

Studio Legale  
**Avv. Tatiana Cosimi**  
Viale G. Matteotti n.26  
52100 – AREZZO  
Tel.: 0575 250191 – Fax.: 0575 324831

**TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice: Dott. Andrea Turturro**

**Esec. Imm. n. 302/2015 Reg. Gen.**

**Avviso di vendita beni immobili**

**Quarto esperimento in modalità sincrona mista**

\*

L'Avvocato **TATIANA COSIMI**, Cod. Fisc. CSMTTN63P42D649E, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo (PEC: avvtatianacosimi@cnfpec.it), con studio in Arezzo, Viale G. Matteotti n.26, tel. 0575 – 250191 – Fax. 0575 324831, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo relativamente alla vendita immobiliare nella procedura n. 302/2015 Reg. Gen., a cui sono state riunite la procedura n. 282/2019 Reg. Esec., con ordinanza del Giudice in data 02.12.2019 e la procedura n. 9/2024 Reg. Esec., con ordinanza del Giudice in data 26.03.2024,

**AVVISA CHE**

presso la Sala Aste 0.07 del Tribunale di Arezzo, sita in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n.1, piano terra, e tramite il portale del gestore della vendita ASTALEGALE.NET, [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

**IL GIORNO 16 APRILE 2025 ORE 15,00**

avrà luogo l'esame delle offerte e la

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

dei seguenti beni:

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di complesso immobiliare posto in Comune di Castelfranco Piandiscò, Loc. Faellina, costituito dai seguenti fabbricati:

A)-fabbricato denominato "Club House", negli elaborati presentati al Comune ed al Catasto composto da ampio vano e due vani più piccoli, oltre a porticato e resede di terreno esclusivo censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco – Piandiscò, Sezione Castelfranco di Sopra come segue:

**Foglio 21, particella 10, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 128, rendita € 555,29;**

B) Fabbricato denominato “Villa Toscana”, costituito da una vecchia costruzione ristrutturata ed ampliata con materiali rustici dei luoghi, sia all’interno che all’esterno, composto dalle seguenti unità immobiliari tutte censite al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco Piandiscò, Sezione Castelfranco di Sopra come segue:

**--Foglio 15, particella 38, subalterno 32, Cat. A/3, classe 4, vani 3,5, superficie catastale mq. 36, rendita catastale € 307,29**, costituito da piccolo appartamento posto al piano terra composto da pranzo – camera , cucinotto, bagno, camera con ingresso dall’esterno;

**--Foglio 15, particella 38, subalterno 76, Cat. A/3, classe 4, vani 3, superficie catastale mq. 62, rendita catastale € 263,39**, costituito da piccolo appartamento al piano terra, composto da pranzo- camera, camera, cucina, bagno, piccolo resede esclusivo sul fronte;

**--Foglio 15, particella 38, subalterno 77, Cat. A/3, classe 4, vani 3, superficie catastale mq. 60, rendita catastale € 263,39**, costituito da piccolo appartamento al piano terra, composto da pranzo- camera, camera, cucina, bagno, piccolo resede esclusivo sul fronte;

I subalterni 76 e 77 derivano dalla variazione catastale dei subalterni 33, 34 e 35 della particella 38 del Foglio 15, che sono divenuti da tre a due appartamenti .

**--Foglio 15, particella 38, subalterno 36, Cat. A/3, classe 4, vani 2,5, superficie catastale mq. 42, rendita catastale € 219,49**, costituito da piccolo appartamento al piano terra, composto da pranzo- cucina, camera, bagno, resede esclusivo sul fronte;

**--Foglio 15, particella 38, subalterno 37, Cat. A/3, classe 4, vani 4,5, superficie catastale mq. 83, rendita catastale € 395,09**, costituito da appartamento al piano terra, composto da cucina-pranzo, due disimpegni, due camere di cui una di passo, due bagni, resede esclusivo sul fronte;

**--Foglio 15, particella 38, subalterno 38, Cat. C/2, classe 3, consistenza mq.10, superficie catastale mq. 12, rendita catastale € 43,38**, costituito da magazzino al piano terra con accesso verso il resede condominiale;

**--Foglio 15, particella 38, subalterno 41, Cat. A/3, classe 4, vani 6, superficie catastale mq. 98, rendita catastale € 526,79**, costituito da appartamento al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, bagno con antibagno, una cameretta, due camere, un bagno nelle camere, un ampio terrazzo;

**--Foglio 15, particella 38, subalterno 42, Cat. A/3, classe 4, vani 5, superficie catastale mq. 81, rendita catastale € 438,99**, costituito da appartamento al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere, bagno con accesso dai terrazzi condominiali;

**--Foglio 15, particella 38, subalterno 43, Cat. A/3, classe 4, vani 1,5, superficie**

**catastale mq. 33, rendita catastale € 131,70**, costituito da piccolo appartamento al piano primo, composto da pranzo con angolo cottura e bagno con accesso da una scalinata condominiale;

--**Foglio 15, particella 38, subalterno 44, Cat. A/3, classe 4, vani 5, superficie catastale mq. 78, rendita catastale € 438,99**, costituito da appartamento al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e due bagni, con accesso dai terrazzi condominiali;

--**Foglio 15, particella 38, subalterno 45, Cat. A/3, classe 4, vani 2,5, superficie catastale mq. 46, rendita catastale € 219,49**, costituito da piccolo appartamento al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno con ingresso dal terrazzo condominiale;

--**Foglio 15, particella 38, subalterno 46, Cat. A/3, classe 4, vani 3, superficie catastale mq. 54, rendita catastale € 263,39**, costituito da piccolo appartamento al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio con ingresso dal resede esclusivo;

--**Foglio 15, particella 38, subalterno 53, Cat. A/3, classe 4, vani 5, superficie catastale mq. 69, rendita catastale € 351,19**, costituito da appartamento posto al secondo e terzo piano, composto al secondo piano da ingresso da terrazzo esclusivo, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno, scale interne dal soggiorno che portano al terzo piano con camera e bagno;

--**Foglio 15, particella 38, subalterno 54, Cat. A/3, classe 4, vani 3, superficie catastale mq. 57, rendita catastale € 263,39**, costituito da appartamento posto al secondo piano con ingresso dal terrazzo, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno;

--**Foglio 15, particella 38, subalterno 39, Cat. C/6, classe 3, consistenza mq.25, superficie catastale mq. 29, rendita catastale € 122,66**, costituito da garage posto al piano terra con ingresso dal resede condominiale;

--**Foglio 15, particella 38, subalterno 40, Cat. C/6, classe 3, consistenza mq.25, superficie catastale mq. 28, rendita catastale € 122,66**, costituito da garage posto al piano terra con ingresso dal resede condominiale;

C) Fabbricato posto in Comune di Castelfranco Piandiscò, Loc. Faellina, con resede di terreno lastricato che lo circonda, un porticato sul fronte, costituito da tre unità immobiliari sui due piani composte ciascuna da: al piano terra da ampio soggiorno con angolo cottura, bagno con antibagno, scale interne che portano al primo piano formato da disimpegno, due camere e bagno. E' rifinito con materiali rustici toscana quali cotto e legno. L'edificio ha superficie lorda commerciale, complessiva nei due piani di mq. 274, altezza a piano terra di ml. 2,70 e al piano primo a tetto con altezza media di circa ml.2,80.

Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati del comune di Castelfranco Piandiscò.

Sezione Castelfranco di Sopra come segue:

**--Foglio 15, particella 38, subalterno 71, Cat. A/3, classe 3, vani 5, superficie catastale mq. 96, rendita catastale € 374,43,**

**--Foglio 15, particella 38, subalterno 72, Cat. A/3, classe 3, vani 5, superficie catastale mq. 92, rendita catastale € 374,43,**

**--Foglio 15, particella 38, subalterno 73, Cat. A/3, classe 3, vani 5, superficie catastale mq. 96, rendita catastale € 374,43.**

Il complesso è corredato anche dai seguenti beni comuni non censibili di cui al Foglio 15, particella 38 con i seguenti subalterni:

- sub. 56, scala e camminamento comune a tutti i subalterni;
- sub. 61, centrale termina comune a tutti i subalterni;
- sub. 62, resede comune a tutti i subalterni;
- sub. 67, scala comune a tutti i subalterni;
- sub. 68, piscina comune a tutti i subalterni;
- sub. 70, camminamento e scala comune a tutti i subalterni;
- sub. 74, resede;
- sub. 57, terrazzo comune ai subb.42 e 44;
- sub. 78, terrazzo comune ai subb.42, 44 e 45;
- sub. 75, comune ai sub. 71, 72 e 73.

Tutto il complesso è cattivo stato di manutenzione e conservazione, con tutti gli infissi deteriorati, con alcuni subalterni allo stato grezzo senza finiture né impianti mentre in altri sono stati divelti gli infissi, distrutti ed asportati i sanitari e gli impianti.

Il complesso immobiliare è circondato da un vasto appezzamento di terreno di superficie complessiva di mq. 94.713, su cui nella parte centrale vi sono costruite strade, posteggi, piazzali, campi da tennis, tutti in pessime condizioni. Le qualità del terreno sono bosco, uliveto, seminativo ma data l'incuria il bosco ha preso il sopravvento sulle altre colture.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato alle relazione peritale, la destinazione urbanistica è "aree naturali di tutela – N t1 – Balze e aree naturali basali; Tessuti da riqualificare o potenziare –T- Tessuti ricettivi da potenziare; Aree boscate (parzialmente); Aree agricole della Conca intermontana - A ci3 Aree di tutela morfologica; A ci2 – Aree pianeggianti della bassa collina; A ci1 – Aree di fondovalle - A ci5 – Aree di margine di pianalto".

I terreni sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Castelfranco Piandiscò, Sezione Castelfranco di Sopra come segue:

**-Foglio 14, particella 76, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie are 28 ca 50, R.D. Euro 1,18, R.A. Euro 0,44;**

**-Foglio 14, particella 77, qualità uliveto vigneto, classe 3, superficie are 35 ca 70, R.D. Euro 9,22, R.A. Euro 6,45;**

- Foglio 14, particella 78, qualità uliveto vigneto, classe 3, superficie are 28 ca 60, R.D. Euro 11,08, R.A. Euro 6,65;
- Foglio 14, particella 80, qualità bosco misto, classe 4, superficie are 30 ca 30, R.D. Euro 0,94, R.A. Euro 0,31;
- Foglio 14, particella 89, qualità uliveto vigneto, classe 3, superficie ha 1 are 72 ca 50, R.D. Euro 44,54, R.A. Euro 31,18;
- Foglio 14, particella 90, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie are 27 ca 40, R.D. Euro 1,13, R.A. Euro 0,42;
- Foglio 14, particella 91, qualità bosco alto, classe 4, superficie are 34 ca 10, R.D. Euro 1,23, R.A. Euro 0,35;
  
- Foglio 15, particella 40, qualità bosco alto, classe 3, superficie are 12 ca 10, R.D. Euro 1,16, R.A. Euro 0,19;
- Foglio 15, particella 239, qualità bosco misto, classe 3, superficie are 73 ca 80, R.D. Euro 3,81, R.A. Euro 0,76;
- Foglio 15, particella 249, qualità uliveto vigneto, classe 2, superficie ha 1 are 74 ca 00, R.D. Euro 67,40, R.A. Euro 40,44;
- Foglio 15, particella 388, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie are 21 ca 43, R.D. Euro 9,41, R.A. Euro 5,53;
- Foglio 15, particella 389, qualità bosco alto, classe 3, superficie are 20 ca 76, R.D. Euro 1,82, R.A. Euro 0,32;
- Foglio 15, particella 390, qualità uliveto, classe 3, superficie ha 1 are 22 ca 69, R.D. Euro 25,35, R.A. Euro 31,68;
- Foglio 15, particella 391, qualità uliveto, classe 3, superficie are 32 ca 29, R.D. Euro 6,67, R.A. Euro 8,34;
- Foglio 15, particella 392, qualità uliveto, classe 3, superficie are 00 ca 77, R.D. Euro 0,16, R.A. Euro 0,20;
- Foglio 15, particella 393, qualità bosco misto, classe 3, superficie are 02 ca 26, R.D. Euro 0,12, R.A. Euro 0,02;
  
- Foglio 21, particella 253, qualità bosco misto, classe 3, superficie are 24 ca 00, R.D. Euro 1,24, R.A. Euro 0,25;
- Foglio 21, particella 357, qualità seminativo, classe 4, superficie are 07 ca 30, R.D. Euro 1,13, R.A. Euro 1,13;
- Foglio 21, particella 358, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie are 97 ca 75, R.D. Euro 5,05, R.A. Euro 1,51;
- Foglio 21, particella 359, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie are 00 ca 88, R.D. Euro 0,05, R.A. Euro 0,01.

**Provenienza:** i beni pignorati sono pervenuti alla parte esecutata in forza di compravendita ai rogiti Notaio Avv. Rita Abbate iscritto nel Ruolo dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato in data 18 Settembre 2006 (Rep. 56 – Racc. n. 36), registrato a Firenze 1 in data 26.09.2006 al n. 6395, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 30.09.2006 al Reg. Gen. n. 19807 – Reg. Part. n. 12802. Al dante causa i beni erano in parte pervenuti con atto di compravendita ai rogiti Notaio Dott. Giovanni Gugliemi in data 15 Giugno 1970 (Rep n. 105292 – Racc. n. 988) registrato a Firenze in data 02.07. 1970 al n. 7503, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Arezzo in data 03.07.1970 al Reg. Gen. n. 5099 e in parte con atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Dott. Fabio Milloni in data 29.02.1984 (Rep. n. 34602), registrato a Montevarchi il 16.03.1984 al n. 1037 vol. 166 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Arezzo in data 26.03.1984 al n. 3612 di formalità.

**Conformità norme urbanistiche:** dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Castelfranco Piandiscò è stato verificato che l'edificio denominato "Club House" è stato costruito senza titoli edilizi ed ha poi ottenuto concessione edilizia in sanatoria presentata in data 01.03.1995, protocollo n. 1765/95 rilasciata il 05.03.2001, pratica n. 120. L'edificio è conforme al titolo edilizio; sono state montate due piccole pareti in legno che possono essere considerate arredo o comunque facilmente rimovibili.

L'edificio denominato "Villa Toscana" è stato costruito anteriormente al 01 Settembre 1967 ed ha avuto modifiche a seguito dei seguenti titoli edilizi: - Licenza edilizia n. 41 del 27 Luglio 1973 per sistemazioni ed ampliamenti; - Concessione Edilizia in sanatoria n. 379 del 01.02.1997 per ampliamento e ristrutturazione; - Autorizzazione Edilizia in sanatoria n.17 del 02.06.1997 per opere interne; -Denuncia Inizio Attività del 19.06.2000, protocollo 5945, pratica edilizia 81/00; - Variante con Denuncia Inizio Attività del 14.05.2003, protocollo 3165; - Denuncia Inizio Attività del 18.06.2007, protocollo 3548, pratica edilizia 82/07; - Denuncia Inizio Attività del 18.06.2007, protocollo 3549; - Denuncia Inizio Attività del 07.08.2007, protocollo 4743, pratica edilizia 103/07; - Denuncia Inizio Attività del 17.06.2008, protocollo 3883, pratica edilizia 82/08.

Dal riscontro tra i disegni allegati alle pratiche edilizie e lo stato dei luoghi si constata che tredici unità immobiliari, derivate da quattordici unità nei disegni, non sono conformi ai titoli edilizi e pertanto vanno sanate.

-L'appartamento sub. 76 (già sub. 33 e parte del sub. 34) ha piccoli spostamenti nella collocazione all'interno dell'edificio e diversa disposizione dei divisori non ancora finiti da costruire; - l'appartamento sub. 77 (già sub. 35 e parte del sub. 34,) ha piccoli spostamenti nella collocazione all'interno dell'edificio e diversa disposizione dei

divisori; - l'appartamento sub. 37 ha piccole difformità all'interno quali la chiusura di una porta e diversa disposizione di un divisorio; - il garage sub. 39 ha maggiore altezza; - il garage sub. 40 ha maggiore altezza; - l'appartamento sub. 41 ha piccoli spostamenti e diversa disposizione interna delle stanze e quindi dei divisori, piccole difformità alla posizione delle finestre; - l'appartamento sub.42 ha diversa disposizione interna, piccole difformità sulle aperture interne e sulla posizione di una finestra; - l'appartamento sub. 43 ha diversa disposizione di una finestra ed è stata aperta una finestra non prevista; - l'appartamento sub. 44 ha un modesto spostamento di una porta interna, la creazione di alcuni scalini interni, un piccolissimo ampliamento a discapito della centrale termica confinante; - nell'appartamento sub. 45 è stata chiusa una finestra e trasformata una porta in finestra; - l'appartamento sub. 46 ha dimensioni leggermente più piccole, diversa disposizione delle stanza e dei divisori interni, diversa forma delle finestre; - l'appartamento sub. 53 ha la forma di una stanza diversa da quella rappresentata nei disegni; - l'appartamento sub. 54 ha all'interno un vano disimpegno non previsto, una finestra in più e due lucernari nel tetto non previsti. Le difformità sono sanabili.

Le sistemazioni esterne sono state eseguite a seguito dei seguenti titoli edilizi:

-Concessione edilizia n. 104 del 01.03.1981 per la costruzione della piscina e della recinzione; - Concessione edilizia n. 275 del 08.04.1988 per ampliamento della piscina; - Concessione edilizia in sanatoria 275 bis del 18.06.1991 per variazioni fatte alla piscina; - Concessione edilizia in sanatoria n. 144 del 02.04.1996 per il deposito di GPL; - Autorizzazione edilizia in sanatoria 11 del 11.04.1999 per la costruzione di due pozzi; - Concessione edilizia in sanatoria 3 del 01.06.2011 per la costruzione di n. 4 ponti.

Quanto agli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco Piandiscò Sezione Piandiscò al Foglio 15, particella 38, subb. 71, 72 e 73, sé sttao verificato che la costruzione è conforme al titolo edilizio rilasciato dal Comune di Castelfranco di Sopra consistente nel permesso a costruire n. 10 del 23.08.2007 a seguito della demolizione di un fabbricato costruito anteriormente al 01 Settembre 1967. Per il fabbricato non è stato richiesto il certificato di abitabilità.

**Stato di occupazione:** gli immobili sono liberi.

**Regime fiscale:** l'esecutata, trattandosi di persona giuridica, è sottoposta al regime IVA come per legge; pertanto anche il trasferimento immobiliare sarà soggetto all'imposta nelle modalità previste dalla normativa vigente. Verrà comunque inviata al debitore, contestualmente al presente avviso, la richiesta di indicare, con comunicazione da inoltrare al delegato entro 10 giorni decorrente dalla ricezione dell'atto, se la medesima società debitrice intenda o meno esercitare l'opzione per l'imponibilità I.V.A. ai sensi dell'art. 10, comma primo, nn. 8 bis e 8 ter D.P.R. n.633 del 23 Ottobre 1972. Per maggiori informazioni si invita a prendere contatti

con il professionista delegato alla vendita.

Il tutto come meglio descritto dall'esperto Geom. Massimo Alfani, nelle relazioni depositate in data 19.12.2018, ed ad integrazione in data 22.05.2019, in data 28.01.2020 e in data 26.10.2021 nella esec. imm. 302/2015, che dovranno essere consultate dall'offerente e alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

**PREZZO BASE: € 327.168,00 (trecentoventisettemilacentosessantotto/00)**

**OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base): € 245.376,00 (duecentoquarantacinquemilatrecentosettantasei/00)**

**In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad minimo: € 5.000,00 (cinquemila/00)**

### **CUSTODIA E STATO DI OCCUPAZIONE**

La custodia degli immobili, con decreto del 16.01.2017, è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120).

Le richieste di visita degli immobili in asta dovranno pervenire al custode giudiziario esclusivamente per il tramite del portale delle vendite pubbliche (PVP) collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte. Eventuali richieste pervenutegli – sempre per il tramite del P.V.P. – oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

Il compendio immobiliare risulta libero da persone con presenza di beni mobili in stato di abbandono.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per la liberazione dell'immobile, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c..

Le spese di liberazione dell'immobile, in tal caso, verranno poste a carico della procedura.

### **DETERMINA**

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



## 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 dell'Avv. Tatiana Cosimi, in Arezzo, Viale G. Matteotti n. 26, entro 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 il soggetto offerente è interdetto, inabilitato, o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata; se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o dell'unito civilmente;
- 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 in ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg;
- e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita

dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica, con esplicita 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 o dell'unito civilmente 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 Esec. Imm. 302/2015 R.G. lotto unico**” (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;
- c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla 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 dell'inabilitato, dell'interdetto o dell'amministrato di sostegno;
- f) Originale della dichiarazione del coniuge o dell'unito civilmente – autenticata da pubblico ufficiale – di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge o dell'altro unito civilmente a titolo personale;

4. MODALITA' 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 Esec. Imm. 302/2015 R.G. lotto unico**” (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) **di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

## **OFFERTA TELEMATICA**

### 1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. **Il bollo virtuale pari ad € 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a**

**restituzione.** La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato *xml* scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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

A pena di 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 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 o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o dell'unito civilmente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato, o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che

- giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - e) la descrizione dei beni;
  - 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 in ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
  - i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
  - l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
  - m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. Codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
  - o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
  - p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica, con esplicita manifestazione di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

**N.B. 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 o dell'unito civilmente 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 interdetto inabilitato o amministrato di sostegno, 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 o dell'unito civilmente – autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge o dell'unito civilmente a titolo personale;
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, la dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica, con esplicita manifestazione di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze etc..., effettuate in separato modulo;
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

#### 4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a “Tribunale di Arezzo” presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma – Credito Cooperativo – S.C. in forma breve Banca TEMA IBAN IT72E0885114101000000359681 con causale “*Cauzione Esec. Imm. 302/2015 R.G Tribunale di Arezzo lotto unico*” (indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta); la cauzione, a pena di inefficacia dell'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. IRREVOCABILITA' 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.**

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

In caso di offerta unica

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

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

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

**Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide,** si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno

parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

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

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

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

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

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

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

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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

\*\*\*\*\*

**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 presso **Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma – Credito Cooperativo – S.C. in forma breve Banca TEMA IBAN IT72E0885114101000000359681** con causale **“saldo prezzo Esec.. Imm. 302/2015 R.G. Tribunale di Arezzo lotto unico”** 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 (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

**2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto Legislativo 10 settembre 1993 n. 385**



(**mutuo fondiario**), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso **ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €.\*\*\*\*da parte di \*\*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\*\* del \*\*\*rep.\*\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

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

l'effettivo accredito dell'importo.

5. che agli effetti del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs n. 192/2005 e successive modificazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, rilascia esplicita dispensa degli organi della procedura esecutiva 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.

#### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

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

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

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

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

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

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

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

Il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'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, 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.

#### **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 di 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 sito [www.tribunale.arezzo.it](http://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 indicato a chiunque vi abbia interesse;

#### **AVVERTE**

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

b. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp.att. c.p.c. il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano 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, 07.02.2025

Il Professionista delegato  
Avv. Tatiana Cosimi