

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**UFFICIO ESECUZIONI**

**IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT. Elisabetto Rodinò di Miglione**  
**PROCEDURA ESECUTIVA n. 26/2022 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**PRIMO ESPERIMENTO**

L'Avv. Marika Micheli, con studio in Arezzo, via Margaritone n. 27, tel. 0575/900800, fax 0575/900504, e mail: [avvamarikamicheli@gmail.com](mailto:avvamarikamicheli@gmail.com), pec: [avvmarikamicheli@cnfpec.it](mailto:avvmarikamicheli@cnfpec.it), Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo come da ordinanza in data 22.07.2024

**AVVISA CHE**

presso la "Sala Aste" del Tribunale di Arezzo sita in Arezzo, piano terra (aula 0.07) del Palazzo di Giustizia in piazza Falcone e Borsellino n. 1, e tramite il portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) – **il giorno 12 febbraio 2025, alle ore 16,00** avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

dei beni di seguito descritti

**SI DA' ATTO CHE**

che le operazioni di vendita sincrona mista, per i Lotti 3 e 4 sotto descritti, prenderanno avvio per entrambi alle ore 16,00

**"LOTTO 3"**

**Valore d'asta Euro 155.400,00**

**(Centicinquantacinquemilaquattrocento/00)**

**Offerta minima Euro 116.550,00**

**(centosedicimilacinquecentocinquanta/00)**

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

**€ 2.000,00**  
**(duemila/00)**

### **DESCRIZIONE DEI BENI COSTITUENTI IL LOTTO "3"**

#### **Il compendio immobiliare che costituisce il Lotto 3 è così identificato e censito :**

Fabbricato artigianale posto in Comune di Cortona (AR), loc. Vallone n. 32/a, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona nel seguente modo:

Foglio n. 233, particella 264, Classe 4, Cat. C/3, consistenza mq 405, Sup. Cat. 658 mq, rendita € 1.151,41

#### **Descrizione dell'immobile:**

Si tratta di un edificio distribuito su un unico livello fuori terra, realizzato nella seconda metà degli anni settanta adiacente ad un altro corpo di fabbrica a prevalente destinazione residenziale.

Il compendio si trova in prossimità della zona industriale, ed è raggiungibile agevolmente percorrendo la viabilità pubblica (via Gramsci) che da Camucia conduce all'abitato di Ossaia.

La struttura in elevazione è costituita da tufo intonacata e tinteggiata, con copertura ad arco realizzata in tavelloni di laterizio e sovrastante manto in tegole marsigliesi.

Nella parte posteriore dell'edificio principale sono stati realizzati ulteriori corpi di fabbrica.

Sui tre lati dell'edificio si sviluppa il resede pertinenziale, totalmente asfaltato ed esteso circa Mq 2.000

L'edificio principale è costituito da due ampi vani destinati a laboratorio artigianale tra loro collegati, nonché da un ulteriore vano ad uso magazzino nel quale è stato realizzato un piccolo bagno e antibagno. Il tutto per una superficie utile di circa mq 392,00 ed altezza interna che varia da un minimo di ml 4,30 fino ad un massimo di ml 6,30.

La porzione realizzata in ampliamento è abusiva ed ha una superficie utile calpestabile di circa mq 103 con altezza interna che varia da un minimo di ml 3,15 fino ad un massimo di ml 3,75.

Sono altresì presenti due piccoli corpi accessori (sempre abusivi) della superficie utile di circa mq 13,00

Stato manutentivo generale accettabile, considerata la vetustà e il basso profilo manutentivo

Per la migliore descrizione dell'immobile si rimanda alla perizia del Gem. Aldo Boselli allegati.

**Stato di occupazione dell' immobile:**

L'immobile è libero da persone ma non è vacuo da apparecchiature e macchinari utilizzati nella precedenti attività

**Caratteristiche degli impianti:**

Il fabbricato è dotato di:

- Impianto elettrico, in parte del tipo sottotraccia sfilabile, in parte corrente in canalette a vista su pareti e soffitti;
- Impianto idrico che attinge l'acqua da pozzo artesiano insistente sulla limitrofa proprietà identificata dalla particella 86;
- manda l'impianto di riscaldamento in quanto non necessario per l'attività artigianale che veniva esercitata

Non sono state riscontrate le certificazioni di conformità e gli schemi degli impianti tecnologici

**Oneri condominiali**

Non risultano oneri condominiali e non risulta costituito un condominio

**Situazione catastale e urbanistica**

La planimetria identificativa catastale è sostanzialmente conforme con lo stato legittimo dell'immobile.

La consistenza dell'immobile di cui alla planimetria è inferiore rispetto a quanto emerge dallo stato dei luoghi in quanto in aderenza all'edificio principale sono presenti vari ampliamenti che al momento non sono legittimabili a livello edilizio urbanistico e pertanto andranno necessariamente smontati e/o demoliti

Il resede pertinenziale è collegato ed unito ad altro resede della proprietà confinante identificata dalla particella 175 (proprietà Gardenia srl ex Centro Plast)

L'unico precedente edilizio è rappresentato dalla Concessione n. 506 del 14.11.1981, rispetto al quale sono state riscontrate le seguenti difformità:

- maggior numero di aperture architettoniche (finestre) sulla parete sud-ovest del vano ad uso laboratorio artigiano, in quanto ne sono state realizzate sei anziché cinque come previsto dal progetto;
- apertura di una nuova apertura architettonica (finestra) in corrispondenza del magazzino a nord-ovest;
- realizzazione bagno e antibagno;

- apertura di porta nella parete divisoria tra due vani destinati a laboratorio artigianale, con un leggero ridimensionamento delle spallette in corrispondenza dell'apertura di collegamento con il magazzino;
- ampliamento di mq 103 in aderenza alla parete nord-ovest;
- pensiline installate nel prospetto rivolto verso la strada pubblica e nel prospetto rivolto in direzione del piazzale intero

Ad esclusione delle porzioni eseguite in ampliamento (che dovranno essere smantellate e rimosse in quanto non sanabili) tutte le difformità possono essere regolarizzate ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 65/2014 e ss. mm. ii. attraverso un permesso a costruire in sanatoria, che implica anche il pagamento di una sanzione amministrativa minima di € 1.000,00 (o quella minore o maggiore che verrà determinata dall'Ufficio Comunale.

Dei costi suddetti (ripristino e sanzioni si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

Sarà altresì necessaria la dotazione di certificato di idoneità statica.

Per maggiori e specifiche informazioni inerenti il lotto, si rimanda alla perizia redatta dal geom. Aldo Boselli in data 07.06.2024 ed ai relativi allegati, che si intende integralmente letta.

\*

#### “LOTTO 4”

**Valore d’asta Euro 259.300,00 (duecentocinquantanovemilatrecento/00)**

**Offerta minima Euro 194.475,00**

**(centonovantaquattromilaquattrocentosettantacinque/00)**

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

**Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**

#### **DESCRIZIONE DEI BENI COSTITUENTI IL LOTTO “4”**

**Il compendio immobiliare che costituisce il Lotto 4 è così identificato e censito :**

Fabbricato artigianale posto in Comune di Cortona (AR), loc. Vallone n. 32/a, e abitazione con locali accessori e resede, individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona nel seguente modo:

Foglio n. 233, particella 86, subalterno 4, Classe 4, Cat. C/3, consistenza mq 133, Sup. Cat.146 mq, rendita € 377,70, il laboratorio

Foglio 233. particella 86, subalterno 5, Classe 5, Cat. A/3, consistenza 9 vani, Superf. Cat. 195 mq, rendita 813,42, l'abitazione e gli accessori

**Descrizione dell'immobile:**

Si tratta di un edificio distribuito su due livelli fuori terra, realizzato nella seconda metà degli anni settanta adiacente ad un altro fabbricato destinato a laboratorio ed è composto da un laboratorio (il foglio 233, part. 86 e sub. 04) e da un'abitazione con locali accessori e resede (il foglio 233, part. 86 e sub. 05)

Il compendio si trova in prossimità della zona industriale, ed è raggiungibile agevolmente percorrendo la viabilità pubblica (via Gramsci) che da Camucia conduce all'abitato di Ossaia.

La struttura in elevazione è formata da travi e da pilastri in cemento armato con tamponamento esterno in laterizio. La copertura a padiglione è realizzata in travetti prefabbricati in cemento con tavelloni ed è sovrastata da manto di tegole portoghesi.

Le facciate sono prevalentemente intonacate con finitura al rustico e tinteggiate, e nel complesso si trovano in buone condizioni manutentive.

L'edificio è delimitato su tre lati da resede pertinenziale esclusivo di circa 460 mq, quasi interamente pavimentato da lastre di porfido.

In corrispondenza del piazzale è ubicato un pozzo artesiano che fornisce acqua sia al fabbricato che al limitrofo edificio artigianale.

Il piano terra è costituito da un ampio vano destinato a laboratorio direttamente collegato ad un vano ad uso cantina. Fa parte della consistenza del piano terra anche un piccolo vano ad uso ufficio, che ha accesso unicamente dal limitrofo fondo artigianale adiacente.

Al piano terra si trova anche il locale centrale termica, in cui è alloggiata una caldaia a condensazione, nonché tutta l'apparecchiatura per il trattamento dell'acqua captata dal pozzo artesiano.

Il tutto per una superficie utile di circa mq 152 ed un'altezza di ml 3,00

Frontostante alla porta di ingresso è presente un loggiato aperto, di estensione di circa mq 23.

Il primo piano, destinato ad abitazione, è accessibile dalla scala esterna che diparte dal piazzale privato ed è formato da un ampio soggiorno, sala da pranzo con caminetto,

cucinotto, tre camere da letto, due bagni e disimpegno centrale, per una superficie complessiva di circa mq 128 ed altezza di ml 3,00.

Completano la consistenza tre piccole terrazze a livello della superficie di mq 16, oltre a loggiato e altra porzione di terrazzo a livello per ulteriori mq 43. Dalla terrazza è possibile raggiungere un piccolo vano destinato a ripostiglio della superficie di circa mq 5, dotato di finestra con affaccio al piazzale retrostante, che tuttavia dovrà essere demolito in quanto abusivo

Le finiture e le rifiniture sono datate ma in buono stato manutentivo

Dalla terrazza del piano primo diparte una scala ripida e stretta scala in metallo, con la quale si accede ai locali sottotetto e alla limitrofa terrazza a livello che funge da copertura al sottostante vano rispostiglio

Il sottotetto è costituito da un unico ambiente della superficie di circa mq 140 ed altezza da ml 0,75 a ml 2,80 e riceve una illuminazione diretta da alcune aperture architettoniche in metallo. Anche il sottotetto è abusivo e pertanto dovrà essere reso inaccessibile.

Per la migliore descrizione dell'immobile ed informazioni più specifiche si rimanda alla perizia del Geom. Aldo Boselli in data 7.06.2024 e ai relativi allegati, che si danno per letti

#### **Stato di occupazione dell' immobile:**

L'immobile è occupato.

#### **Caratteristiche degli impianti:**

Il fabbricato è dotato di:

- Impianto elettrico, in parte del tipo sottotraccia sfilabile (porzione abitativa), in parte corrente in canalette a vista su pareti e soffitti (locali a piano terra);
- Impianto idrico che attinge l'acqua da pozzo artesiano insistente sul resede pertinenziale con sistema di trattamento acque ubicato nel vano caldaia a piano terra;
- Impianto di riscaldamento con produzione di acqua termo sanitaria, alimentato da caldaia a condensazione a metano ubicata nel vano tecnico a piano terra.

Gli impianti sono tutti funzionanti e non datati.

Non sono state riscontrate le certificazioni di conformità e gli schemi degli impianti tecnologici

Per informazioni più specifiche inerenti il lotto si rimanda alla perizia del geom. Aldo Boselli in data 07.06.2024 che si intende letta.

### **Oneri condominiali**

Non risultano oneri condominiali e non risulta costituito un condominio

### **Situazione catastale e urbanistica**

L'ultima planimetria catastale che identifica il compendio è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione protocollo AR0345817 del 19.12.2008

Sono state rilevate difformità rispetto alla rappresentazione grafica da cui è scaturita la Concessione Edilizia n. 481 del 12.12.1978 e n. 506 del 14.11.1981.

Ed in particolare :

- piano terra, modifica/inversione della destinazione d'uso di due locali ad uso ufficio e ad uso cantina
- piano primo, leggero spostamento di alcune tramezzature interne tra i vani destinati a camera da letto;
- piano primo, realizzazione vano ad uso ripostiglio in corrispondenza della terrazza corrente nel versante sud ovest. Sempre in corrispondenza della terrazza è presente una scala metallica di collegamento che consente di raggiungere il sottotetto con limitrofa terrazza calpestabile a parziale copertura del ripostiglio;
- piano sottotetto accessibile dalla scala metallica

Le difformità interne rilevate al piano terra e primo potranno essere regolarizzate mediante presentazione di CLA tardiva ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 65/2014 con pagamento di sanzione pari ad € 1.000,00, oltre oneri tecnici per € 1.500,00, costi di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

Al momento non è possibile attestare la doppia conformità per il ripostiglio realizzato sulla terrazza del piano primo e per la realizzazione del sottotetto praticabile e dunque sarà necessario ripristinare lo stato legittimo dei cui costi si è tenuto conto nella determinazione del valore del prezzo di vendita.

Per maggiori e specifiche informazioni inerenti il lotto, si rimanda alla perizia redatta dal geom. Aldo Boselli in data 07.06.2024 ed ai relativi allegati, che si intende integralmente letta.

## **D E T E R M I N A**

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

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

La vendita sarà eseguita mediante PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 D.M. 32/2015), regolata come segue:

A]

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

\*\*\*\*\*

##### **OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)**

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE. Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato in Arezzo, via Margaritone n. 27 **entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita e dunque entro le ore 13 del giorno 11 febbraio 2025**, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce



quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

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

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

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.;

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

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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

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

b) Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, intestato a **“Tribunale di Arezzo, R.G.n. 697/2023, lotto n.... ”** (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) **per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;**

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

d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla parteci-

pazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

e) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto del minore;

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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE E/O VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a “**Tribunale di Arezzo, R.G. n.697/2023 lotto n.....**” (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta), **di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

#### OFFERTA TELEMATICA

##### 1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE.

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

Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c., sino alle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi - tramite il modulo web “Offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato *zip.p7m*, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). 4

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 il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare; se l’offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata;
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l’indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);

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

m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

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

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze-

**NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.**

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

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

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc...., effettuate in separato modulo
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

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

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a "Tribunale di Arezzo" (**indicare nella causale il numero della procedura RG 697/2023 e del lotto al quale si riferisce l'offerta**) acceso presso Banca Tema il cui IBAN è IT31-K0885114101000000359687 ; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

\*\*\*\*\*

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

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

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

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

7. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

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

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

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

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

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

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

**Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide**, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

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

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

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

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

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

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

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa secondo i criteri di cui al punto n. 11 dell'ordinanza di vendita (il quale prevede testualmente che *“il professionista provvederà ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità sincrona mista di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare*

*l'immobile al migliore offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione"), o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta.*

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

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

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

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

8. **OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:**

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

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile,** depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferi-



mento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

\*\*\*

[B]

#### **DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), **il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);
2. **qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario)**, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso **ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento*

*del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\* del \*\*\*\* rep. \*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”.*

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

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

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

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

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

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

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

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo [www.tribunale.arezzo.it](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:**

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati) ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](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:**

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

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

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

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

Dispone che l'**Istituto vendite giudiziarie di Arezzo** provveda alla pubblicazione e depositi in pct certificazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari sovra indicati.

**Il giudice autorizza l'istituto di vendite giudiziarie per il Tribunale di Arezzo ad esperire pubblicità commerciale ulteriore, sia in cartaceo, sia online, a discrezione dello stesso e, parimenti, in gratuità.**

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

#### **RENDE NOTO**

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

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

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

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

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

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

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

#### **AVVERTE**

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

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

#### **INFORMA**

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

\*

Per ogni informazione, gli interessati possono rivolgersi al Professionista Delegato Avv. Marika Micheli, con studio in Arezzo, via Margaritone n. 27, tel 0575/900800, a mail: [avvmarikamicheli@gmail.com](mailto:avvmarikamicheli@gmail.com).

Arezzo, 23 ottobre 2024

Il Professionista delegato

Avv. Marika Micheli