

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**GIUDIZIO DI DIVISIONE R.G. 1133/2023**

*(scaturito dall'esecuzione imm.re 217/2020 riunita alla 56/2021 r.g.e.m.)*

\*\*\*

**Avviso n. 01 di vendita delegata senza incanto con modalità telematica,  
con eventuale gara in modalità “sincrona mista”**

L'Avv. Andrea Pastorelli (PSTNDR79D02A390X) con studio in Arezzo Via Licio Nencetti n. 10, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. relativamente alla procedura di divisione r.g. 1133/2023 pendente presso il Tribunale di Arezzo, su delega, ex art. 591 bis c.p.c. del Giudice Dott. Andrea Turturro

AVVISA

che il giorno **14 NOVEMBRE 2024 alle ore 09.00 e ss presso la Sala Aste del Tribunale di Arezzo, sita in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino civico n. 1, aula n. 0.07**, posta al piano terra, si darà luogo al primo tentativo di vendita dei lotti n. 1 e n. 2 di cui al giudizio di divisione immobiliare r.g. 1133/2023 e

COMUNICA

che l'apertura delle buste contenenti **tutte le offerte cartacee ricevute avverrà alle ore 09.00**, mentre le successive operazioni di vendita per i singoli lotti si terranno ai seguenti orari:

**Lotto 1 alle ore 09.10;**

**Lotto 2 alle ore 09.40.**

Il tentativo di vendita senza incanto avverrà con modalità sincrona mista; tale modalità di svolgimento della gara “sincrona mista” prevede che le offerte possano essere presentate sia telematicamente - previo accesso sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e compilazione del modulo ministeriale telematico - sia nella tradizionale forma cartacea.

Il gestore della vendita telematica è individuato nella società Zucchetti Software Giuridico s.r.l., che vi provvederà attraverso la sua piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

La gara si svolgerà nel giorno ed orario sopra indicati, mediante rilanci che possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica (attraverso la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)) sia comparando personalmente presso il luogo indicato.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il Custode ed il professionista delegato.

Gli immobili sotto descritti saranno posti in vendita alle condizioni e modalità appresso specificate:

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA**

#### **LOTTO 1**

Appartamento facente parte di più ampio edificio condominiale posto in Comune di Arezzo, via Anconetana 132c, piano secondo (nella visura catastale è indicato piano primo), composto da sei vani catastali integrato da locale cantina al piano terra e locale garage (dettagliatamente descritti al punto successivo), superficie catastale mq 120, in buone condizioni di manutenzione.

L'impianto elettrico è quello originario della costruzione; il riscaldamento è termosingolo alimentato a metano e la caldaia risulta censita e riporta il bollino del censimento.

La disposizione degli spazi interni (3 camere, soggiorno, cucina, due bagni) è chiarita dalle fotografie e dalla planimetria allegata al presente avviso.

Il c.t.u. ha ravvisato l'esistenza di un caminetto non indicato nelle piante depositate presso l'Ufficio Edilizia e presso il catasto. Per regolarizzare dal punto di vista urbanistico l'immobile, sarà necessario presentare una scia in sanatoria ex art. 209 comma 2 bis legge 65-2014, a seguito della quale il Comune quantificherà la sanzione prevista sulla base dell'intervento realizzato (stimata in circa 1.000,00 euro), oltre alle spese tecniche stimate in euro 500,00.

In seguito sarà possibile procedere ad un nuovo accatastamento che consentirà anche la correzione del piano dell'appartamento erroneamente indicato al primo anziché al secondo.

#### **Rappresentazione catastale e precisazioni lotto 1**

Gli elaborati peritali in pubblicità unitamente al presente avviso sono relativi all'esecuzione immobiliare ed individuano la quota di  $\frac{1}{2}$ ; tuttavia si specifica che **gli immobili sono alienati per il diritto dell'intero della piena proprietà (1/1)** in seguito ad ordinanza introduttiva del giudizio di

divisione del 14.03.2023 e.i. 217/2020 + 56/2021, di cui è stata disposta la correzione dell'errore materiale con decreto del 05 marzo 2024, trascritto in data 05.06.2024 r.p. 7669.

Detto cespite è così censito:

- 1) Appartamento posto in Comune di Arezzo, via Anconetana 132c, catasto fabbricati sezione A (Valdarno) foglio 108 particella 2200 sub 47, categoria A/3, 6 vani, rendita € 418,33;
- 2) Garage posto in Comune di Arezzo, Via Anconetana, catasto fabbricati sezione A (Valdarno) foglio 108 particella 2200 sub 26, categoria C/6, 19 mq, rendita € 47,10

**Parti comuni:** Pur non espressamente indicati nel pignoramento fanno parte del compendio i beni comuni non censibili, posti al servizio dell'immobile (resede condominiale, marciapiede, portico, scala condominiale, locale condominiale) così come indicati nell'elaborato peritale.

Tali beni comuni non censibili non saranno espressamente indicati nel decreto di trasferimento ma si intendono comunque facenti parte del compendio ai sensi dell'art. 817 c.c.

**Condominio:** sul lotto in questione è costituito condominio; la perizia è aggiornata all'anno 2021 e quindi i dati nella stessa rinvenuti non sono aggiornati. Per conoscere spese ed importi eventualmente arretrati che graveranno sull'aggiudicatario ai sensi dell'art. 63 c. 4 disp. att. c.c. contattare il delegato alla vendita.

In ogni caso si rimanda a alla consulenza tecnica dell'Ing. Luca Stocchi ed alla sua integrazione, pubblicate unitamente al presente avviso e che debbono essere consultate integralmente prima di determinarsi a partecipare alle vendite.

### **Provenienza e convenzioni edilizie lotto 1**

Il titolo di provenienza è individuato nell'atto di compravendita ai rogiti Notaio Giovan Battista Cirianni del 28.05.2001 Rep. 133853, trascritto il 12.06.2001 r.g. 9592 r.p. 6755 e nel successivo atto di trasformazione da proprietà superficiaria in piena proprietà ai rogiti Notaio Ginevra Gioffrè del 10.05.2006 Rep. 1328 trascritto il 24.05.2006 r.g. 10701 r.p. 6724.

Si precisa che sul bene in questione è stata trascritta convenzione edilizia in data 24.05.2006 r.g. 10718 r.p. 6741, derivante dal sopra menzionato atto ai rogiti Notaio Giofrè e che stabilisce dei corrispettivi massimi per l'alienazione del bene sino al 30.03.2026.

Per tali corrispettivi si fa riferimento anche all'integrazione di perizia allegata alla presente, datata 28 marzo 2022, nonché alle condizioni e criteri stabiliti dagli articoli 3 e 4 della convenzione di cui all'All. 2 della delibera del consiglio Comunale di Arezzo n. 67 del 13.03.2008, anch'essa presente tra gli allegati del presente avviso.

In ogni caso si informa che, applicando le predette formule e convenzioni, il c.t.u., nella sua menzionata integrazione del marzo 2022, ha stabilito in € 234.654,12 il corrispettivo massimo, vigente sino al 30.03.2026, per la vendita del compendio; ha indicato altresì in € 9.034,18, con la medesima scadenza di cui sopra, il valore massimo annuo del canone di locazione.

Il c.t.u. ha anche indicato in € 3.411,08, decurtandole dalla valutazione finale, le spese necessarie per l'abbattimento del sopra menzionato vincolo.

### **Situazione Urbanistica e conformità lotto 1**

Dall'esame della consulenza tecnica d'ufficio risultano i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione edilizia 575 del 27 maggio 1996 e successiva variante 293 del 12 aprile 1999 per la costruzione dell'intero fabbricato posto in via Anconetana composto da 18 alloggi;
- CILA N. 1159 del 2015 chiusura di una nicchia esterna all'abitazione tramite infisso;
- Nell'atto Cirianni rep. 133853 (allegato 5) la parte venditrice ha dichiarato che il rilascio del certificato di abitabilità da parte del Comune di Arezzo coincide con la data del 1 ottobre 1999.

Si è già menzionato sopra e si ribadisce che nella valutazione del compendio il c.t.u. ha tenuto conto, decurtandolo dal valore finale:

- delle spese necessarie alla regolarizzazione dal punto di vista urbanistico dell'immobile: presentazione scia in sanatoria per la presenza del caminetto ex art. 209 comma 2 bis legge 65-2014, a seguito della quale il Comune quantificherà la sanzione prevista

- sulla base dell'intervento realizzato (stimata in circa 1.000,00 euro), oltre alle spese tecniche stimate in euro 500,00;
- degli oneri per l'abbattimento del vincolo di cui agli articoli 3 e 4 della convenzione di cui all'All. 2 della delibera del consiglio Comunale di Arezzo n. 67 del 13.03.2008.

### **Stato di occupazione lotto 1**

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla comproprietaria.

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 l.v.g.; la liberazione avverrà secondo le vigenti normative di legge ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

**PREZZO BASE: € 157.350,00**

(euro centocinquantasettemilatrecentocinquanta/00);

**Offerta minima ricevibile: € 118.012,50**

(euro centodiciottomiladodici/50 centesimi);

**Rilancio Minimo € 2.000,00** (euro duemila/00, non è consentito il rilancio con inserimento di importi decimali)

**Cauzione: 10% del prezzo proposto.**

\*\*\*

### **LOTTO 2**

Il secondo lotto, è composto da 8 terreni posti in Arezzo loc. Stoppe d'Arca per totali 16.630,00 mq, dalle seguenti caratteristiche:

1) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 93 in parte seminativo classe 5 per la superficie di mq. 2810 reddito dominicale euro 2,90, reddito agrario euro 2,90, in parte Uliveto classe 2 per la superficie di mq 2270, Superficie 2810.

Caratteristiche terreno seminativo classe 5 reddito dominicale euro 2,90, reddito agrario euro 2,90.

2) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 142, uliveto classe 2, superficie 4340, reddito dominicale euro 14,57 reddito agrario euro 11,21, Superficie mq 4340.

Caratteristiche Terreno agricolo qualità uliveto classe 2 reddito dominicale euro 14,57 reddito agrario euro 11,21.

3) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 143, uliveto classe 2, superficie mq 1800, reddito dominicale euro 6,04, reddito agrario euro 4,65, Superficie mq. 1800.

Caratteristiche Terreno: qualità uliveto classe 2 reddito dominicale euro 6,04, reddito agrario euro 4,65.

4) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 144, seminativo classe 5, superficie mq 30, reddito dominicale euro 0,03, reddito agrario euro 0,03, Superficie mq 30. Caratteristiche Terreno: qualità seminativo classe 5, reddito dominicale euro 0,03, reddito agrario euro 0,03.

5) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 145, uliveto classe 2, superficie mq 1540, reddito dominicale euro 5,17, reddito agrario euro 3,98, Superficie mq 1540

Caratteristiche Terreno agricolo, qualità uliveto classe 2 reddito dominicale euro 5,17, reddito agrario euro 3,98.

6) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 146, uliveto classe 2, superficie mq 1060, reddito dominicale euro 3,56 e reddito agrario euro 2,74, Superficie mq 1060.

Caratteristiche Terreno: agricolo, qualità uliveto classe 2 reddito dominicale euro 3,56 e reddito agrario euro 2,74.

7) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 147, seminativo arborato, classe 5, superficie mq 10, reddito dominicale euro 0,01, reddito agrario euro 0,01 (allegato 16), Superficie mq 10.

Caratteristiche Terreno: agricolo, seminativo arborato, classe 5, reddito dominicale euro 0,01, reddito agrario euro 0,01.

8) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 148, uliveto classe 2, superficie mq 2770,

reddito dominicale euro 9,30, reddito agrario euro 7,15, Superficie mq 2770.

Caratteristiche Terreno: uliveto classe 2, reddito dominicale euro 9,30, reddito agrario euro 7,15.

Il compendio in località Stoppe d'Arca è dotato d'impianto elettrico e di pozzo autonomo.

### **Rappresentazione catastale e precisazioni lotto 2**

Gli elaborati peritali in pubblicità unitamente al presente avviso sono relativi all'esecuzione immobiliare ed individuano la quota di ½; tuttavia si specifica che gli immobili sono alienati per il diritto dell'intero della piena proprietà (1/1) in seguito ad ordinanza introduttiva del giudizio di divisione del 14.03.2023 e.i. 217/2020 + 56/2021, di cui è stata disposta la correzione dell'errore materiale con decreto del 05 marzo 2024, trascritto in data 05.06.2024 r.p. 7669.

Detti terreni sono così censiti:

- Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca sezione A Valdarno foglio 141 part. 93;
- Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca sezione A Valdarno foglio 141 part. 142;
- Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca sezione A Valdarno foglio 141 part. 143;
- Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca sezione A Valdarno foglio 141 part. 144;
- Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca sezione A Valdarno foglio 141 part. 145;
- Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca sezione A Valdarno foglio 141 part. 146;
- Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca sezione A Valdarno foglio 141 part. 147;
- Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca sezione A Valdarno foglio 141 part. 148.

### **Provenienza lotto 2**

Il titolo di provenienza è individuato nell'atto ai rogiti Notaio Alessandro Baldesi di Arezzo del 02.10.2006 Rep. 14530 Racc. 4145 trascritto in data 06.10.2006 al n. 13041 r.p.

### **Situazione Urbanistica e conformità lotto 2**

Trattasi di terreni per i quali beine allegato il certificato di destinazione urbanistica, che dovrà essere rinnovato al momento dell'aggiudicazione del compendio.

**Manufatti e sanatorie:** il c.t.u. segnala che risulta depositata presso Archivio del Comune di Arezzo una pratica edilizia per la posa in opera della recinzione e di un pergolato ombreggiante rif. Pratica GE/2006/0093954 del 14/08/2006.

Durante il sopralluogo il consulente tecnico ha rilevato delle difformità consistenti nell'esistenza di un fabbricato in legno invece che del telo ombreggiante e la realizzazione di un altro manufatto (forno adiacente in muratura). Quest'ultimo manufatto risulta non sanabile in ragione della destinazione urbanistica dei terreni che presentano un vincolo paesistico e pertanto deve essere rimosso. Le spese di demolizione e smaltimento e di ripristino alla situazione autorizzata sono quantificate in euro 1000,00. Per quanto riguarda invece il manufatto in legno sarà necessario presentare una Scia in sanatoria ex art. 209 comma 2 bis legge 65-2014, previo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, trattandosi di opera realizzata in difformità della Scia prot. Comune di Arezzo n. 93954 del 14 agosto 2006, a seguito della quale il Comune quantificherà la sanzione prevista sulla base dell'intervento realizzato (minimo euro 1000,00 più eventuale conguaglio) a cui si aggiungono le spese tecniche quantificabili in euro 500,00.

### **Stato di occupazione**

L'immobile è libero da persone ma non da cose.

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..

**PREZZO BASE: € 27.910,00**



(euro ventisettemilanovecentodieci/00);

**Offerta minima ricevibile: € 20.932,50**

(euro ventimilanovecentotrentadue/50 centesimi);

**Rilancio Minimo € 500,00** (euro cinquecento, non è consentito il rilancio con inserimento di importi decimali)

**Cauzione: 10% del prezzo proposto.**

**CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA E DEFINIZIONI VALIDE**

**PER TUTTI I LOTTI**

Al presente giudizio di divisione si applicano le modalità di vendita di cui all'art. 591 bis c.p.c. previste per il processo esecutivo; per l'effetto:

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla Legge 47/85 e sue successive modificazioni ed integrazioni e 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 di prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, la diminuzione temporanea del libero godimento della cosa e gli oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alla legge vigente, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, sconosciuti o 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.

In particolare, tenuto conto di quanto previsto dal D. Lgs. 19.08.2005 n. 192 e successive modifiche, non viene prestata alcuna garanzia in ordine all'efficacia ed alla conformità alla normativa vigente in materia di sicurezza di tutti gli impianti elettrici, idrici, sanitari, di riscaldamento, di condizionamento e del gas, ivi compresi quelli condominiali, dei quali è dotato l'immobile posto in vendita, e per l'effetto 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 di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'accettazione delle presenti condizioni generali comporta quindi che l'aggiudicatario rilasci esplicita dispensa agli organi della procedura sia dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

2) Nel caso in cui si determini la nullità di cui all'art. 17 primo comma, o di cui all'art. 40 secondo comma della Legge n. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma e all'art. 40 sesto comma della citata legge così come modificata dal D.P.R. 380/2001, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

3) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e da qualsiasi altro gravame che risulti ostativo alla sua commerciabilità. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato sgombero o comunque si procederà secondo le vigenti normative di legge anche ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

4) Il trasferimento dell'immobile è subordinato all'avvenuto integrale pagamento del prezzo nei termini e modalità di cui al presente avviso.

In deroga a quanto previsto dall'art. 569 c.p.c. non viene concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità, ritenuta prioritaria l'esigenza (art. 111 Costituzione : ragionevole durata del processo) di procedere celermente alla liquidazione del compendio pignorato nell'interesse delle parti processuali ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano - in un doveroso bilanciamento - quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una (modesta) dilazione del termine per il versamento del saldo-prezzo.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate che saranno incamerate a titolo di multa. Qualora al nuovo incanto il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art. 587 c.p.c.

5) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e quindi anche Iva (se dovuta) così come parte degli onorari del delegato dalla redazione del

decreto di trasferimento ed attività collegate. Per i compensi spettanti al professionista delegato si rimanda a quanto stabilito dal D.M. Giustizia 227/2015.

Le spese di liberazione dell'immobile saranno a carico della massa, se la stessa sarà eseguita dal Custode Giudiziario sulla base di un titolo già formatosi al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c. Le spese di liberazione dell'immobile, in tale caso, verranno poste a carico della procedura.

**6)** La proprietà ed il possesso, attivo e passivo, del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e - in ogni caso - non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed onorari conseguenti al trasferimento. Sarà onere del delegato presentare, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, un calcolo forfettario delle spese da sostenere per la registrazione del decreto di trasferimento, la sua trascrizione, le volture e la quota dei compensi del Delegato spettanti all'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà versare detti importi - così come sopra dettagliati - direttamente al delegato in uno con la somma necessaria al saldo del prezzo; salvo diversa indicazione le somme saranno imputate ex art. 1195 c.c. in precedenza all'estinzione delle spese della procedura (registrazione, trascrizione, marche, compenso delegato) e solo in seguito al capitale residuo del prezzo di aggiudicazione.

L'eventuale eccedenza rispetto alle spese effettivamente sostenute sarà restituita all'aggiudicatario.

Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, è al massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione: tale termine non è prorogabile e non è soggetto alla sospensione feriale dei termini giudiziari nel mese di Agosto.

**7)** L'aggiudicatario, per gli immobili gravati da mutuo fondiario, concesso ai sensi dell'art. 38 D.lgs. n. 385/93, ovvero, ai sensi del T.U. 646/1905 per i contratti stipulati anteriormente al 1.1.1994, qualora intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dall'art. 41 comma 5 del d. lgs. 385/1993, dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine di versamento del saldo 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 dal Delegato. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

**8)** L'aggiudicatario, qualora per il versamento del saldo del prezzo abbia intenzione di far ricorso ad un mutuo fondiario, dovrà formulare apposita istanza direttamente al professionista delegato a pena di decadenza entro il termine massimo di dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva, individuando l'istituto di credito erogante e così permettendo al Delegato l'indicazione di quanto sopra nel decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 585 III c.p.c.

Le somme dovranno essere erogate dall'Istituto bancario nel termine fissato per il saldo del prezzo. L'aggiudicatario dovrà consegnare al Delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. In tal caso il Delegato presenterà al competente Conservatore dei Registri Immobiliari, contestualmente alla presentazione del decreto di trasferimento sottoscritto dal Giudice per la trascrizione, anche la nota di iscrizione ipotecaria.

**9)** In riferimento alla modalità di vendita "SINCRONA MISTA", ai sensi di quanto disposto dal D.M. 32/2015 si specificano le seguenti definizioni:

- per "*vendita sincrona mista*" si intende una modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo (un minuto), sia in via telematica, sia comparendo fisicamente dinnanzi al delegato alla vendita;

- per "*casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*" si intende la casella di posta elettronica certificata richiesta dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta, le cui credenziali di accesso sono rilasciate, previa identificazione del richiedente a norma dell'art. 13 stesso D.M.;

- per "*portale del gestore*" si intende il sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al pubblico tramite rete Internet ed al giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete Internet o servizio telematici del Ministero; i servizi del portale sono erogati in conformità ai protocolli di comunicazione crittografica SSL/TLS; il portale deve essere munito di un valido certificato di autenticazione emesso da un certificatore accreditato per la firma digitale o da un

certificatore riconosciuto a livello internazionale alla emissione di certificati di autenticazione per protocolli SSL/TLS.

**10)** Si precisa altresì che ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015 quando il giudice lo dispone, l'offerta di acquisto può essere presentata o a norma degli artt. 12 e 13 stesso D.M. (offerta telematica) o su supporto analogico (cartaceo) mediante deposito presso lo studio del delegato alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico (cartaceo) partecipano comparando innanzi al giudice o al delegato alla vendita. Fermo quanto previsto dall'art. 20 comma 3, i dati contenuti nelle offerte su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

**11)** In caso di 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 all'aggiudicazione.

**12)** In caso di assegnazione con riserva di nominare del terzo il creditore assegnatario 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 ed i documenti comprovanti i poteri ed autorizzazioni eventualmente necessari. 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.

**13)** 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. Maggiori informazioni, anche relative alla generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal Custode indicato in epigrafe.

**14)** Il professionista delegato è autorizzato a farsi sostituire, in caso di impedimento, da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. Att. C.p.c. per la

ricezione delle buste contenenti le offerte, per lo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni inerenti.

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

\*\*\*

## **OFFERTE DI ACQUISTO CARTACEE (analogiche)**

### **(Contenuto e modalità di presentazione)**

1) Tutti tranne il debitore sono ammessi a presentare offerte di acquisto degli immobili oggetto di avviso.

Le offerte di acquisto, in carta da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate per il loro esame in un unico originale redatto in lingua italiana ed inserite in busta chiusa, presso lo studio del Delegato posto in Arezzo Via Licio Nencetti n. 10 previo appuntamento telefonico da concordare al numero 05751834198 mail [andreapastorelli@apglaw.it](mailto:andreapastorelli@apglaw.it) dal Lunedì al Venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle 15.00 alle 19.00; **inderogabilmente il termine ultimo per la presentazione delle buste è stabilito nelle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il tentativo di vendita sopra indicato.**

Buste cartacee presentate oltre detto termine non saranno accettate e farà fede la ricevuta e/o il timbro rilasciato dal Delegato alle Vendite o dai suoi collaboratori.

In riferimento alle offerte per persona da nominare ed alle istanze di assegnazione con riserva di nomina di un terzo si rimanda a quanto indicato nelle Condizioni Generali di Vendita.

Sulla busta deve essere indicato il nome di chi materialmente provvede al deposito, che può essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data della vendita, la data e l'ora di presentazione della domanda. Nessuna altra indicazione - né numero o nome 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) L'offerta di acquisto cartacea dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi presso la Sala Aste

nella data fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente risulta essere cittadino extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno od un documento equipollente.

- all'offerta dovrà essere allegata copia di valido documento di identità dell'offerente (se Società visura camerale aggiornata risalente a non più di tre mesi) e, se necessario, valida documentazione e delibera assembleare comprovante i poteri o la legittimazione ad effettuare l'offerta da parte di un soggetto interno in luogo del legale rappresentante.

- l'offerta dovrà inoltre contenere:

- i dati identificativi della procedura e del bene/lotto per il quale l'offerta è proposta, e l'indicazione del prezzo offerto, che in ogni caso non potrà essere inferiore di oltre il 25% del prezzo base come sopra indicato per ciascun lotto, pena l'inefficacia dell'offerta e l'esclusione dalla procedura di aggiudicazione (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base).

- la dichiarazione espressa di aver preso visione della relazione di stima del c.t.u. Ing. Luca Stocchi e delle sue successive integrazioni e di tutti gli allegati della stessa/e;

- l'indicazione del termine, non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dalla data di aggiudicazione, entro il quale verrà effettuato il saldo del prezzo di acquisto. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione e si precisa che il termine non è soggetto alla sospensione feriale.

E' facoltà dell'offerente indicare un termine più breve di quello di legge; nel qual caso di tale elemento si terrà conto ove si debba procedere ad individuare l'offerta migliore, ad eventuale parità di prezzo e cauzione offerte.

- l'indicazione che l'offerente/aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, rilascia esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dell'attestato della prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

- la dichiarazione di voler usufruire dei benefici fiscali previsti dalla legge laddove nell'immobile aggiudicato si intenda trasferire la propria residenza (c.d. agevolazioni "prima casa") o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015).

3) All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inefficacia, un assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale circolare (con esclusione di ogni altro mezzo di pagamento) intestato a "Tribunale di Arezzo – Giudizio divisione R.G. 1133/2023 Lotto n....." per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e/o di decadenza dall'aggiudicazione.

4) L'offerta presentata nella vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.

L'offerente è tenuto a presentarsi alla gara sopra indicata; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. Se l'unica offerta è quella inferiore fino al 25% rispetto al prezzo base, essa soccomberà rispetto all'eventuale istanza di assegnazione avanzata dal creditore precedente o intervenuto per un prezzo almeno pari al prezzo base.



In caso sempre di più offerte valide e di nessun rilancio al momento dell'apertura della gara, l'immobile sarà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta migliore (valutata non solo in termini di prezzo, ma di misura della cauzione e termine del saldo prezzo) o, se tutte le offerte sono equiparabili, a chi per primo ha depositato la domanda facendo fede l'orario apposto sulla busta o il timbro di accettazione della stessa da parte del Delegato o dai suoi collaboratori.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

## **OFFERTE DI ACQUISTO TELEMATICHE**

### **(Contenuto e modalità di presentazione)**

1) Tutti tranne il debitore sono ammessi a presentare offerte di acquisto degli immobili oggetto di avviso.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 573 c.p.c., si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) o dal legale rappresentante della società offerente (o altro ente) o da un avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

In riferimento alle offerte per persona da nominare ed alle istanze di assegnazione con riserva di nomina di un terzo si rimanda a quanto indicato nelle Condizioni Generali di Vendita.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale gestito dalla società Zucchetti Software Giuridico s.r.l.

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio Portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematiche

saranno aperte attraverso il Portale e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al Professionista Delegato.

Sul sito del Gestore [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) è presente il comando “**Partecipa**”, che riconduce direttamente al modulo ministeriale; al medesimo sito del Gestore si può altresì accedere anche dal portale ministeriale che ivi rimanda tramite il comando “**Gestore Vendita Telematica**”.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell’offerta telematica, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata (dell’offerente o del suo procuratore legale).

Si precisa che per la corretta spedizione dell’offerta telematica l’interessato dovrà dotarsi preventivamente di “firma digitale” e “pec” (Posta Elettronica Certificata).

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)

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con **largo anticipo** rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta d’asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Per l’assistenza alla compilazione dell’offerta telematica e la fornitura delle strumentazioni sopra richiamate gli interessati potranno recarsi presso l’aula 0.07 del Tribunale di Arezzo.

**2) L’offerta telematica dovrà essere presentata entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello fissato nell’avviso per l’udienza di vendita telematica con la precisazione che entro quella data l’importo**

**a titolo di cauzione dovrà risultare già accreditato sul conto della procedura.**

3) Le offerte presentate sono IRREVOCABILI e devono contenere:

- a) i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un C.F. rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il C.F. rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile.

Dovrà in ogni caso essere allegata copia di valido documento di identità dell'offerente - se Società visura camerale aggiornata risalente a non più di tre mesi e, se necessario, valida documentazione e delibera assembleare comprovante i poteri o la legittimazione ad effettuare l'offerta da parte di un soggetto interno in luogo del legale rappresentante - che ne consenta l'identificazione;

- b) se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- c) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese o la visura camerale risalente a non più di tre mesi da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
- d) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta;

e) l'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

I moduli per le agevolazioni (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") sono reperibili sul sito [www.tribunale.arezzo.giustizia.it](http://www.tribunale.arezzo.giustizia.it).

f) l'offerta conterrà altresì:

- ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- anno e numero di R.G. della procedura;
- numero o altro dato identificativo del lotto;
- indicazione del referente della procedura (Delegato Avv. Andrea Pastorelli);
- data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- prezzo offerto nonché termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; si precisa che il termine non è soggetto alla sospensione feriale.
- causale "versamento cauzione";
- importo versato a titolo cauzione e bollo versato telematicamente tramite [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it);
- data, orario e n. di CRO (ovvero del TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- codice IBAN del c/c su cui è accreditata la somma oggetto del bonifico;
- indirizzo della casella di posta elettronica indicata al momento della offerta per ricevere le comunicazioni previste;
- eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima dell'Ing. Luca Stocchi e delle sue eventuali successive integrazioni e di tutti gli allegati della stessa/e;

- l'indicazione che l'offerente/aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, rilascia esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dell'attestato della prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

**g)** l'offerta sarà sottoscritta digitalmente o utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità;

**h)** all'offerta saranno allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del c/c su cui è stata accreditata la somma oggetto del bonifico;

**i) le dichiarazioni sopra menzionate ed i dati richiesti non previsti nel modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.**

**4)** L'offerente verserà a titolo cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, unitamente all'importo della marca da 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, Pagamento bolli digitali, 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.

Il bonifico, con causale “*Giudizio di divisione 1133/2023 R.G., lotto n....., versamento cauzione*”, dovrà essere effettuato nel conto corrente intestato alla procedura esecutiva (intestato “*Tribunale di Arezzo - Esecuzioni Immobiliari*”), acceso presso la Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma Credito Cooperativo - in forma breve Banca Tema - codice Swift ICRAITRRNN0 iban IT72E0885114101000000359681.

Qualora nel giorno fissato per l’udienza di vendita telematica il professionista Delegato non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista Delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione.

#### **ESAME DELLE OFFERTE (cartacee e telematiche)**

Il giorno **14 novembre 2024 alle ore 09,00 e ss** presso la Sala Aste del Tribunale di Arezzo saranno aperte tutte le buste contenenti le offerte con le seguenti modalità:

- a.** tutte le buste presentate con modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte cartacee presentate;
- b.** le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa ed agli offerenti presenti in sala; tali buste potranno essere aperte dal sistema solo nell’orario indicato in avviso.

Il Professionista Delegato procederà quindi alla verifica dei requisiti di validità e di ammissibilità di tutte le offerte.

**L’offerente cartaceo**, cui dovrà essere intestato il bene, è pertanto necessariamente tenuto a presentarsi, munito di documento di identità in corso di validità, presso la Sala d’Aste, nel giorno ed all’ora stabiliti per

l'esame delle offerte. In caso di sua assenza e se l'offerta è l'unica ad essere stata presentata, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente assente, 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.

**L'offerente telematico**, cui dovrà essere intestato il bene, parteciperà invece alla vendita tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) usufruendo delle credenziali comunicategli via pec dal Gestore con le modalità e tempistiche sopra indicate.

In caso di mancata connessione e se l'offerta è l'unica ad essere stata presentata, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente telematico non connesso 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 telematico non connesso potrà comunque essere assunta a base della gara d'asta tra gli offerenti presenti se il prezzo in essa indicato è quello più alto.

**In relazione ad ogni singolo lotto, per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta, sia essa cartacea o telematica:**

Fermo restando l'adempimento di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati:

**A 1) se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso** l'offerta sarà senz'altro accolta. In tal caso, il Professionista Delegato provvederà a trattenere l'assegno circolare o vaglia postale allegato a titolo di deposito cauzionale all'offerta cartacea o l'accredito effettuato nel conto della procedura esecutiva da parte dell'offerente telematico e l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, entro il termine eventualmente indicato nell'offerta ovvero, in difetto di tale indicazione, entro il termine massimo perentorio di giorni 120 (centoventi) dalla data dell'udienza di aggiudicazione. Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere effettuato, unitamente alle spese di procedura così come

quantificate dal Delegato ed indicate al punto 6) delle Condizioni Generali di Vendita mediante accredito nel conto corrente intestato alla procedura esecutiva, acceso presso la Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma Credito Cooperativo - in forma breve Banca Tema - codice Swift ICRAITRRNN0 iban IT72E0885114101000000359681 con la seguente causale: “*GIUDIZIO DI DIVISIONE R.G 1133/2023 lotto n..., versamento saldo*”; il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà risultare accreditato nel conto corrente della procedura esecutiva, a pena di decadenza dall’aggiudicazione medesima, entro il termine indicato nell’offerta ovvero, in caso di mancata indicazione, entro il termine massimo perentorio di giorni 120 (centoventi) dalla data dell’udienza di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

**A 2) Se il prezzo offerto è inferiore di oltre il 25% al prezzo base indicato nel presente avviso** l’offerta sarà ritenuta inefficace.

In tal caso:

- l’assegno circolare non trasferibile o il vaglia postale circolare allegato all’offerta cartacea verrà immediatamente restituito all’offerente;
- l’accredito della somma a titolo di cauzione effettuato dall’offerente telematico verrà riaccreditato, dedotto l’importo della marca da bollo, sul Codice Iban di provenienza, indicato nella distinta di bonifico allegata all’offerta telematica.

**A 3) Se il prezzo offerto è inferiore di non oltre il 25% al prezzo base indicato nel presente avviso** e non sono state presentate istanze di assegnazione da parte del creditore procedente o dei creditori intervenuti per un prezzo non inferiore al prezzo base, il Professionista Delegato, trattenuto l’assegno circolare non trasferibile allegato dall’offerente cartaceo o l’accredito effettuato dall’offerente telematico, provvederà ad aggiudicare il bene all’offerente, salvo che risultino concreti motivi tali da poter far ritenere realizzabile un prezzo migliore mediante un nuovo esperimento di vendita.

**B) Per l’ipotesi in cui siano state presentate più offerte:**

Ferma restando, anche in tal caso, l’inefficacia e la conseguente esclusione dalla procedura di aggiudicazione delle offerte per le quali sia



stato indicato un prezzo inferiore di oltre il 25% del prezzo base indicato nel presente avviso, esaurito l'esame delle offerte ritenute valide, il Professionista Delegato provvederà ad indire una gara d'asta coinvolgente simultaneamente gli offerenti telematici e gli offerenti tradizionali presenti in sala d'asta, invitandoli ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso da formalizzarsi entro 1 (un) minuto da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta.

Il bene, quindi, verrà aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Ove risultassero più offerte validamente presentate ma recanti lo stesso importo, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta migliore, applicandosi quali criteri di valutazione l'entità del prezzo offerto, l'entità della cauzione allegata all'offerta ed il termine indicato dall'offerente per il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione sopra detta le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, il bene verrà aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione apposta all'esterno di ciascuna busta dal Delegato o dai suoi collaboratori).

Colui che risulterà vincitore all'esito della gara d'asta dovrà versare il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione trattenuta dal Professionista Delegato, entro il termine eventualmente indicato nell'offerta ovvero, in caso di mancata indicazione, entro il termine massimo perentorio di giorni 120 (centoventi) dalla data dell'aggiudicazione (termine non soggetto alla sospensione feriale).

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere effettuato, unitamente alle spese di procedura così come quantificate dal Delegato ed indicate al punto 6) delle Condizioni Generali di Vendita, con le medesime modalità sopra menzionate.

L'assegno circolare non trasferibile o il vaglia postale circolare allegato all'offerta cartacea verrà immediatamente restituito dal Professionista

Delegato al partecipante non aggiudicatario al termine dell'udienza di vendita.

L'accredito della somma a titolo di cauzione effettuato dall'offerente telematico non aggiudicatario verrà invece riaccredito a cura del Professionista Delegato sul Codice Iban di provenienza, indicato nella distinta di bonifico allegata all'offerta telematica.

**In ogni caso si precisa che:**

- ogni offerta validamente presentata è irrevocabile sino all'esaurimento dell'udienza di vendita e, in caso di aggiudicazione all'esito dell'udienza, in via definitiva;
- all'udienza fissata per l'esame delle offerte potrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo;
- delle operazioni di vendita verrà redatto processo verbale;
- nessuna ulteriore offerta, anche per un prezzo superiore a quello di aggiudicazione, potrà essere presentata successivamente allo svolgimento dell'udienza di vendita senza incanto;
- il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) del cronometro e del timer;
- per quanto non espressamente richiamato nel presente avviso si applica quanto stabilito dagli artt. 569 e seguenti c.p.c.

**Per i partecipanti/offerenti telematici si precisa ulteriormente che:**

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente mediante l'area riservata presente nel Portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

In caso di impossibilità di connessione da parte dell'offerente telematico e se l'offerta è l'unica ad essere stata presentata, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non connesso.

Le offerte dichiarate ammissibili abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, mediante effettuazione dei rilanci.

Nell'effettuazione dei rilanci non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Prima dell'inizio della gara il Professionista Delegato alla vendita registrerà anche gli "offerenti tradizionali" presenti fisicamente in aula che parteciperanno alla gara.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il login alla pagina della vendita nella data ed all'ora indicati per l'inizio della gara.

Il Professionista Delegato potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni; i messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Decorso il lasso di tempo stabilito per lo svolgimento della gara, l'offerta recante il prezzo maggiore sarà visibile a tutti i partecipanti mediante la piattaforma di vendita.

L'aggiudicazione verrà stabilita dal Professionista Delegato avvalendosi della medesima piattaforma.

Tutte le comunicazioni afferenti la gara d'asta e l'udienza di vendita verranno effettuate agli offerenti/partecipanti telematici all'indirizzo di posta elettronica certificata e/o all'indirizzo di posta elettronica ordinaria indicato dagli offerenti e/o mediante sms, fermo restando l'esclusivo utilizzo della piattaforma del Gestore per la partecipazione alle operazioni di vendita.

L'eventuale mancata ricezione, per qualsivoglia ragione, delle comunicazioni mediante posta elettronica e/o sms non determina alcuna invalidità dello svolgimento della vendita né può dar luogo ad eccezione o doglianze di qualsivoglia genere o natura.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:

a) per l'ipotesi di interruzioni programmate l'interruzione del servizio sarà comunicata al gestore che provvederà a darne informativa agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti ovvero sui siti nei quali

risulta pubblicata la vendita. Gli interessati dovranno provvedere a presentare le offerte in forma cartacea;

- b) per l'ipotesi di interruzioni non programmate l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore della casella di posta elettronica certificata, purché l'offerente trasmetta detta ricevuta di accettazione.

Eventuali interruzioni o problemi di connessione relative alla linea dell'offerente/partecipante non inficeranno in alcun caso lo svolgimento o la prosecuzione delle operazioni di vendita.

Al fine di garantire lo svolgimento delle operazioni di vendita, il Professionista Delegato disporrà di due linee di connessione. Ove, comunque, risultasse impossibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando altresì contestualmente il Giudice dell'Esecuzione) e provvederà a riconvocare gli stessi in un diverso giorno ed orario.

\*\*\*

### **FACOLTÀ ED ONERI DELL'AGGIUDICATARIO**

L'aggiudicatario potrà finanziare il versamento di tutto o parte del prezzo mediante stipulazione di contratto di mutuo garantito da iscrizione ipotecaria sullo stesso immobile aggiudicato.

In tal caso dovrà comunicare al Delegato l'Istituto erogante nei modi e tempi di cui al punto 8) delle Condizioni Generali della Vendita.

Un elenco di Istituti di Credito che offrono il servizio di mutuo ipotecario per finanziare acquisti all'asta è presente nel sito dell'Associazione Bancaria Italiana ([www.abi.it](http://www.abi.it)).

Il trasferimento dell'immobile aggiudicato è subordinato al tempestivo ed integrale versamento del prezzo e degli oneri fiscali. In caso di inadempimento nel termine indicato verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione ed incamerata la cauzione a titolo di multa.

L'aggiudicatario dovrà versare oltre al saldo prezzo tutte le altre spese a suo carico (oneri fiscali se dovuti, registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, quota parte del compenso Delegato ex D.m. 227/2015, marche da bollo ecc) così come forfettariamente quantificate dal Delegato nelle modalità di cui al punto 6) delle Condizioni Generali della Vendita

\*\*\*

### **CUSTODIA DELL'IMMOBILE**

La custodia dell'immobile è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (I.v.g. Arezzo Tel. 0577 318111 - 0577 318101 - 0575 382000 fax 0577 318120 <http://www.arezzo.astagiudiziaria.com/>).

Sarà possibile visitare l'immobile previo accordo con il Custode medesimo.

Allo stato per il contatto con il Custode è attiva pure la sezione “prenota visita” sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> alla pagina relativa alla presente vendita.

\*\*\*

### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso sarà pubblicato conformemente a quanto disposto nell'ordinanza di delega a cura delle società Astalegale.net s.p.a., Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., Zucchetti Software Giuridico S.r.l. ed I.v.g. - I.g.e.s. Arezzo/Siena, ciascuno per quanto di propria competenza.

Resta in ogni caso salva ed impregiudicata la possibilità, per il creditore procedente e/o per quelli intervenuti, di provvedere ad ogni ulteriore forma di pubblicità del presente avviso, purchè a propria cura e spese.

Le eventuali spese pubblicitarie di cui sopra, ulteriori rispetto a quelle effettuate dal Gestore ed oggetto di convenzione, non saranno recuperabili in sede di distribuzione e non verranno prese in considerazione dal sottoscritto nella redazione del progetto di distribuzione di cui all'art. 591 bis III comma n. 12) c.p.c..

Arezzo, 29 luglio 2024

Avv. Andrea Pastorelli