

Avv. FRANCESCA TIRADRITTI
Via Fonte Veneziana n.6 - 52100 AREZZO
tel. e fax: 0575.1480640 - mobile: 339.2887990
mail: fra_tira@virgilio.it - pec: avvfrancescatiradritti@puntopec.it.

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

PROCEDURA ESECUTIVA N°130/2017 R.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

TEL. 0577318111. Mail : visite.ivg@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI 1° ESPERIMENTO

La sottoscritta avv. Francesca Tiradritti, iscritta all'ordine degli Avvocati di Arezzo, con studio in Arezzo in Via di Fonte Veneziana n.6 (tel. e fax: 0575 . 1480640 - cell.: 339 2887990 - 342 6736181), professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza in data 21.09.2023 e successivi provvedimenti del 13.12.2023 e del 2.10.2024,

AVVISA

che il giorno **13 febbraio 2025 ore 9,00** in Arezzo (AR), presso l'aula 0.07 del Tribunale di Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n.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'art.161 ter delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, in modalità di "vendita sincrona mista", come definita dall'art.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.fallcoaste.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.

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni:

Lotto A)

- valore d'asta **euro 325.500,00** (trecentoventicinquemilacinquecento virgola zero zero);
- offerta minima **euro 244.125,00** (duecentoquarantaquattromilacentoventicinque virgola zero zero);
- aumento minimo in caso di gara ex art.573 cpc: **euro 5.000,00** (cinquemila virgola zero zero);

oltre imposte nella misura di legge.

DESCRIZIONE DI LOTTI POSTI IN VENDITA

Lotto A)

Nel Comune di Arezzo (AR), in località Sassaia di Rigutino n.45/B. diritto di piena proprietà su di una villa unifamiliare.

L'unità abitativa, raggiungibile da resede esclusivo è composta al piano interrato da tre locali adibiti a cantina, un bagno, un locale tecnico, disimpegno e scala interna di collegamento con il piano terra. Il piano terra al quale si accede con scala interna dal piano interrato sia da resede esterno, è composto da portico, ampia zona ingresso/giorno, cucina abitabile e tre camere di cui una composta da cabina armadio e terrazzo. Il piano è completato da due bagni e disimpegno dove è collocato vano scala di accesso al piano

primo (sottotetto). Il piano primo (sottotetto), raggiungibile esclusivamente dal piano terra tramite scala interna è composto da due locali adibiti a soffitta ed un bagno. Completa la proprietà ampio resede dove è posta la piscina con locale tecnico interrato, locale adibito a rimessa attrezzi staccato dal fabbricato principale e tettoia in legno posta nel resede.

E' inoltre presente un terreno identificato alla P.lla 694 della superficie complessiva di mq 2790 con qualità di uliveto, posto in continuità con il resede. La dimensione complessiva dei beni oggetto di pignoramento è di mq 5540 (P.lla 694 mq 2790 – P.lla 203 mq 2750).

Alla proprietà si accede tramite terreno privato posto tra il fabbricato abitativo e strada comunale, identificato con la p.lla 671 (già particella 394) non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Con riferimento alle condizioni di accesso, di eventuale asservimento e di confine del lotto sopra descritto ed oggetto di vendita, è d'uopo dare atto di quanto segue.

(i) Per quanto attiene all'accesso al lotto oggetto di vendita:

- a) nell'atto di compravendita ai rogiti Dott. Fabio Milloni, Notaio in Arezzo, del 28/03/2001, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Arezzo il 24.4.2001 al n. 4788 di formalità e costituente l'atto di provenienza in favore della parte eseguita del lotto oggetto di vendita (l'atto è prodotto quale allegato 'B' alla perizia di stima depositato a dal Geometra Bucchioni in data 11.4.2023) è dato leggere: <<.....l'accesso a quanto sopra trasferito avviene, da tempo immemorabile, attraverso una strada carrabile che insiste sulla contigua particella 394 del fg 78 del N.C.T. di Arezzo e prosegue sul terreno su cui quanto sopra trasferito insiste>>;
- b) rispetto allo stato dei luoghi per come descritto dall'atto a rogito Dott. Fabio Milloni, Notaio in Arezzo, del 28/03/2001 sub a), con provvedimento a verbale di udienza del 17.7.2024 il Giudice dell'Esecuzione si è così pronunciato:
“esaminato il titolo sopra citato con cui l'esecutato ha acquistato il compendio staggito; considerato che nello stesso si legge “la parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto che l'accesso a quanto sopra trasferito avviene, da tempo immemorabile, attraverso una strada carrabile che insiste sulla contigua particella 394 del fg 78 del N.C.T. di Arezzo e prosegue sul terreno su cui quanto sopra trasferito insiste”;
osservato che secondo quanto rappresentato dall'esperto in data odierna la part 394, al momento del trasferimento di cui sopra (2001) non era di proprietà dell'alienante;
ritenuto pertanto che l'atto del 2001, benché rappresentativo dello stato dei luoghi, non possa essere il fondamento della costituzione di una servitù, allo stato non trascritta;
che pertanto il delegato dovrà dare atto che, pur risultando tale stato dei luoghi dall'atto Milloni del 2001, alcuna servitù risulta menzionata né tantomeno trascritta in favore degli esegutati...”;
- c) nel medesimo contesto di cui sub 'b)', il Giudice ha ulteriormente dato atto: ***“ considerato ad ogni modo che con atto di acquisto del 2004, con cui gli esegutati hanno acquistato la part 671, viene dato atto che “la parte acquirente per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo si obbliga a concedere ai proprietari dei terreni posti a valle il diritto di passo da esercitarsi sullo stradello realizzato da ... omissis”;***

(ii) per quanto attiene ad eventuali stati di asservimento del lotto oggetto di vendita:

d) con provvedimento a verbale di udienza del 17.7.2024 il Giudice dell'Esecuzione si è così pronunciato:

“quanto alle pretese dei terzi, debbono svolgersi le medesime considerazioni:

.....omissis.....

ritenuto, con riguardo alla asservita servitù di passaggio carrabile sulla particella 203 (oggetto di pignoramento), che dall'atto di acquisto del 27.9.2023 non emerge la costituzione di una servitù volontaria di passaggio carrabile a carico del fondo identificato dalla particella 203 e a favore del fondo identificato dalla particella 234, in quanto i venditori di quest'ultimo, non essendo anche i proprietari della particella 203, non potevano disporne”;

(iii) per quanto attiene al perimetro del lotto oggetto di vendita:

e) dall'integrazione peritale depositata dal Geometra Luciano Bucchioni al fascicolo di ufficio in data 23.9.2024 emerge che:

“è stato effettuato un rilievo topografico con strumentazione GPS nei luoghi oggetto di causa. Dopo aver battuto i punti fiduciali e gli spigoli noti dei fabbricati è stato rilevato il cancello in ferro esistente a valle della proprietà posto tra la p.lla 203 (oggetto di pignoramento) e la p.lla 382 (altra proprietà). Sono stati inoltre rilevati i muretti posti all'ingresso della proprietà dalla strada comunale, il cancello di entrata (le colonne in pietra) e tutta la recinzione realizzata con pali e rete posta tra le p.lla 203, 671 e le p.lle 191,192,484,382.

....omissis.....

Dai risultati del rilievo si evince che il cancello in ferro posto a valle della proprietà tra le p.lle 203 (oggetto di pignoramento) e le p.lla 382 (di altra proprietà) ricade interamente all'interno della p.lla 203 e che anche oltrepassando il cancello stesso si resta per circa m. 3.00 all'interno della stessa p.lla 203. La recinzione in pali e rete invade invece nell'ultimo prima di collegarsi al cancello la p.lla 382, di altra proprietà. Si tratta degli ultimi 20,00 – 21,00 metri dell'ultima parte della recinzione. Dai punti rilevati n. 114 e n. 111 che coincidono di fatti con il confine si rileva uno sconfinamento massimo di m. 1.50 in prossimità del punto rilevato n. 113, per una superficie di circa mq 15.00. Si ritiene che l'aggiudicatario del bene, dovrà avere cura di spostare la porzione di recinzione di recinzione che invade la p.lla 382. Tale operazione, vista la semplicità di realizzazione della recinzione ed il tratto limitato della porzione oggetto di spostamento, non comporta nessuna variazione del prezzo indicato in perizia.”

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, come segue:

- **Sezione Urbana B foglio 78 p.lla 203 cat. A/7 classe 2 Consistenza 11 vani Rendita Euro 1.420,26 – l'abitazione**

al Catasto Terreni del Comune di Arezzo

- **Foglio B/78 p.lla 694 qualità Uliveto Classe 4 Superficie 2.790,00 mq Reddito dominicale Euro 2,16 Reddito agrario Euro 2,88**

Si precisa che precedentemente l'unità immobiliare di cui al lotto in questione risultava identificato alla particella 203, del foglio 78, alla particella 617 del foglio 78, e alla particella 612 del foglio 78 del NCT di Arezzo. Dal 14/04/2005 a seguito di Tipo Mappale n. 39880, sono state soppresse le particelle 612 e 617 e la particella 203 diventa Ente Urbano di are 55 centiare 40;- Dal 10/06/2010 a seguito di Frazionamento n. 99528 in atti dal 10.6.2010, la particella 203 diventa Ente Urbano di are 27 centiare 50 e viene creata la particella 694 al Catasto Terreni di are 27 centiare 90. Con aggiornamento catastale del 24/05/2019 prot. AR0033591 le P.lle 203, 612, e 617 sono variate in P.lla 203 e P.lla 694.

Ulteriori informazioni relative alla descrizione dell'immobile sono contenute nella perizia redatta a firma dell'esperto incaricato dal Tribunale di Arezzo Geometra Luciano Bucchioni con studio in Castiglion Fiorentino, via Fabio Fabianelli 5, depositata il giorno 8.4.2023 e nei relativi allegati e nelle successive integrazioni **che dovranno essere obbligatoriamente consultate dall'offerente costituendo parte integrante del presente avviso, al quale espressamente si rimanda per tutto quanto qui non indicato.**

PROVENIENZA: l'atto di compravendita ai rogiti Dott. Fabio Milloni, Notaio in Arezzo, del 28/03/2001 rep. 80350/19385, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Arezzo il 24.4.2001 al n. 4788 di formalità, rappresenta l'atto di provenienza in favore della parte eseguita. A ritroso nel ventennio, si indicano altresì l'atto di compravendita ai rogiti Dott. Pieralberto Suzzi Notaio in Arezzo del 24.4.1991, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Arezzo il 2.5.1991 ai numeri 6695/4914.

EDILIZIA ED URBANISTICA: Dalla perizia redatta dall'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Geometra Luciano Bucchioni nonché dai documenti allegati all'elaborato peritale, risulta che per i beni di cui al lotto di cui si tratta, per gli interventi effettuati nella proprietà in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. C/01/5 del 15/01/2001 per costruzione di unità abitativa composta da cucina, camera e wc;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. C/01/6 del 15/01/2001 per costruzione di annesso con profilati metallici e lamiera adibito in parte a ricovero animali e in parte per rimessa attrezzi agricoli;
- Concessione Edilizia n. 171/01 del 27/03/2001 per ampliamento di edificio di civile abitazione e demolizione e ricostruzione di volume accessorio;
- Concessione Edilizia n. 359/04 del 18/05/2004 per variante in corso d'opera alla C.E. n. 171/01.

In data 16/12/2003 è stata presentata Denuncia di Inizio dell'Attività per realizzazione di piscina di pertinenza del fabbricato abitativo in loc. Sassaia di Rigutino (Pratica Edilizia n. 5017/03).

Sempre dalla perizia di stima a firma del geometra Luciano Bucchioni risulta che dalle ricerche effettuate non è stato reperito il certificato di abitabilità del fabbricato abitativo così come non è stata reperita alcuna pratica relativa alle due tettoie in legno presenti nel resede e ai due manufatti presenti nel terreno agricolo (uliveto) e che dall'esame della documentazione sopra descritta confrontata con le misure rilevate sono emerse le seguenti difformità:

- (i) rispetto alla C.E. n. 171/01, è merso che il volume dell'annesso agricolo supera la volumetria preesistente pertanto va ricondotto alla conformità mediante semplice comunicazione gratuita al Comune;
- (ii) rispetto alla C.E. n. 359/04 sono state rilevate le seguenti difformità: l'allargamento dell'intercapedine posta sotto il porticato laterale che dovrà essere ricondotta alla conformità la dimensione dell'intercapedine mediante semplice comunicazione gratuita al Comune; l'aumento della profondità del porticato nella zona laterale da 2,00 m a 2,70 m.- opera e ammissibile all'epoca di realizzazione- che potrà essere comunicata come deposito di variante tardiva di opere già realizzate.

Secondo quanto riportato nella perizia di stima a firma del Geometra Luciano Bucchioni tutte le varianti non essenziali realizzate nell'ambito della C.E. n. 171/01 e successiva variante C.E. n. 359/04 possono essere inserite in unica comunicazione di Deposito di variante tardiva.

(iii) rispetto alla Denuncia di Inizio dell'Attività del 16/12/2003 per realizzazione di piscina sono state rilevate le seguenti difformità: - aumentate dimensioni della piscina e realizzazione di locale tecnico e conseguente aumento di superficie.

Anche in questo, sempre secondo quanto risulta dalla perizia di stima a firma del geometra Luciano Bucchioni, tali opere assieme a tutte le varianti non essenziali realizzate nell'ambito della DIA possono essere inserite in unica comunicazione di Deposito di variante tardiva.

Dal medesimo elaborato peritale a firma del Geometra Bucchioni risulta infine che relativamente alle due tettoie in legno e ai manufatti presenti nel terreno agricolo necessitano di ripristino con smontaggio delle strutture stesse in parte realizzate in legno ed in parte in lamiera con presenza di eternit in copertura. Le difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi e la richiesta di attestazione di abitabilità comporteranno un costo per ripristini, deposito di varianti tardive, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, sanzioni, diritti di segreteria e onorari tecnici per un totale complessivo di euro di circa Euro 20.000,00 (ventimila/00), dei quali il perito stimatore ha tenuto in considerazione nella determinazione del prezzo di vendita.

Per quanto riguarda il terreno identificato al foglio 78 particella 694, dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia di stima, rilasciato dal Comune di Arezzo in data 7.2.2023, risulta quanto in appresso:

<< *CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 053/2023*

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata in data 02/02/2023 prot. 17057 con la quale BUCCHIONI LUCIANO chiede il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 relativo ai terreni contraddistinti:

Sezione B - Foglio 78 - Particelle 203, 671, 694.

CERTIFICA

che le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree suddette sono le seguenti:

SEZIONE B FOGLIO n.78 P.LLA n.203

PIANO OPERATIVO: La particella ricade • totalmente in Aree agricole e forestali - TR.A8 - Versanti agricoli terrazzati. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo. • totalmente in Ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica integrale.

SEZIONE B FOGLIO n.78 P.LLA n.671

PIANO OPERATIVO: La particella ricade • parte in Aree agricole e forestali - TR.A8 - Versanti agricoli terrazzati. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo. • parte in Altre indicazioni: Viabilità storica. Aree agricole e forestali - TR.A8 - Versanti agricoli terrazzati. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo. • parte in Ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica integrale.

SEZIONE B FOGLIO n.78 P.LLA n.694

PIANO OPERATIVO: La particella ricade • totalmente in Aree agricole e forestali - TR.A8 - Versanti agricoli terrazzati. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo. • totalmente in Ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica integrale.

STRUMENTO ATTUATIVO: / ULTERIORI VINCOLI E PRESCRIZIONI: / Il grado di tutela archeologica è indicato nella tavola E3.3 del Piano operativo approvato con DCC 134/2021. Per gli ulteriori vincoli e fasce di rispetto si fa riferimento, a titolo ricognitivo, alla tavola E3.1 "vincoli e fasce di rispetto" del Piano Operativo.

Ai sensi dell'art.76 comma 5 della LR 39/2000: "Sia nei boschi percorsi dal fuoco e, sia nella fascia entro cinquanta metri da tali boschi, nei soli pascoli percorsi dal fuoco, fatte salve le opere pubbliche, le opere necessarie all'AIB e quanto previsto negli strumenti urbanistici approvati precedentemente al verificarsi dell'incendio, è vietata: a) per un periodo di quindici anni, ogni trasformazione del bosco in altra qualità di coltura; b) per un periodo di venti anni, la realizzazione di edifici o di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive." Gli interventi, nelle particelle sopra citate, sono subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità allegate al Piano Operativo Si rilascia il presente certificato in base alla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà presentata da BUCCHIONI LUCIANO e relativa alla dichiarazione di avvenuto assolvimento dell'imposta di bollo, ex artt. 38, 46 e 47 del DPR n.445/2000 allegata all'istanza prot. 17057 del 02/02/2023 riportante i seguenti codici identificativi delle marche da bollo: n.01210990015468 e n.01210990015479.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Arezzo, 07/02/2023

Il Direttore del Servizio Ing. Paolo Frescucci >>

Per quanto riguarda gli impianti idrico, elettrico e termico, dall'elaborato di stima si evince che essendo stata depositata attestazione di abitabilità in cui sono allegati le conformità degli impianti non è stato possibile reperire nessuna documentazione in tal merito. L'impianto elettrico risale all'epoca della costruzione del fabbricato anno 2003-2004. I costi necessari all'adeguamento dell'impianto elettrico originario possono essere valutati pari ad Euro 5.000,00. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale alimentata a GPL con produzione di acqua sanitaria. L'impianto idrico-sanitario di distribuzione ha adduzione dal pozzo privato

Vincoli ed oneri: oltre alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che verranno cancellati all'esito del trasferimento una volta perfezionata l'aggiudicazione, con riferimento al lotto in questione non risultano ulteriori vincoli e/o oneri. Si rimanda in ogni caso alla descrizione del lotto per ogni indicazione a riguardo.

Stato di possesso: Sempre dalla perizia in atti, nonché dalle relazioni del custode giudiziario risulta che l'immobile costituente presente lotto è libero da persone. Con provvedimento del 30.9.2023 il Giudice dell'Esecuzione ha emesso il relativo ordine di liberazione.

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 in Arezzo (AR), Via Fonte Veneziana 6, 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, la residenza od il domicilio, lo stato civile, ed eventualmente, nel caso di impresa, la partita IVA, il recapito telefonico e l'indirizzo email 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 minore di età o comunque non ha piena capacità di agire, la sottoscrizione dei genitori o del genitore che eserciti in via esclusiva la responsabilità genitoriale o del legale rappresentante, 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 valore d'asta sopra indicato (sarà 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 di centoventi giorni;
- e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al dieci 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 a firma del Geometra Luciano Bucchioni con studio in Castiglion Fiorentino, via Fabio Fabianelli 5, depositata il giorno 8.4.2023 e dei relativi allegati e di tutte le successive integrazioni;
- g) l'esplicita dispensa degli organi della procedura sia dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA: Dovranno essere allegati 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. 130/2017" (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 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 da parte di soggetto minore di età o di altro soggetto non avente piena capacità di agire;
- 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: la cauzione dovrà essere versata 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. 130/2017 (indicare se presente il lotto al quale si riferisce l'offerta), **di importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto.**

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE: L'offerente dovrà 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 comma 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 accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica www.fallocoaste.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. 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, la residenza o il domicilio, lo stato civile e, in caso di impresa, la partita IVA, 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 minore di età o comunque non ha piena capacità di agire, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal genitore che esercita in via esclusiva la responsabilità genitoriale o comunque dal legale rappresentante, 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;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al dieci 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, di tutte le sue integrazioni e dei relativi allegati;

q) l'esplicita dispensa degli organi della procedura sia dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze

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

Dovranno essere allegati all'offerta telematica:

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

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

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto offerente è minorenne o non ha piena capacità di agire, 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 a firma del Geometra Luciano Bucchioni con studio in Castiglion Fiorentino, via Fabio Fabianelli 5, depositata il giorno 8.4.2023 e dei relativi allegati e di tutte le successive integrazioni; nonché di dispensa degli organi della procedura sia dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti, 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) 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. 130/2017 R.G.E. versamento cauzione lotto n. A", 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 sottoscritto delegato o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

6. MODALITÀ DI 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 trenta 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 delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

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

in caso di offerta unica:

qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta. Nel corso del primo esperimento di vendita, se l'unica offerta risultasse inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si procederà come segue:

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

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

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

in caso di pluralità di offerte:

qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con 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 sopra determinato.

I rilanci effettuati in via telematica saranno 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 saranno 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. Non è consentito la formulazione di offerte con decimali di euro.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà l'aggiudicazione a favore dell'offerente che abbia formulato l'offerta più alta o, in caso di offerte di pari importo, l'offerta più vantaggiosa secondo i seguenti criteri:

- a parità di prezzo, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo;
- in subordine, laddove più migliori offerte risultassero equiparabili, verrà disposta l'aggiudicazione a favore di colui tra i migliori offerenti 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, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risultasse pari al prezzo base, il bene sarà senz'altro aggiudicato.

Qualora l'offerta più alta o più vantaggiosa risultasse inferiore al prezzo base:

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

8. 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 centoventi giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

9. 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 sottoscritto 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.

10. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al sottoscritto 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 al successivo capoverso, **il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto della procedura (presso BANCA TEMA "TERRE ETRUSCHE DI VALDICHIANA E DI MAREMMA" - CRED. COOP. - FIL.AREZZO CENTRO: IT72 E088 5114 1010 0000 0359 681 **con causale "Proc. Esecutiva n. 130/2017 R.G.E. saldo prezzo lotto n. A"**) 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;

- 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;

- 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 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 e con le medesime modalità 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 e sul sito internet 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, 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, 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). È da intendersi autorizzata ogni ulteriore forma di pubblicità a cura e spese del creditore precedente e/o degli intervenuti; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

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 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;

- 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;

- 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;

AVVERTE

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.;

Avv. FRANCESCA TIRADRITTI
Via Fonte Veneziana n.6 - 52100 AREZZO
tel. e fax: 0575.1480640 – mobile: 339.2887990
mail: fra_tira@virgilio.it - pec: avvfrancescatiradritti@puntopec.it.

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 e dal gestore della vendita.

Arezzo, 8 novembre 2024

Firmato digitalmente

Avv. Francesca Tiradritti