"Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 279/2019"; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

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

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

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

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica:

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

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

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

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

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

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

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

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

In caso di pluralità di offerte:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in

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

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

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. Nella vendita non verranno considerate le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

prezzo di vendita inferiore a € 50.000,00: € 500,00;

prezzo di vendita inferiore a € 100.000,00: € 1.000,00;

prezzo di vendita inferiore a € 200.000,00: € 2.000,00;

prezzo di vendita pari o superiore a € 200.000,00: € 5.000,00;

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa secondo i criteri di cui al punto n. 11 dell'ordinanza di vendita (il quale prevede testualmente che *"il professionista provvederà ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità sincrona mista di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta")*), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione"), o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta.

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

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

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

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

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando

originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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

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

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente intestato a "Tribunale di Arezzo" acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma - Credito Cooperativo – S.C. (in forma abbreviata BANCA T.E.M.A.), Filiale di Arezzo, Codice IBAN IT72E08851 14101 000000359681, Codice Bic ICRAITRRNN0, mediante utilizzo della seguente causale: "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 279/2019" entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".* In

caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi). Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario degli oneri dovuti, verificando eventualmente presso la banca l'effettivo accredito dell'importo;

5. che agli effetti del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d. lgs. n. 192/2005 e successive modificazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia a cura del professionista delegato mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Visto l'art. 490 comma 2 c.p.c., su richiesta del professionista, dovranno essere effettuate le pubblicità:

a cura della Società Astalegale.net S.p.A., almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo www.tribunale.arezzo.it e sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012;

a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati) ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 21 luglio 2009;

a cura della Società Zucchetti Software Giuridico s.r.l. almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.fallcoaste.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 11 luglio 2017.

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

Visto l'art. 490 comma 3 c.p.c. su richiesta del professionista, dovranno essere effettuate le pubblicità a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima, dovrà essere pubblicata sui seguenti siti Internet: <https://www.astegiustizia.it> (portale della società specializzata Gestifrem);-<https://www.idealista.it> (portale del mercato libero);-<https://www.casa.it> (portale del mercato libero).

Dispone che l'Istituto vendite giudiziarie di Arezzo provveda alla pubblicazione e depositi in pct certificazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari sovra indicati. Il giudice autorizza l'istituto di vendite giudiziarie per il Tribunale di Arezzo ad esperire pubblicità commerciale ulteriore, sia in cartaceo, sia online, a discrezione dello stesso e, parimenti, in gratuità.

È da intendersi autorizzata ogni ulteriore forma di pubblicità a cura e spese del creditore procedente e/o degli intervenuti; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

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

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

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

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode nominato Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) per il Tribunale di Arezzo a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

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

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

INFORMA

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

Arezzo, lì 23.6.2025

Il delegato alle operazioni di vendita

Avv. Elena Bigazzi

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'E. Bigazzi', written over the printed name.

