



**TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT.SSA ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE**  
**PROCEDURA ESECUTIVA n. 98/2020 R.G.E.**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie - Telefono 0577.318111**  
**mail: visite.ivg@gmail.com**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**3° ESPERIMENTO**

Il sottoscritto **Dott. Roberto Tiezzi**, iscritto all'Ordine dei Commercialisti ed Esperti Contabili della Provincia di Arezzo, con Studio in Arezzo, Via Francesco Petrarca civico 9 (Telefono 0575.324234; p.e.o: [robertotiezzi@studioassociatosenserini.it](mailto:robertotiezzi@studioassociatosenserini.it); p.e.c.: [robertotiezzi@pec.it](mailto:robertotiezzi@pec.it)), nella propria qualità Professionista Delegato ex art. 591 bis Cod. Proc. Civ. (referente della procedura) nominato dal Tribunale di Arezzo, in persona del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Rodinò Di Miglione, con ordinanza in data 05 Ottobre 2023, così come resa oggetto di specificazione, all'esito dei chiarimenti resi dall'Esperto Architetto Roberto Mariottini con riferimento alla odierna identificazione dei beni pignorati, con ordinanza pronunciata all'udienza del 28 Novembre 2023;

- considerato che l'asta senza incanto fissata per la data 10.07.2024 ha ottenuto esito negativo per assenza di presentazione di offerte;
- visti, infine, gli artt. 490, 569, 570, 591 e 591 bis c.p.c.;

**AVVISA CHE**

il giorno **20 Novembre 2024, alle ore 11,00** presso la Sala Aste del Tribunale di Arezzo, aula n. 0.07, posta al piano terreno dello stabile, sita in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino civico n. 1 nonché tramite il Portale del Gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

dei beni di seguito descritti.

## **“LOTTO UNICO”**

**Valore d’asta Euro 566.400,00 (cinquecentosessantaseimilaquattrocento virgola zero zero)**

**Offerta minima Euro 424.800,00 (quattrocentoventiquattromilaottocento virgola zero zero)**

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

**Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero)**

\*

*In Comune di Cortona (AR), Frazione Terontola, Località Venella, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su fabbricato ad uso produttivo/industriale dislocato su due livelli, corredato da circostante resede pertinenziale esclusivo.*

Trattasi, in particolare, di edificio a destinazione produttiva disposto su due piani fuori terra tra di essi collegati, così costituito: sala d’attesa, locali magazzino, disimpegno, servizi igienici e locali accessori al piano terra; corridoio, vani ad uso ufficio, locali magazzino, servizi igienici, locali accessori e locale tecnico al piano primo, cui si accede internamente dal vano scala che si diparte dal piano terra ed esternamente sia mediante rampa elicoidale sia mediante scala a chiocciola metallica istallata sulla facciata nord est dell’edificio. Il tutto per una superficie commerciale di 2.096 mq. quanto al fabbricato produttivo e di 508 mq. quanto al resede circostante di pertinenza esclusiva dello stesso.

La presente vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti gli accessori, pertinenze, dipendenze, usi, diritti, ragioni, oneri, pesi e vincoli presenti e/o futuri, servitù attive e/o passive se ed in quanto apparenti o legalmente costituite.

### **Gli immobili sono catastalmente censiti come segue:**

Catasto Fabbricati del Comune di Cortona (AR), Foglio 333=====

= Particella 297, Subalterno 2, Case Sparse Terontola-Fercione, Piano T-1, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 1.807 mq., Superficie Catastale Totale 1.813 mq., Rendita Catastale Euro 5.972,71;

= Particella 297, Subalterno 3, Case Sparse Terontola-Fercione, Piano 1, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza 200 mq., Superficie Catastale Totale 241 mq., Rendita Catastale Euro 661,06;

= Particella 297, Subalterno 1, Case Sparse Terontola-Fercione, Piano T-1, Bene Comune Non Censibile [resede esterno e rampa carrabile di pertinenza esclusiva del fabbricato].

### **PROVENIENZA:**

La proprietà dei beni subastati è pervenuta alla debitrice eseguita in forza dei seguenti titoli:

- Atto pubblico di compravendita n. 28205 di Repertorio, in data 23 Dicembre 1985, ai rogiti del Notaio Puliatti Dottoressa Emilia di Cortona, registrato in Arezzo in data 13 Gennaio 1986 al n. 361 Volume 198, trascritto presso la Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio

di Pubblicità Immobiliare, in data 17 Gennaio 1986 al n. 1032 di Registro Generale ed al n. 903 di Registro Particolare;

- Atto recante mutamento di denominazione o ragione sociale n. 105422 di Repertorio, in data 25 Marzo 1999, autenticato dal Notaio Puliatti Dottoressa Emilia di Cortona, trascritto presso la Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 15 Aprile 1999 al n. 6049 di Registro Generale ed al n. 4037 di Registro Particolare;

- Verbale di cancellazione dal Registro delle Imprese n. AR0027064 di Protocollo in data 07 Gennaio 2018, in atti dal 06 Aprile 2018 (n. 5065 di Repertorio), cui ha fatto seguito Ordinanza del Tribunale di Arezzo n. 257 di Repertorio in data 14 Febbraio 2022 recante accertamento della proprietà in capo ai soci superstiti, trascritta presso la Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 12 Settembre 2023 al n. 15526 di Registro Generale ed al n. 11922 di Registro Particolare.

#### EDILIZIA E CATASTO:

Dalla perizia datata 14 Marzo 2022, redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Architetto Roberto Mariottini iscritto al n. 301 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Arezzo, nonché dai documenti ad essa allegati, si evincono i seguenti dati.

Il fabbricato oggetto della presente vendita forzata è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 459 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cortona in data 18.07.1987 [Pratica Edilizia n. 459/1987].

Al predetto titolo edilizio hanno fatto seguito le seguenti ulteriori comunicazioni/autorizzazioni amministrative e/o titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 173 in data 26.04.1988 [Pratica Edilizia n. 173/1988], avente ad oggetto 'Variante in Corso d'Opera' della Concessione Edilizia n. 459/1987;

- Denuncia di Inizio Attività n. 13214 del 01.08.1990 avente ad oggetto la costruzione di rampa carrabile;

- Autorizzazione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 382 del 09.12.1992 [Pratica Edilizia n. 382/1992], avente ad oggetto l'installazione di deposito di GPL;

- Concessione Edilizia n. 149 in data 22 Marzo 1996, avente ad oggetto adeguamento al nuovo P.R.G. di un tratto di viabilità;

- Autorizzazione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 434 del 17.08.1998 [Pratica Edilizia n. 434/1998], avente ad oggetto l'installazione di insegna luminosa;

- Denuncia di Inizio Attività n. 345 del 23.09.1999 avente ad oggetto la realizzazione di opere interne per la parziale trasformazione di un fabbricato industriale;

- Denuncia di Inizio Attività n. 340 del 01.10.1999 avente ad oggetto la realizzazione di un tratto di recinzione del resede pertinenziale, con accesso carrabile;

- Denuncia di Inizio Attività n. 911 del 14.09.2005 avente ad oggetto manutenzione straordinaria del manto di copertura e tinteggiatura dei prospetti esterni.

Nella perizia succitata si dà atto della difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie depositate in Catasto e negli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni amministrative succitate.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cortona in data 04.01.2022, allegato dall'Esperto all'elaborato peritale in atti, risulta la seguente destinazione Urbanistica della Particella 297 del Foglio 333: *Sotto- Zona DT1 'Zone per le attività Produttive – Zone Omogenee D'*.

**Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell'elaborato peritale redatto dall'Esperto Architetto Roberto Mariottini, a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri acquirenti.**

#### IMPIANTI:

Nell'elaborato peritale non si rinvennero specificazioni in merito alla tipologia degli impianti tecnologici presenti nel fabbricato oggetto di vendita.

A tale riguardo, in ogni caso, si dà atto che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in materia di impianti e che, pertanto, in ossequio a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo, sarà onere dell'acquirente dotarsi della certificazione tecnico/amministrativa normativamente prevista, dispensando espressamente la procedura esecutiva dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni di conformità degli impianti alla normativa attualmente vigente.

#### VINCOLI E PESI:

Dalla relazione in atti datata 21.04.2021, redatta dal Custode Giudiziario, nonché dall'elaborato peritale redatto dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione risulta che il fabbricato oggetto di vendita risulta occupato in forza di contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 08.01.2016 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 21.01.2016 al n. 000637, Serie 3T, con durata del rapporto contrattuale convenuta a far data dal 09.01.2016 sino al 08.01.2022 e tacitamente rinnovabile per uguale periodo, nonché con canone di locazione pattuito in euro 5.500,00 mensili. Detto rapporto di locazione, in quanto munito di data certa anteriore all'atto di pignoramento, risulta opponibile al futuro acquirente.

Nell'elaborato peritale redatto dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione non vengono segnalati diritti demaniali e/o usi civici e/o opponibili ai futuri acquirenti.

#### STATO DI OCCUPAZIONE:

L'unità immobiliare risulta occupata in forza del contratto di locazione sopra indicato.

Si dà atto, in ogni caso, che la liberazione o il rilascio degli immobili avverranno in conformità alle vigenti disposizioni legislative. Se occupati da terzi senza titolo o senza titolo opponibile la liberazione degli stessi verrà effettuata dal Custode Giudiziario, previa

richiesta espressa ed irrevocabile dell'aggiudicatario.

## 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 marca da bollo da € 16,00) **dovranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa, presso lo Studio del Dott. Roberto Tiezzi, in Arezzo, Via Francesco Petrarca n. 9, 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 solo ed 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); se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del Lotto o dei Lotti che si intende acquistare; il referente della procedura (delegato alla vendita);
- c) **l'indicazione del prezzo offerto che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita** (sarà quindi ritenuta 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 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione; se non specificato dall'offerente, il termine si intenderà quello di 120 (centoventi) giorni dalla data di

aggiudicazione;

e) l'importo versato a titolo di cauzione, che dovrà risultare, a pena di inefficacia dell'offerta, pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o di intempestivo versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza sia 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 e del tesserino di attribuzione del Codice Fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) Copia del permesso di soggiorno in corso di validità nel caso in cui l'offerente sia cittadino extracomunitario;
- c) **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. 98/2020*" per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;
- d) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) Copia semplice della visura camerale, risalente a non più di tre mesi, attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, copia della documentazione comprovante i poteri, da parte di chi sottoscrive l'offerta, di poter acquistare in nome e per conto della persona giuridica offerente (Statuto, delibera assembleare) o 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 autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto in favore di soggetto minore o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione 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;

1. 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. 98/2020*", di importo pari

**almeno al 10 % (dieci per cento) del prezzo offerto.**

## **OFFERTA TELEMATICA**

### **1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che risulti esentato ai sensi del DPR 447/2000. **Il bollo virtuale, pari ad € 16,00, dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA Bollo su documento, tramite la funzione “Nuova richiesta di pagamento”), in quanto non soggetto a restituzione.** La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato *xml* scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c., entro e non oltre le 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 seguente Portale del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

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

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

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

### **2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.**

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o Partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che

sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, 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;

il numero o altro dato identificativo del lotto;

d) la descrizione del bene;

e) l'indicazione del referente della procedura ovvero del Professionista Delegato alle operazioni di vendita;

f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

g) **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** (sarà quindi ritenuta valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione;

i) l'importo versato a titolo di cauzione che dovrà risultare, a pena di inefficacia dell'offerta, in misura pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o di intempestivo versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione;

l) **la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico con cui si è provveduto al versamento della cauzione, da effettuarsi mediante accredito nel conto corrente intestato alla procedura esecutiva, acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma - Credito Cooperativo – S.C., Codice Iban IT 72 E 08851 14101 000000359681, Codice Bic ICRAITRRNN0, con la seguente causale: “*Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 98/2020 cauzione*”;**

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

n) 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;

- o) 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 sia dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione dell'avvolontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

**Si segnala che le dichiarazioni ed i dati richiesti, non previsti dal modulo ministeriale, dovranno essere rese oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.**

### **3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**

- a) copia del documento di identità e del tesserino di attribuzione del Codice Fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) Copia del permesso di soggiorno in corso di validità nel caso in cui l'offerente sia cittadino extracomunitario;
- c) 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;**
- d) 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;
- e) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- f) copia semplice della visura camerale della società, risalente a non più di tre mesi, attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, copia della documentazione comprovante i poteri, da parte di chi sottoscrive l'offerta, di acquistare in nome e per conto della persona giuridica offerente (Statuto, delibera assembleare) o 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;
- g) se il soggetto offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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.

#### 4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Il versamento della cauzione, per l'importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, dovrà essere effettuato dall'offerente telematico **esclusivamente a mezzo di bonifico sul seguente conto corrente intestato a "Tribunale di Arezzo" acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma - Credito Cooperativo – S.C., Codice Iban IT 72 E 08851 14101 000000359681, Codice Bic ICRAITRRNN0, mediante utilizzo della seguente causale: "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 98/2020, cauzione".**

\*\*\*\*\*

#### **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:**

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Tuttavia essa non dà necessariamente diritto all'aggiudicazione del bene, essendo prerogativa del Professionista Delegato valutare la sussistenza dei presupposti di validità dell'offerta e di idoneità del prezzo previsti dalla legge. Ciò anche nell'ipotesi di unico offerente.

Se l'offerta è l'unica ad essere stata presentata, il bene potrà pertanto essere aggiudicato anche all'offerente assente o che non si colleghi telematicamente nel giorno fissato per la vendita, fermo restando il rispetto dei requisiti di validità e di ammissibilità dell'offerta. In caso di presentazione di altre offerte, l'offerta presentata dall'offerente assente potrà comunque essere assunta a base della gara d'asta tra gli offerenti presenti se il prezzo in essa indicato è quello più alto e, in caso di mancata adesione alla gara da parte degli offerenti presenti o collegati telematicamente, si potrà procedere all'aggiudicazione in favore del maggior offerente non comparso o non collegato.

#### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:**

Nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato procederà alla apertura delle buste cartacee e delle buste telematiche, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti. Gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno pertanto alle operazioni di vendita comparando dinanzi al Professionista Delegato; gli offerenti che hanno depositato l'offerta in via telematica parteciperanno invece alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del Gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 potrà 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 sarà 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 procederà come segue:

- qualora sussistano specifiche circostanze tali da far ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Professionista Delegato disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore istante;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

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

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

**In caso di pluralità di offerte:**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con simultanea 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 nel presente avviso.

I rilanci effettuati in via telematica verranno registrati 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 verranno parimenti registrati 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 Delegato, previa verifica 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.

Se la gara non potesse avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà la aggiudicazione a favore di colui che avrà proposto l'offerta più vantaggiosa [applicandosi, nell'ordine, quali criteri di determinazione nella scelta della migliore offerta: (i) l'offerta formulata per il prezzo più alto; (ii) a parità del prezzo offerto, il maggiore importo della cauzione prestata, (iii) a parità della cauzione prestata, il minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo], o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che avrà depositato per primo l'offerta. Quando all'esito della gara tra gli offerenti oppure nel caso di mancata adesione alla gara, dalla comparazione delle offerte depositate la **offerta più alta (ovvero la più vantaggiosa) risulti pari al prezzo base**, il bene sarà senz'altro aggiudicato.

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

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

#### **SALDO PREZZO, SPESE DI TRASFERIMENTO E TERMINI DEL VERSAMENTO.**

In caso di aggiudicazione, **il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento sarà quello che l'aggiudicatario avrà indicato nell'offerta. Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario non avesse indicato nell'offerta alcun termine oppure avesse indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento dovrà essere effettuato entro il termine perentorio di 120 giorni dall'udienza di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale).**

#### **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 Professionista Delegato, nel termine di tre giorni successivi alla udienza di 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 udienza di vendita stessa.

#### **ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Professionista Delegato, **nel termine di cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale dovrà 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 sarà effettuato in 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 entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora non fosse stato indicato alcun termine o fosse 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 di credito 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 sarà stata individuata e gli sarà stata comunicata dal Professionista Delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate *sub* punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito beneficiario del pagamento;

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, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente, dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante dell'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, con le modalità che gli saranno indicate dal Professionista Delegato. 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. Il Professionista Delegato, contestualmente alla presentazione del decreto di trasferimento per la trascrizione, presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

In tal caso il Decreto di Trasferimento conterrà la menzione di quanto prescritto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c.

Per l'ipotesi 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 Professionista 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 di tutti gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al Professionista 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).

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

Ai sensi **dell'art. 490 I comma** e 631 bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, della vendita sarà 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 afferenti i beni, sul Portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata **“Portale delle Vendite Pubbliche”**.

**Visto l'art. 490 comma 2 c.p.c.**, su richiesta del Professionista Delegato, saranno effettuate le seguenti pubblicità:

a cura della Società Astalegale.net S.p.A., **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, mediante pubblicazione dell'ordinanza unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo [www.tribunale.arezzo.it](http://www.tribunale.arezzo.it) e sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012;

a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, mediante pubblicazione dell'ordinanza unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), certificato dal Ministero con P.D.G. 21 luglio 2009;

a cura della Società Zucchetti Software Giuridico s.r.l. **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, mediante pubblicazione dell'ordinanza unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, sul sito internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), certificato dal Ministero con P.D.G. 11 luglio 2017.

Il Professionista Delegato, il giorno precedente a quello fissato per la vendita, provvederà ad acquisire dall'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 Delegato, saranno effettuate, a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, la pubblicazione dell'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima 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).

#### **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, pesi e vincoli presenti o futuri, 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 mancanze 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](http://www.tribunale.arezzo.it);
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dall'estrarre le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal Custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

## **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 Professionista Delegato alla vendita ed al Gestore della vendita.

\*

Si richiama, per ogni maggiore informazione attinente le prescrizioni prettamente operative di adempimento dell'incarico demandate al Professionista Delegato, al contenuto dell'ordinanza ex artt. 569 e 581 c.p.c. resa oggetto di pubblicazione unitamente al presente avviso.

Arezzo, 12 Settembre 2024

Firmato digitalmente

---

Il Professionista Delegato  
Dott. Roberto Tiezzi