



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO**

### **UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

*G.E. DOTT.ssa Elisabetta Rodinò Di Miglione*

*PROCEDURA ESECUTIVA N. 167/2023 R.G.E.*

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**2° ESPERIMENTO**

L'Avv. **Francesco Forzoni**, con studio in Arezzo, via Monte Grappa, n. 7, tel. fax 0575/901164, mobile 3497924739, e-mail avv.forzoni@gmail.com, pec avvfrancescoforzoni@cnfpec.it, Professionista Delegato (referente della procedura sopra indicata) dal Tribunale di Arezzo con ordinanza emessa in data 19/06/2024,

**AVVISA CHE**

presso la sala vendite del Tribunale di Arezzo sita in Arezzo (AR), Piazza Falcone e Borsellino, n. 1, e tramite il gestore della vendita Astalegale.net s.p.a. a mezzo del suo portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) – **il giorno 26 FEBBRAIO 2025 alle ore 10:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

dei seguenti beni

#### **LOTTO UNICO**

**diritto di piena proprietà** per 1/1 su complesso di beni di suolo e di fabbrica comprendente alcuni fabbricati abitativi, in parte diruti, alcuni su due piani ed alcuni nel solo piano terreno, con relativi resedi scoperti pertinenziali, costituenti il nucleo disabitato denominato "Querceto", comprendente il complesso parrocchiale della "Parrocchia di San Bartolomeo" costituito da Chiesa di San Bartolomeo a Querceto e Casa Canonica, articolata su due piani fuori terra, dei quali ciascuno composto da quattro vani ed accessori. Il tutto per complessivi 1.375,20 mq di consistenza commerciale complessiva unità principali e 50.349 mq di terreni. Per una analitica, migliore e più esatta descrizione si rinvia alla perizia di stima redatta dal Geom. Vittorio Scala in data 08/05/2024.

#### **Identificazione catastale:**

**FABBRICATI:**

**Catasto Fabbricati del Come di Arezzo:**

- **appartamento** sito in AREZZO loc. Gragnone snc, identificato al Catasto fabbricati del predetto Comune, sezione urbana A, foglio 165, particella 16, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,0 vani, rendita 203,48 Euro;
- **rustico (chiesa)** sito in AREZZO loc. Gragnone snc, identificato al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione urbana A, foglio 165 particella A, categoria E/7;
- **appartamento** sito in AREZZO loc. Gragnone snc, identificato al Catasto fabbricati del predetto Comune, sezione urbana A, foglio 165 particella 11, categoria A/4, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 223,88 Euro;
- **rustico** sito in AREZZO loc. Gragnone snc, identificato al Catasto fabbricati del predetto Comune, foglio 155 particella 33, sezione urbana A, categoria F/2;
- **rustico** sito in AREZZO loc. Gragnone snc, identificato al Catasto fabbricati del predetto Comune, sezione urbana A, foglio 165 particella 12, categoria F/2;
- **rustico** sito in AREZZO loc. Gragnone snc identificato al Catasto fabbricati del predetto Comune, sezione urbana A, foglio 165 particella 13, categoria F/2;
- **rustico** sito in AREZZO loc. Gragnone snc, identificato al Catasto fabbricati del predetto Comune, sezione urbana A, foglio 165 particella 14, subalterno 3, categoria F/2;
- **area urbana** sito in AREZZO loc. Gragnone snc, identificato al Catasto fabbricati del predetto Comune, sezione urbana A, foglio 165, particella 15, categoria F/1;
- **rustico** sito in AREZZO loc. Gragnone snc, identificato al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione urbana A, foglio 165, particella 17, categoria F/2;

#### **TERRENI:**

##### **Catasto Terreni del Comune di Arezzo:**

- foglio 155 particella 28, sezione valdarno, qualita/classe pascolo cespugliato, superficie 850 mq, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,31 €;
- foglio 155 particella 30, sezione valdarno, qualita/classe seminativo arborato, superficie 2040 mq, reddito agrario 2,11 €, reddito dominicale 2,11 €;
- foglio 155 particella 34, sezione valdarno, qualita/classe seminativo, superficie 5080 mq, reddito agrario 9,18 €, reddito dominicale 10,49 €;
- foglio 155 particella 35, sezione valdarno, porzione A, qualita/classe seminativo, superficie 1310 mq, reddito agrario 2,37 €, reddito dominicale 2,71 €;
- foglio 155 particella 35, porzione B, qualita/classe uliveto, superficie 3510 mq, reddito agrario 6,34 €, reddito dominicale 6,34 €;
- foglio 155 particella 36, sezione valdarno, qualita/classe uliveto, superficie 2800 mq, reddito agrario 5,06 €, reddito dominicale 5,06 €;
- foglio 155 particella 37, sezione valdarno, qualita/classe bosco alto, superficie 18240 mq, reddito agrario 1,88 €, reddito dominicale 7,54 €;

- foglio 165 particella 5, sezione valdarno, qualita/classe bosco alto, superficie 760 mq, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,31 €;
- foglio 165 particella 8, sezione valdarno, qualita/classe bosco ceduo, superficie 2620 mq, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 1,08 €;
- foglio 165 particella 9, sezione valdarno, qualita/classe uliveto vigneto, superficie 2230 mq, reddito agrario 6,33 €, reddito dominicale 9,21 €;
- foglio 165 particella 10, sezione valdarno, qualita/classe area rurale, superficie 540 mq;
- foglio 165 particella 18, sezione valdarno, qualita/classe seminativo, superficie 2980, reddito agrario 9,23 €, reddito dominicale 15,39 €;
- foglio 165 particella 23, sezione valdarno, qualita/classe uliveto, superficie 2290 mq, reddito agrario 5,91 €, reddito dominicale 7,69 €;
- foglio 165 particella 24, sezione valdarno, qualita/classe pascolo cespugliato, superficie 500 mq, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,18 €;
- foglio 165 particella 290, sezione valdarno, qualita/classe seminativo, superficie 4599 mq, reddito agrario 8,31 €, reddito dominicale 9,50 €.

### **Situazione urbanistica**

Dalla perizia redatta da Geom. Vittorio Scala, in data 08/05/2024 emerge che relativamente a tutti i fabbricati non sono stati reperiti titoli abilitativi dall'esperto stimatore, tutti realizzati in epoca remota ed antecedente all'obbligo di acquisire titoli abilitativi edilizi, e dal medesimo ritenuti conformi alle informazioni catastali di primo impianto, eccetto:

“ unità immobiliare identificata al C.U. sez. A foglio 165 particella 16 relativamente alla quale sono state riscontrate difformità rispetto alla prima planimetria catastale in atti, in particolare al piano primo non è rappresentato il servizio igienico la realizzazione del quale ha comportato l'eliminazione di una camera, vi sono difformità nelle altezze indicate in planimetria a causa della realizzazione di controsoffitti, ed inoltre non risulta presente il servizio igienico indicato al piano terra della planimetria catastale. Inoltre, in aderenza all'edificio ma ricadente nell'adiacente particella 24, è stata realizzata una struttura posticcia ad uso accessorio.” Costi di regolarizzazione stimati dall'esperto in € 7.000,00 (già detratti dal valore di stima). Inoltre non è stata reperita autorizzazione allo scarico fuori fognatura per cui, non essendo la zona fornita da fognatura pubblica, è necessario adeguare l'impianto e richiedere detta autorizzazione con la spesa stimata dall'esperto in € 5.000,00 (già detratti dal valore di stima).

L'Esperto stimatore ha inoltre riscontrato la necessità di effettuare le seguenti variazioni catastali: “Relativamente all'unità immobiliare catastalmente identificata alla sez. A foglio 165 p.lla 16 si rilevano varie difformità catastali rispetto alla planimetria attualmente in atti, al piano primo non è rappresentato il servizio igienico la realizzazione del quale ha comportato l'eliminazione di una camera, vi sono difformità nelle altezze indicate in planimetria ed inoltre, dal rilievo non risulta

presente il servizio igienico indicato al piano terra della planimetria catastale; Relativamente alla canonica, catastalmente identificata alla sez. A foglio 165 p.lla 11, categoria A/4 di classe 1, consistenza 7,5 vani, RC 223,88 euro, si precisa che visto lo stato di conservazione dell'immobile, il quale presenta porzione di copertura e di solaio interno diruta, sarebbe corretto classificarlo in categoria F/2 privo di rendita; Il fabbricato identificato alla sez. A foglio 165 p.lla 13, categoria F/2, non è più esistente in loco, sarebbe pertanto necessario aggiornare la mappa catastale e variare la categoria da F/2 ad area urbana categoria F/1; Il costo professionale per eseguire le necessarie variazioni catastali sopracitate si può stimare in circa euro 1.700,00.”

Gran parte dei fabbricati si trova in stato di rudere.

### **Atto di provenienza**

- I beni individuati al catasto fabbricati del Comune di Arezzo, Foglio 165, particella A e particella 11, ed al catasto terreni del Comune di Arezzo, foglio 165, particella 10 (catasto terreni) sono pervenuti a parte eseguita in forza di compravendita stipulata in data 27/07/2004, Rep. 112625 Racc. 13682 Notaio Pantani Fabrizio trascritta il 30/07/2004 ai nn. 16324/10389 della Conservatoria dei RRII di Arezzo;

- I beni individuati al Catasto fabbricati del Comune di Arezzo Foglio 165, particelle 12 e 13, ed al catasto terreni del Comune di Arezzo Foglio 155, particelle 8, 9 e 30 sono pervenuti a parte eseguita in forza di compravendita stipulata in data 03/03/2006 Rep. 2102 Racc. 1042 Notaio Giacomo Pieraccini in Civitella Val di Chiana, trascritto il 20/03/2006 ai nn. 5839/3653 della Conservatoria dei RRII di Arezzo;

- I restanti beni sono pervenuti tutti a parte eseguita in forza di compravendita stipulata in data 15/01/2003, Rep. 103872, Racc. 11909, Notaio Pantani Fabrizio in Arezzo trascritto il 12/02/2003 ai nn. 3149/2062 della Conservatoria dei RRII di Arezzo e successiva nota in rettifica del 20/03/2008 ai nn. 5634/3693.

### **Diritti di terzi, oneri e vincoli.**

- dai certificati di destinazione urbanistica risulta che i terreni sono inseriti, totalmente o in parte, in ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica integrale, ovvero in patrimonio storico urbano ed extraurbano, viabilità storica e/o in aree ad elevato grado di naturalità.

L'esperto stimatore ha rilevato quanto segue:

- il terreno catastalmente identificato al foglio 155 particelle 28 e 37 e piccole porzioni marginali delle particelle 34, 35 e 36 del medesimo foglio, ricadono all'interno delle aree boscate tutelate per legge ai sensi del D. Lgs. 42/2004 art. 142;

- Le particelle 28 e 37 del foglio 155 sono interessate da Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923.

Il terreno catastalmente identificato al foglio 165 particella 23 è gravato da servitù di passaggio a favore di terzi (atto stipulato il 15/01/2003 a firma di Notaio Pantani Fabrizio ai nn. 103872 di repertorio, trascritto il 12/02/2003 ai nn. 3150/2063).

Gli immobili identificati al catasto Fabbricati Comune di Arezzo, Sez. A, foglio 165, part. A (Chiesa) e part. 11 (canonica), ed al catasto terreni Comune di Arezzo, sez. valdarno, foglio 165, part. 10 sono soggetti a vincolo ai sensi del D.lgs 42/2004 per particolare interesse storico-artistico, trascritto in data 21/09/2004 al n. 11870 R. Part. in favore del Ministero dei Beni ed Attività Culturali con obbligo di denuncia del trasferimento ex art. 59, D.lgs 42/2004.

### **Rinvio alla relazione di stima**

Tutto quanto sopra è meglio descritto nella relazione in atti dell'esperto stimatore Geom. Vittorio Scala del 08/05/2024, la quale dovrà essere consultata dagli offerenti ed alla quale si rinvia segnatamente per ciò che concerne la situazione edilizia ed urbanistica, lo stato degli impianti, lo stato di manutenzione, agibilità ed eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, e quant'altro riguarda l'identificazione, la descrizione, l'estensione e le caratteristiche del/dei bene/i oggetto di vendita.

**Stato di occupazione:** gli immobili sono attualmente occupati da terzi senza titolo, l'ordine di liberazione è stato emesso in data 02/07/2024, ed è attualmente in fase di attuazione.

### **Visite dell'immobile**

La custodia dell'immobile posto in vendita è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) per il Tribunale di Arezzo con sede in Arezzo (AR), Via Ferraris, n. 136, Tel. 0575 382000.

Per quanto concerne le modalità di prenotazione delle visite, gli interessati a visitare gli immobili, ai sensi di quanto previsto dal novellato art. 560, co. 5 c.p.c., dovranno farne richiesta per il tramite del portale delle vendite pubbliche (p.v.p.) collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

**Valore base d'asta di Euro 257.120,00**

**(duecentocinquantasettemilacentoveventi/00=)**

**offerta minima ex art. 571, 2° comma, c.p.c. Euro 192.840,00**

**(centonovantaduemilaottocentoquaranta/00=)**

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

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

D E T E R M I N A

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

[A]

**DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

\*\*\*\*\*

## **OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)**

### 1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE.

Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa **presso lo studio del sottoscritto Delegato Avv. Francesco Forzoni** sito in Arezzo, via Monte Grappa, n. 7, previo appuntamento da concordare telefonicamente al numero **3497924739**, **entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita**, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

### 2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il referente della procedura (delegato alla vendita);
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.;
- e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

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

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

- a) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, intestato a "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 167/2023, lotto unico." (numero della procedura e 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;
- f) Originale della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE E/O VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 167/2023, lotto unico" (numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta), **di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.**

### **OFFERTA TELEMATICA**

#### 1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE.

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

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

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

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

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

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

## 2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o Amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico [nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini];
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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

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

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive

l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

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

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

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, e di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze, effettuate in separato modulo;

i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

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

Esclusivamente con **bonifico sul conto corrente acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma - Credito Cooperativo S.C. al seguente codice IBAN:**

**IT 72 E 0885 1141 01000000359681**

intestato Tribunale di Arezzo, esecuzioni immobiliari, procedura n. 167/2023 R.G., conto cauzioni e saldo prezzo, causale "**Cauzione es. imm. 167/2023 R.G. Tribunale di Arezzo, lotto unico**"; 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. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. **Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia dinanzi al delegato o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;**

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro

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

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

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

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 o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta.

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

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

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

**7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:** in caso di aggiudicazione **il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.**

Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque

entro detto termine.

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

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

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

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

-----  
[B]

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

1. salvo quanto disposto sub punto 2), **il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

2. **qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario)**, ed il creditore fondiario abbia avanzato rituale istanza, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso **ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile**

**acquistato**, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito*

*\*\*\*\* del \*\*\*\* rep.\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

**4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato** (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi). Sotto la propria responsabilità l'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a rendere la dichiarazione contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs 231/2007. 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 nonché la dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi della normativa su richiamata.

5. 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 dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle

norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che 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).

Il giudice dell'esecuzione ha disposto 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 ha autorizzato 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 precedente e/o degli intervenuti; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

### **R E N D E N O T O**

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

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

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

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

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

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

h) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento

potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

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

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

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.;

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

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

che a norma dell'art. 570 c.p.c. maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite a chiunque ne abbia interesse dalla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Arezzo ovvero presso lo studio del professionista delegato previo appuntamento.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nei luoghi indicati nell'ordinanza di vendita.

Arezzo, 13 dicembre 2024

Il Professionista delegato

Avv. Francesco Forzoni