

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione
Procedura esecutiva n. 35/2022 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Michela Rosadini, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo con ordinanza in data 02/10/2024

AVVISA CHE

che presso la Sala d'Aste (stanza n. 7 ingresso principale) del Tribunale di Arezzo sita in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1 e tramite il portale www.astetelematiche.it del gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico s.r.l. **il giorno 26 FEBBRAIO 2025 ORE 10:00** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

del seguente bene

LOTTO UNICO

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato di civile abitazione di nuova costruzione, da cielo a terra, posto in Comune di Arezzo, località Agazzi 5/A, avente accesso indipendente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, in sezione B, foglio 44, p.lla 267 sub:

- Sub. 16, zona censuaria 2, loc. Agazzi n.c. 5/A, piani S1-T1, Cat. A/3, classe 5, vani 6,5 (superficie catastale mq 114 escluse aree scoperte) rendita Euro 537,12 (abitazione ed accessori);
- Sub. 15, zona censuaria 2, loc. Agazzi s.n.c., piano S1, Cat. C/6, classe 4, mq. 19 (superficie catastale mq. 23), rendita Euro 54,95 (locali piano seminterrato-garage);
- Sub. 28, zona censuaria 2, loc. Agazzi s.n.c, piano T, Cat. C/6, classe 3, mq 18 (superficie catastale mq. 18), rendita Euro 44,62 (posto auto);
- Sub. 2, zona censuaria 2, loc. Agazzi s.n.c, piano T, senza classamento, consistenza e rendita in quanto ente comune non censibile (rampe e vialetti condominiali);

Trattasi di una porzione del fabbricato di civile abitazione, di recente costruzione (2006), posto in Comune di Arezzo, località Agazzi n.c. 5/A.

Più precisamente detta porzione di fabbricato, che costituisce la testata di una schiera, a cui si accede dalla citata Via Comunale di Agazzi, percorrendo dapprima una stradella stretta ed irta, ed un vialetto identificato al Catasto Fabbricati Comune di Arezzo, sez. B, foglio 44 p.lla 267. Sub. 2 di uso comune, è composto come segue:

- un locale soggiorno, una cucina, un disimpegno, un servizio igienico e due logge al piano terreno (o rialzato), a cui si accede da un resede-giardino di uso esclusivo;
- un disimpegno, un servizio igienico, un ripostiglio (dove si trova posizionata la caldaia murale) e tre locali sottotetto al piano primo (con la precisazione che ad oggi i tre locali sottotetto sono utilizzati come camere da letto);
- una loggia, un garage, una lavanderia, un w.c./sottoscala ed una cantina al piano seminterrato (con la precisazione che ad oggi la cantina viene impropriamente utilizzata come cucina-taverna);

I tre piani sono disimpegnati da scale interne di uso esclusivo.

Alla loggia e quindi al garage si accede anche dal vialetto e/o dalla rampa a comune (individuato al catasto fabbricati nel foglio 44, dalla particella 267 subalterno 2).

Costituisce inoltre pertinenza esclusiva di detta porzione di fabbricato, oltre al resede-giardino circostante per due lati il fabbricato, un posto auto scoperto, posto sul tergo del fabbricato ed a cui si accede dal vialetto e/o dalla rampa a comune sopra citata.

Al di sotto di una porzione della loggia di pertinenza della cucina (fra il posto auto scoperto ed il garage), è presente uno scannafosso (intercapedine) a cui si può accedere, per ispezionarlo, per mezzo di una porta a confine con il vialetto- rampa a comune.

Alla data del sopralluogo non è stato possibile accedere al suo interno.

Sono inoltre compresi tutti quei diritti condominiali, pro quota, sulle cose comuni ed indivisibili per legge, consuetudine, uso e destinazione dei fabbricati a proprietà frazionata ed in particolare sul vialetto e sulla rampa che dà accesso e disimpegna anche le altre unità immobiliari, individuato al catasto fabbricati nel foglio di mappa 44, sezione B, particella 267, subalterno 2.

Precisazione: Il piccolo appezzamento di terreno (area urbana 8 mq) posto all'inizio e/o sul fronte del vialetto di accesso al compendio immobiliare distinto al catasto fabbricati di Arezzo, Sezione B, foglio 44, particella 890 non è oggetto della presente vendita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE ESTERNE DEL FABBRICATO:

Le strutture portanti e/o verticali del fabbricato sono costituite in parte da strutture in c.a. ed in parte da murature di laterizi. Gli orizzontamenti sono costituiti da solai in laterocemento.

Anche la copertura, a più falde, è costituita da solai in laterocemento. Il manto di copertura è costituito da tegole “portoghesi” in laterizi. Le gronde sono in c.a., e sono corredate di docce e calate per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche. Le facciate esterne sono intonacate con malta di calce e tinteggiate. Le aperture presenti nelle pareti esterne e/o nelle facciate, sono provviste dei relativi infissi (per lo più persiane in legno). Il posto auto scoperto è pavimentato con mattonelle in cemento. Il vialetto e la rampa condominiale sono pavimentati con calcestruzzo.

CARATTERISTICHE E/O DESCRIZIONE DELLE FINITURE INTERNE:

Le pareti ed i soffitti dei locali interni che costituiscono la porzione di fabbricato in oggetto, sono debitamente intonacati con malta di calce e tinteggiati. Il soggiorno, dove è presente un camino, ed i locali sottotetto, sono pavimentati con parquet. La cucina è pavimentata con mattonelle in ceramica di colore bluastro. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica e sono corredate dei relativi sanitari, completi di rubinetterie.

Il locale cantina (cucina-taverna) è pavimentato con mattonelle in scaglie chiare. Il garage è pavimentato con mattonelle in monocottura di colore chiaro. Le rampe delle scale di collegamento fra i vari piani sono rivestite rispettivamente, con pietre quella dislocata fra il piano seminterrato e terreno (o rialzato) ed in mattonelle quella dislocata fra il piano terreno (o rialzato) ed il piano primo (o sottotetto). Le logge sono pavimentate con mattonelle in similcotto. Il resede frontale e laterale, che è delimitato, per lo più, da muri e muretti con inferriate metalliche soprastanti, in parte è pavimentato con pietre in porfido ed in parte è utilizzato a giardino-verde. Le aperture interne sono provviste di porte in legno laccato; le aperture esterne sono provviste di finestre e finestroni in legno, con vetri doppi e con persiane il legno per l’oscuramento. Il portone di ingresso al vano soggiorno è di sicurezza. Il portone di accesso al garage è in pannelli prefabbricati, con apertura motorizzata. Nella cantina (utilizzata come cucina-taverna) è presente un forno-camino in muratura, nonché alcuni elettrodomestici.

STATO DI MANUTENZIONE:

L’ immobile sopra descritto, che risulta essere stato ultimato nel 2006, si presenta in buono stato di manutenzione.

IMPIANTI:

La porzione di fabbricato in oggetto è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico, che deriva acqua dall' acquedotto comunale, di impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori e con caldaia murale a gas metano di rete (caldaia Beretta).

Tali impianti, appaiono in buono stato di manutenzione e funzionanti.

La porzione di fabbricato in oggetto è dotata di impianto elettrico incassato, di impianto idrico, che deriva acqua dall' acquedotto comunale, di impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori in alluminio e con caldaia murale a gas metano di rete.

Tali impianti, che appaiono in buono stato di manutenzione e funzionanti, risultavano essere conformi alle normative vigenti, alla data della loro realizzazione, così come meglio risulta essere specificato nella attestazione di conformità e certificato di abitabilità, numero 69872 di protocollo, inoltrato al Comune di Arezzo in data 13 giugno 2006.

È da precisare però, che nella pratica edilizia dove è stata reperita la suddetta attestazione, non sono presenti i menzionati certificati e più precisamente: dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, elettronico, riscaldamento, idro sanitario, gas, sollevamento, antincendio e scarichi atmosferici e certificazione di rispondenza alle normative in materia di risparmio energetico (legge 10/91).

Ad oggi non è possibile stimare e quantificare i costi per l'adeguamento dei suddetti impianti alle normative attuali.

CONFORMITÀ:

La descrizione attuale dell'immobile corrisponde a quella del pignoramento.

È comunque da evidenziare che su tale immobile grava il diritto di abitazione per la quota di un mezzo (1/2) non opponibile alla procedura.

Le intestazioni e gli identificativi catastali relativi all' immobile oggetto di espropriazione (abitazione, garage e posto auto), sono corretti (con le precisazioni sopra riportate):

Le corrispondenti planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio competente (abitazione, garage e posto auto), sono da ritenere sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

L' immobile interessato dalla presente procedura esecutiva, ricade, nel vigente Piano Operativo del Comune di Arezzo del Settembre 2021 (località Agazzi), in vigore dal 15/04/2022, in “ Ambiti media trasformabilità - Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité

urbana - area ricadente all' interno del perimetro del territorio urbanizzato", normato all' Articolo 32.

L'immobile oggetto di pignoramento e sopra descritto, è stato realizzato con i seguenti provvedimenti amministrativi:

- Concessione Edilizia numero 659, rilasciata dal Direttore del Servizio Edilizia del Comune di Arezzo al Signor , in data 28 Ottobre 2003, per la nuova costruzione di un complesso immobiliare composto da n. 12 alloggi -pratica 03/128;
- Permesso di Costruire numero 175, rilasciato dal Direttore del Servizio Edilizia del Comune di Arezzo al , in data 22 Maggio 2006, variante in corso d' opera alla Concessione Edilizia numero 659/03 – pratica 06/159;
- Comunicazione di fine lavori, inoltrata dal Costruttore al Direttore del Servizio Edilizia del Comune di Arezzo, in data 13 Giugno 2006, con numero di protocollo 69.867/06;
- Attestazione di Conformità e Certificato di Abitabilità, inoltrata al Direttore del Servizio Edilizia del Comune di Arezzo, in data 13 Giugno 2006, annotata al numero 69.872/06 di protocollo.

Confrontando lo stato dei luoghi, così come rilevati dal ctu, nei sopralluoghi del 14 Marzo 2024 e del 23 Luglio 2024, con gli elaborati progettuali allegati ai provvedimenti amministrativi sopra elencati (allegati 14, 15, 16, 17), emerge ed è da evidenziare quanto segue:

- che alcune misure (orizzontali e verticali), differiscono di pochi centimetri da quelle misure indicate e/o rilevate graficamente nei menzionati elaborati progettuali; tali modeste differenze rientrano, per lo più, nelle tolleranze consentite dalle vigenti disposizioni di legge e sono quindi da ritenersi sostanzialmente conformi alle misure indicate nei citati elaborati progettuali (art. 34 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., D.L. 69/2004);
- la cantina dislocata al piano seminterrato, viene impropriamente utilizzata come cucina (o taverna), con forno-camino in muratura, anziché essere utilizzata in maniera conforme alla destinazione indicata negli stessi elaborati progettuali;
- nel sottoscala dislocato sempre al piano seminterrato, a cui si accede dal' adiacente garage, è stato realizzato un piccolo servizio igienico;
- lo scannafosso (o intercapedine) dislocato al piano seminterrato e posto fra il garage e l'adiacente e pertinente posto auto scoperto, non risulta essere stato rappresentato negli elaborati progettuali;

- negli stessi elaborati progettuali, i locali dislocati al piano terreno (o rialzato) sono definiti con il termine monolocale (soggiorno e cucina) ;

- i tre locali dislocati al piano primo (o sottotetto), ad oggi sono utilizzati come camere; negli elaborati progettuali tali locali sono indicati semplicemente come sottotetti (poiché le dimensioni non né consentivano la loro abitabilità).

- il tramezzo rappresentato nella sezione longitudinale di uno dei locali sottotetto (tav. 12, Prospetti, Sezioni, Stato VARIATO), non risulta essere stato posizionato correttamente (rispetto allo stesso tramezzo rappresentato in planimetria);

L'altezza interna di tale locale, nella parte più bassa, risulta essere di ml. 1,83/1,85, anziché di ml. 1,75 (in eccesso di pochi centimetri rispetto alle tolleranze consentite); il soffitto piano del corridoio di disimpegno dei locali sottotetto non risulta essere stato correttamente rappresentato in sezione;

-la canna fumaria a servizio dei camini risulta essere indicata nelle tavole di progetto n. 8, 9, 10, ma non risulta essere rappresentata nella tavola dei prospetti n. 12.

A seguito di quanto rilevato ed allo scopo di riportare ad un uso legittimo la porzione di fabbricato in questione, si rende necessario:

-al piano seminterrato, non utilizzare rispettivamente la cantina come cucina- taverna ed il sottoscala come w.c., rimuovendo il forno-camino in muratura, gli arredi, gli elettrodomestici ed i sanitari presenti;

-al piano primo (o sottotetto), non utilizzare i tre locali sottotetto come camere, rimuovendo gli arredi presenti (letti).

Il costo per eseguire tali interventi di rimozione e ripristino, può essere stimato, forfettariamente, in euro duemila/00 (€ 2.000.00).

Inoltre, al fine di regolarizzare le difformità e/o le imprecisioni riscontrate, l'aggiudicatario potrà inoltrare al Comune di Arezzo, apposita istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria, ai sensi dell' articolo 209 della Legge Regionale n. 65 dell' 11 Novembre 2014 e successive modificazioni ed integrazioni.

Si ritiene non sia applicabile il combinato disposto dagli articolo 40, sesto comma, della Legge 28 Febbraio 1985 numero 47 e dall' articolo 46, quinto comma, del D.P.R. 6 Giugno 2001 numero 380, poiché le suddette difformità, risulterebbero essere state realizzate successivamente al 01 Ottobre 2003, termine in cui dovevano essere maturate le ragioni del credito, così come

precisato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con la Circolare del 07 Dicembre 2005 numero 2699.

Per eseguire tale regolarizzazione edilizio-urbanistica, si prevede di dover sostenere i seguenti costi e/o le seguenti sanzioni.

a) Onorari, indennità e spese per la redazione della pratica edilizia (rilievo, progetto, denunce, variazioni catastali, diritti, certificazioni, ect)	€.	3.500,00
b) sanzione amministrativa	€.	1.500,00
c) diritti di segreteria comunali, marche da bollo, ect.	€.	350,00
Totale	€.	5.350,00

Precisazione: nell' Attestazione di Conformità e Certificato di Agibilità n. 69872 di protocollo del 13/06/2006, il tecnico sottoscrittore premette di aver visionato le numerose certificazioni di conformità degli impianti elettrico, elettronico, riscaldamento, idrosanitario, gas, sollevamento, antincendio e scariche atmosferiche rese dalle imprese installatrici (legge 46/90).

Ad oggi però non è stato possibile reperire tali dichiarazioni.

CUSTODIA E STATO DI OCCUPAZIONE: la custodia giudiziaria dell'immobile, con ordinanza del 21/04/2022 del G.E. del Tribunale di Arezzo è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo. Il compendio immobiliare risulta occupato dall'esecutato e dai propri figli.

La quota pari ad ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con ---- per atto di compravendita del 07/06/2006 n. rep. 140927 raccolta 40555 Notaio Cirianni Giovan Battista con sede ad Arezzo trascritto il 19/06/2006 reg. gen. 12605 reg. part. 7967 da parte di ----;

La quota pari ad ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni in Arezzo per atto di compravendita con accollo di mutuo del 30/01/2014 n. rep. 136846 raccolta 23874 Notaio Pantani Fabrizio con sede ad Arezzo trascritto il 07/02/2014 reg. gen.1821 e reg. part. 1437 da parte di ----- il quale si riservava il diritto di abitazione;

Tutto quanto riferito nel lotto sopra indicato è meglio descritto nella relazione ed eventuali integrazioni in atti depositate dall'esperto Geom. Luciano Macucci, la quale dovrà essere consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Valore d'asta di € 152.878,00 (centocinquantaquattroemilaottocentosettantotto/00)

Offerta minima € 114.659,00 (centoquattordicimilaseicentocinquantanove/00)

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

2.000,00 (duemila/00)

DETERMINA

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 Avv. Michela Rosadini, in Arezzo, Via Roma n. 7, 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 minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare e 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; 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
- g) 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. 35/2022, lotto unico" 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 partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- e) Copia 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. 35/2022, lotto unico", **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 E 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.

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 minorenni, 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;

- 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° e 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;
 - q) 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 minorenni, 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 e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze 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 acceso presso Banca TEMA Filiale Arezzo, Via Petrarca, intestato a Tribunale di Arezzo -Esecuzioni Immobiliari- IBAN IT 72 E 08851 14101 000000359681 causale "*Tribunale di Arezzo R.E. n. 35/2022 Lotto Unico, versamento cauzione*"; 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 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.

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 sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.** Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, **nei**

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

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), **il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente 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;

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 RRII. 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (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 sopra 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.

DISPONE

Sotto il profilo operativo il professionista delegato procederà come segue:

- a) caricherà la documentazione sui PVP preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;
- b) durante l'attività di inserzione sul PVP, avrà cura di selezionare come portale del gestore della vendita dall'elenco dei "siti dei gestori autorizzati" quello relativo alla Società nominata nell'ordinanza ed a selezionare SEMPRE per tutte le vendite (indipendentemente dal gestore nominato) come portali di pubblicità www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.falcoaste.it dall'elenco dei "siti di pubblicità autorizzati", garantendo così l'avvio dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, ed il conseguente monitoraggio da parte del Ministero sulla corretta pubblicità effettuata sui portali sopra indicati. Le società che gestiscono i siti di pubblicità sono fin d'ora autorizzate a prelevare i documenti pubblicati sul PVP ai fini della pubblicità sui loro portali, senza necessità di ricevere ulteriore documentazione da pubblicare a cura del delegato;
- c) provvederà, almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, a richiedere alla Società Astalegale.net S.p.A., alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., alla Società Zucchetti Software Giuridico S.r.l. lo svolgimento dei servizi previsti in ordinanza a cura di ogni singola Società ed a fornire alle stesse i dati per la corretta fatturazione delle spettanze dovute e ad effettuare il pagamento del preventivo di spesa

nel medesimo termine.

Tali servizi potranno essere richiesti:

- ad Astalegale.net tramite l'apposito modulo da inviare all'indirizzo procedure.arezzo@astalegale.net oppure accedendo all'area riservata del sito www.astalegalenet;
 - ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. mediante la funzionalità di "invio telematico" disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it oppure inviando il modulo compilato in ogni sua parte all' indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
 - a Zucchetti Software Giuridico s.r.l. inviando il modulo compilato in ogni sua parte all'indirizzo pubblicazioni@falleo.it oppure accedendo all'area riservata del sito www.fallcoweb.it, alla sezione "Richieste pubblicità e fatturazione";
- d) provvederà, almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, a richiedere all'istituto vendite giudiziarie di Arezzo, tramite posta elettronica all'indirizzo pubblicazioni@giustiziaivg.it. Lo svolgimento dei servizi previsti in ordinanza ed a fornire allo stesso i dati per la corretta fatturazione delle spettanze dovute e ad effettuare il pagamento del preventivo di spesa nel medesimo termine. In particolare, il delegato trasmetterà al custode, quale soggetto incaricato della pubblicità commerciale ex art. 490, comma 3 e.p.c., e ciò anche ai fini degli adempimenti pubblicitari obbligatori di cui al decreto Ministero Giustizia, Il febbraio 1997, n. 109, l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita e la perizia di stima (compresi i suoi allegati) ivi incluse perizie integrative oltre alla richiesta di pubblicazione;
- e) verificherà la correttezza della pubblicità su internet richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare;
- f) provvederà a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 c.2 www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it;
- g) inserirà sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.

Si precisa che le richieste di cui al punto c) per le quali non sarà effettuato in tempo utile il

pagamento non saranno lavorate dalle Società di servizi. La mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e se ciò accadrà per due volte l'esecuzione verrà dichiarata improcedibile.

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;
- e) 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;
- f) 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;
- g) 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;

h) che l'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 della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza che dell'attestato della prestazione energetica, con manifestazione di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

AVVERTE

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

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

INFORMA

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

Arezzo lì, 05/11/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Michela Rosadini