



**TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

*G.E. Dott.ssa Elisabetta Rodinò Di Miglione*  
*PROCEDURA ESECUTIVA N°63/2022 R.E.*  
*CUSTODE GIUDIZIARIO: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE*  
*TEL. 0577318111. Mail: visite.ivg@gmail.com*

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**2° ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Avv. Gianni Peruzzi, iscritto all'ordine Avvocati di Arezzo, con studio in Arezzo, Via Vittorio Veneto n. 33/2, Tel./Fax 0575 080517 – cell. 347 5154190, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. relativamente all'esecuzione immobiliare **n. 63/2022 R.E.** pendente presso il Tribunale di Arezzo, vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. del Giudice dell'Esecuzione con la quale vengono recepite le novità introdotte dal decreto legge n. 83 del 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla legge n. 6 agosto 2015, n. 132;

**AVVISA**

che il giorno **22 gennaio 2025 alle ore (15.00)** in Arezzo (AR), presso l'aula 0.07 del Tribunale di Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino 1, procederà alla vendita senza incanto degli immobili di seguito descritti, con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015,

**FA PRESENTE**

che la vendita si svolgerà in forma telematica, ai sensi dell'articolo 161 ter delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, in modalità di "vendita sincrona mista", come definita dall'articolo 2, primo comma, lettera g) del Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, e, dunque, con possibilità di presentare offerte sia in via telematica, partecipando all'esperimento mediante collegamento telematico (e registrazione) "da remoto" al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) sia in via cartacea, con presenza fisica dell'offerente presso i locali del Tribunale di Arezzo, il tutto nei termini e con le modalità regolate dalle condizioni generali appresso riportate;

**COMUNICA**

**che l'apertura delle buste contenenti le offerte cartacee avverrà per tutti i lotti alle ore 15.00 del giorno 22 gennaio 2025, mentre le successive operazioni di vendita per i singoli lotti si terranno ai seguenti orari:**

**Lotto 2) ore 15,15**

**Lotto 1) ore 15,30**

**VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA  
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI :**

**Lotto 2) (B in perizia)** Diritto di piena proprietà per l'intero su di un fabbricato, ad uso artigianale, posto in Comune di Arezzo Via Chiarini n. 71/F, oltre ad un posto auto scoperto ubicato sul resede esterno con finitura in asfalto. Il bene, con superficie commerciale di mq 64, è collocato al Piano Primo e composto da ingresso, antibagno, bagno, ripostiglio, n.2 vani adibiti a laboratorio. Il piano è raggiungibile da scala interna condominiale, da ascensore e da rampa carrabile, e vi si accede da disimpegno a comune con l'unità immobiliare adiacente. L'edificio è stato realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato a copertura piana con solai a lastre, tamponato da pannelli prefabbricati in cemento. Setti di pareti in mattoni facciavista applicati esternamente in parete si ripetono ad intervalli regolari, così da creare un aspetto esterno più gradevole rispetto al semplice prefabbricato. Gli infissi sono in alluminio dotati di vetro camera. Le finiture interne sono le seguenti: pavimento in laminato con finitura in legno scuro e battiscopa in legno chiaro, controsoffitto in quadrotti di fibra minerale, portoncino di ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, tranne una scorrevole in vetro satinato, sanitari e rubinetteria di tipo commerciale. Il riscaldamento è affidato a ventilconvettori elettrici e la produzione di acqua calda sanitaria a boiler elettrico collocato nell'antibagno. L'altezza interna, da pavimento a controsoffitto, è pari a m. 2,90 e la superficie commerciale è pari a mq. 64,50. Per l'unità in oggetto si riferiscono i seguenti titoli autorizzativi: Concessione Edilizia n. 807 del 12/12/2003, Concessione Edilizia in Variante n. 867 del 17/12/2004, Permesso di Costruire in Variante n. 313 del 30/06/2005, Denuncia Inizio Attività Edilizia n. 09/01928 del 21.05.2009, Deposito di Variante Finale alla DIA del punto precedente effettuato in data 04/11/2009, Pratica Edilizia n. 4338/09, con contestuale deposito di Attestazione di Conformità ed Agibilità n. 09-319. Secondo l'esperto lo stato dei luoghi risulta leggermente difforme rispetto ai titoli edilizi, in quanto le divisioni interne hanno subito una leggera modifica; dette irregolarità sono riconducibili alla fattispecie di cui al comma 2 punto a) dell'art. 136 della L.R. 65/2014, ed in quanto tali regolarizzabili mediante presentazione di CILA tardiva. La morosità pregressa condominiale, indicata nella relazione tecnica in atti, ammonta ad € 1.044,90; si precisa che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo, solamente al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente. I millesimi generali attribuiti all'immobile sono pari a 24,050. L'immobile risulta occupato con regolare contratto di locazione commerciale opponibile alla procedura, stipulato in data 28/07/2016, della durata di anni 6 con scadenza il 31/07/2022 e rinnovo tacito per ulteriori anni 6 (non risulta disdettato). Il canone pattuito ammonta ad € 3.780,00/anno, pari ad € 315,00/mese. Si precisa che la vendita è fatta con

ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, usi e servitù attive e passive esistenti, nello stato di fatto e diritto in cui beni si trovano e con la condominialità pro quota delle cose comuni per legge, consuetudine uso e destinazione.

Quanto sopra è rappresentato al Catasto Fabbricati Comune di Arezzo, sez. A, Foglio 124 :

- particella 492, subalterno 137, zona censuaria 2, categoria C/3, consistenza 59 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 67 m<sup>2</sup>, rendita Euro 307,76;
- particella 492, subalterno 112, zona censuaria 2, categoria C/6, consistenza 13 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 13 m<sup>2</sup>, Euro rendita 37,60;
- particella 492, subalterno 7, categoria ente comune, (vano scala e ascensore);
- particella 492, subalterno 26, categoria ente comune, (strada);
- particella 492, subalterno 40, categoria ente comune, (marciapiede);
- particella 492, subalterno 69, categoria ente comune, (marciapiede);
- particella 492, subalterno 77, categoria ente comune, (marciapiede);
- particella 492, subalterno 78, categoria ente comune, (marciapiede);
- particella 492, subalterno 92, categoria ente comune, (accesso);
- particella 492, subalterno 119, categoria ente comune, (rampa e spazio di manovra);
- particella 492, subalterno 126, categoria ente comune, (marciapiede);
- particella 492, subalterno 127, categoria ente comune, (marciapiede);
- particella 492, subalterno 138, categoria ente comune, (ingresso);
- particella 495, subalterno 1, categoria ente comune, (strada ad uso pubblico);
- particella 495, subalterno 2, categoria ente comune, (marciapiede ad uso pubblico);
- particella 495, subalterno 3, categoria ente comune, (aiuola ad uso pubblico);
- particella 495, subalterno 4, categoria ente comune, (parcheggio ad uso pubblico);
- particella 495, subalterno 5, categoria ente comune, (strada ad uso pubblico).

**PREZZO BASE: EURO 57.600,00      RILANCIO MINIMO: EURO 1.000,00**

**(offerta minima valida pari al 75% del prezzo base = Euro 43.200,00).**

**Lotto 1) (A in perizia)** Diritto di piena proprietà per l'intero su di una porzione di fabbricato, ad uso civile abitazione, sita in Loc. Ruscello, Via di Gratena n°1/E, Arezzo (AR). Il bene (avente superficie commerciale di mq 67) risulta composto da cantina al piano interrato (con accesso da scala e corridoio a comune), ingresso, pranzo-soggiorno con angolo cottura e terrazza al piano primo a cui si accede da scala esterna ed ingresso a comune, disimpegno, camera, bagno e terrazza a piano secondo, raggiungibile da scala interna esclusiva; il tutto è corredato da quota parte condominiale sul resede esterno e con diritti di sosta e parcheggio sullo stesso resede. L'edificio è stato realizzato con telaio in cemento-armato tamponato da blocchi di laterizio dello spessore di 30

cm, intonacato e tinteggiato con colore tenue. La copertura è a padiglioni, rivestita con tegole in cotto. I solai di interpiano sono realizzati in latero-cemento intonacato e tinteggiato. Il portoncino di ingresso è blindato con finitura in legno colore noce scuro. Le finestre ed i finestroni hanno telaio in legno con vetro camera e sono corredati di persiane in legno. I pavimenti sono in monocottura di ceramica, così come i rivestimenti delle pareti del bagno e dell'angolo cottura. L'appartamento è termoautonomo, ed il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono affidati ad una caldaia a mandamento a gas. E' dotato di radiatori a parete in alluminio privi di termo-valvole. L'altezza interna è di 2,70 m. su entrambe i piani. La cantina del piano interrato, è pavimentata in mattonelle di ceramica, ed è dotata di porta in lamiera metallica. L'altezza interna è di circa 2,00 m. Al suo interno è collocata una riserva idrica con autoclave. Il resede esterno in parte è pavimentato in betonelle autobloccanti di calcestruzzo, ed in parte è privo di pavimentazione e finito a ghiaia. A livello urbanistico l'immobile risulta legittimato in virtù dei seguenti titoli: Concessione Edilizia n. 556 del 07.07.99, Concessione Edilizia 842 del 29.09.99 (variante alla C.E. 556/99), Concessione Edilizia 398 del 13.04.00 (ulteriore variante alla C.E. 556/99), Concessione Edilizia 159 del 26.03.01 (ulteriore variante alla C.E. 556/99), con attestazione di conformità e certificazione di abitabilità depositata in data 07.12.2005. Secondo quanto riportato dall'esperto, lo stato dei luoghi è risultato conforme ai suddetti titoli edilizi. Non risultano vincoli ed oneri di natura condominiale a carico dell'unità immobiliare in oggetto. Come riferito in sede di primo accesso dal Custode Giudiziario, il bene risulta occupato dal debitore; la liberazione (salvo esonero da parte dell'aggiudicatario) avverrà a cura del suddetto ausiliario con costi a carico della procedura secondo le modalità di legge vigenti. Si precisa che la vendita è fatta con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, usi e servitù attive e passive esistenti, nello stato di fatto e diritto in cui beni si trovano e con la condominialità pro quota delle cose comuni per legge, consuetudine uso e destinazione.

Quanto sopra è rappresentato al Catasto Fabbricati Comune di Arezzo, sez. B, Foglio 34 :

- particella 443, subalterno 7, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani  
Superficie Catastale 83 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 81 m<sup>2</sup>, rendita Euro 232,41

**PREZZO BASE: EURO 64.000,00      RILANCIO MINIMO: EURO 1.000,00**

**(offerta minima valida pari al 75% del prezzo base = Euro 48.000,00).**

Tutto quanto riferito ai beni posti in vendita è meglio descritto nella relazione tecnica i atti, depositata dall'esperto **Geom. Riccardo Papaiani**, che dovrà essere attentamente consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi, abusi, a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

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

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

(A)  
**DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**  
\*\*\*\*\*

**OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)**

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE. Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato in Arezzo (AR), Via Vittorio Veneto 33/2, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome 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 minorenni, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il referente della procedura (delegato alla vendita);
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 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.E. n. 63/2022 (indicare se presente il numero 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 risalente non più di tre mesi, attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, copia della documentazione comprovante i poteri di chi sottoscrive l'offerta di acquistare in nome e per conto della persona giuridica offerente (statuto, delibera assembleare) o copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- e) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto del minore;
- f) Originale della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE E/O VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 63/2022" (indicare se presente il 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 [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) (previo collegamento e registrazione gratuita al sito), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato *zip.p7m*, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

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

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

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

## 2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 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 non 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 simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima 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 semplice della visura camerale risalente non più di tre mesi, attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, copia della documentazione comprovante i poteri di chi sottoscrive l'offerta di acquistare in nome e per conto della persona giuridica offerente (statuto, delibera assembleare) o copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia 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:

L'offerente verserà a titolo cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, unitamente all'importo della marca da bollo (attualmente pari ad € 16,00 il cui pagamento si ricorda dovrà essere effettuato su [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it) ) esclusivamente tramite bonifico sul c/c bancario intestato al Tribunale di Arezzo Esecuzioni Immobiliari con il numero della procedura esecutiva, presso BANCA TEMA "TERRE ETRUSCHE DI VALDICHIANA E DI MAREMMA" - CRED. COOP. - FIL. AREZZO CENTRO: IT72 E088 5114 1010 0000 0359 681; tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. **Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 63/2022 R.G.E. versamento cauzione" (indicare se presente anche il lotto al quale si riferisce l'offerta), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito della somma avvenga entro le ore 13.00 del giorno precedente alla data fissata per l'udienza di vendita.**

\*\*\*\*\*

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

**telematicamente il giorno fissato per la vendita;**

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

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

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

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

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

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

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

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

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

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

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. Nella vendita non verranno considerate le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Il rilancio minimo è fissato 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.

In assenza di adesione alla gara, si procederà all'aggiudicazione a favore di chi avrà presentato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche di misura della cauzione e di tempi più rapidi proposti per il saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili, si procederà all'aggiudicazione a favore di chi avrà depositato l'offerta precedentemente agli altri, tenuto conto della data e dell'orario del deposito. 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 e imposte di trasferimento (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.** Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

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

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

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

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 (non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

- **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., cosiccome 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;

- 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;

- **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;

- 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**

La pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sarà effettuata 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.

La pubblicità ex art. 490, 2° comma, c.p.c. verrà effettuata a cura:

- della Società Astalegale.net S.p.A., **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte** 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;
- della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte** sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), certificato dal Ministero con P.D.G. 21 luglio 2009;
- della Società Zucchetti Software Giuridico s.r.l. **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte** sul sito internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), certificato dal Ministero con P.D.G. 11 luglio 2017.

La pubblicità ex art. 490, 2° comma, c.p.c. verrà effettuata a cura:

- dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte** sui siti Internet: <https://www.astegiustizia.it> (portale della società specializzata Gestifrem);-<https://www.idealista.it> (portale del mercato libero);- <https://www.casa.it> (portale del mercato libero).

### **RENDE NOTO**

- 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;

- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanze di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- 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;
- 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;
- che l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode giudiziario 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, 6° comma, c.p.c., come modificato dalla legge n°8 del 28/02/2020 e le spese di liberazione verranno poste a carico della procedura;
- 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);
- 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;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

#### **A V V E R T E**

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;

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

## **I N F O R M A**

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

Arezzo 04/11/2024

Il Professionista delegato  
*Avv. Gianni Peruzzi*