



Studio legale Stoppa

Via XXV Aprile n. 62 – Sansepolcro (Ar)

Avv. Edoardo Stoppa

Avv. Amedeo Stoppa

Ad. Ksenia Örenius

TRIBUNALE DI AREZZO

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N° 10/2023

Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista

2° esperimento

Il sottoscritto Avv. Edoardo Stoppa (Cod. Fisc.: STPDRD86E26F137U), pec: edoardo.stoppa@pec.it, e-mail edoardo@studiolegalestoppa.it, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con studio in Sansepolcro (AR), via XXV Aprile 62, relativamente all'esecuzione immobiliare in epigrafe, su delega, *ex art. 591 bis* c.p.c., del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo;

AVVISA

che il **giorno 13/03/2025 alle ore 09:00**, presso il **Tribunale di Arezzo, in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n° 1, nella Sala Aste (Aula n° 0.07, Piano Terra)** e tramite il portale del Gestore della vendita www.astetelematiche.it, si svolgerà la

VENDITA SENZA INCANTO

degli immobili appresso descritti, ricompresi in un **unico lotto**, al prezzo base di **€ 188.800,00 (cento ottantottomila ottocento virgola zero zero)**, **oltre I.V.A. se dovuta**, con offerte minime in aumento, in caso di gara tra gli offerenti, di **€ 2.000,00** (duemila virgola zero zero);

FA PRESENTE

che la vendita si svolgerà, ai sensi dell'articolo 161 *ter* delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, in modalità di **“vendita sincrona mista”**, come definita dall'articolo 2, primo comma, lettera g) del Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, e, dunque, con possibilità di presentare offerte sia in via telematica, partecipando all'esperimento mediante collegamento telematico “da remoto”, sia in via cartacea, con presenza fisica presso la citata Sala Aste del Tribunale di Arezzo, il tutto nei termini e con le modalità di cui alle condizioni generali di seguito riportate.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO:

- In Comune di **Pratovecchio Stia (Ar)**, **via dei Legni, piano T**, diritto di piena proprietà di porzione di un più ampio fabbricato con destinazione industriale-artigianale e residenziale, con ampio resede esclusivo parte adibito a piazzale e parte a verde privato, raggiungibile tramite via Arno e Strada comunale dei legni al civico n. 22, attraverso la Particella 474, Foglio 58 del Catasto Fabbricati del Comune di Pratovecchio Stia (Ar), **di proprietà dell'esecutata e non pignorata dal creditore procedente**, così descritto dall'esperto stimatore nella propria relazione di stima del 20 ottobre 2023 e successiva integrazione del 3 febbraio 2024: porzione di un più ampio fabbricato con destinazione industriale-artigianale e residenziale costituito da un piano unico con ampio locale ad uso laboratorio, magazzino e servizi igienici. Completa

l'unità immobiliare l'ampio resede esclusivo parte adibito a piazzale (delimitato ad est da un muro in cemento armato e a nord da una scarpata su terra) e parte a verde privato. I materiali utilizzati per la parte artigianale sono quelli classici dell'edilizia produttiva con fondazioni a plinto, cordoli di collegamento, pilastri in calcestruzzo armato vibrato (c.a.v.), travi di bordo e di copertura in c.a.p., copertura con lastre di fibrocemento, tamponamenti con pannelli dello spessore di 16 cm in c.a.p. alleggeriti. L'immobile si trova a nord/est ed è costituito da un piano unico con ampio locale ad uso laboratorio, magazzino e servizi igienici: gli interni presentano pavimentazioni in mattonelle di cemento nel laboratorio e ceramica nei servizi igienici, porte interne in alluminio e pvc, finestre e porte esterne in metallo.

Locali al piano terreno:

- laboratorio (H=700 cm) con Sup. utile pari a 652,23 m²
- magazzino (H=294 cm) con Sup. utile pari a 17,24 m²
- antibagno (H=285 cm) con Sup. utile pari a 5,04 m²
- bagno 1 (H=275 cm) con Sup. utile pari a 2,80 m²
- bagno 2 (H=275 cm) con Sup. utile pari a 2,67 m²

Per una superficie utile totale pari a 679,98 m² e una superficie totale lorda pari a 702,00 m², oltre a resede esclusivo di circa 1378 m².

L'immobile è privo di qualsivoglia tipo di impianto e si trova nel complesso in mediocre stato di manutenzione con problematiche in copertura che provocano infiltrazioni di acqua all'interno dei locali senza pericoli di crollo delle strutture.

Al fine di ovviare alla presenza delle infiltrazioni descritte dall'Esperto stimatore il creditore procedente si farà carico degli interventi di copertura già programmati per il mese di gennaio 2025, con **sostituzione delle sole lastre danneggiate** e con **anticipazione delle spese da porsi in prededuzione**.

Alla data odierna rileva l'Esperto stimatore che non è possibile avere la certezza che le lastre presenti in copertura siano in fibrocemento ecologico piuttosto che in eternit sebbene la realizzazione della copertura risulti successiva all'entrata in vigore della Legge n. 257 del 27 marzo 1992, ritenendo quindi necessaria l'analisi di campioni delle lastre di copertura, le quali, viste le condizioni generali, dovranno comunque essere totalmente sostituite con lastre di nuova generazione, quali pannelli compositi in acciaio zincato con interposto isolante, prevedendo per tale intervento un costo di circa € 76.093,00 nel caso di presenza di fibrocemento ecologico e di circa € 83.733,00 nel caso di presenza di fibrocemento contenete amianto.

- Il tutto è così rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pratovecchio Stia (Ar) (M329A) – Sezione di Pratovecchio: **Foglio 58, particella 473, subalterno 8, categoria C/3, cl. 5[^], consistenza 679 mq, rendita € 3.541,81 - Dati di superficie: Totale: 698 mq**

TITOLO DI PROVENIENZA:

L'esecutata ha acquisito il suddetto compendio immobiliare, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in virtù di atto pubblico notarile di compravendita, a rogito del Notaio Pane Francesco, del 13/09/1990, rep. n. 5488/714, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Arezzo in data 18/09/1990 al n. 12326 del registro generale e al n. 8671 del registro particolare.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla relazione di stima redatta dall'Esperto stimatore nella propria relazione del 20 ottobre 2023 e successiva integrazione del 3 febbraio 2024, si rileva che l'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio, regolarmente accatastato e le planimetrie in atti, presentate in data 04/02/2005, sono conformi allo stato di fatto al momento del sopralluogo, ovvero sono state rilevate difformità di dettaglio per le quali ai sensi delle normative vigenti l'Esperto stimatore non ritiene necessaria la presentazione della variazione catastale in quanto non incidenti nel classamento.

In particolare, le difformità riguardano esclusivamente la rappresentazione di 3 pilastri interni al magazzino che non sono mai stati realizzati. La destinazione d'uso attuale degli immobili risultante dalle pratiche edilizie visionate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pratovecchio Stia risulta "industriale e artigianale" ai sensi della L.R. 65/2014 art. 99 comma 1 lett. b. Secondo il Regolamento Urbanistico vigente il fabbricato ricade in zona RP1 - "insediamenti produttivi esistenti ordinari", regolamentata dall'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione. Non è stato necessario procedere con la richiesta del certificato di destinazione urbanistica in quanto i beni pignorati consistono in immobili censiti al Catasto Fabbricati.

L'immobile è stato edificato a seguito delle seguenti pratiche edilizie:

- parere preventivo per intervento edilizio rilasciato in data 02/10/1989 (Pratica Edilizia n° 93/89);
- concessione Edilizia n° 31/90 del 10/12/1990 (Pratica Edilizia n° 31/90) per costruzione di un Laboratorio Artigiano con abitazione rilasciato a seguito di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica a rogito Notaio Francesco Pane con sede in Poppi (AR) del 13/09/1990 Repertorio 5.489 Raccolta 715, registrato in Arezzo il 14/09/1990 al n° 3.316 vol. 438 e trascritto in Arezzo il 18/09/1990 ai nn. 12.327 R.G. e 8.672 R.P.;
- proroga alla Concessione Edilizia n° 31/90 (Pratica Edilizia n° 118/93);
- concessione Edilizia n° 55/1994 del 06/12/1995 (Pratica Edilizia n° 55/1994) per variante alla Concessione Edilizia n° 31/90;
- ulteriore Proroga alla Concessione Edilizia n° 31/90;
- concessione Edilizia n° 157/96 del 25/03/1997 per completamento di fabbricato e sistemazione del resede con n° 3 proroghe;
- denuncia di Inizio Attività Edilizia per realizzazione parete divisoria interna REI 120 prot. n° 6.762 del 30/06/2003;
- denuncia di Inizio Attività Edilizia per variazioni interne per adeguamento igienico sanitario del laboratorio artigianale prot. n° 8.043 del 12/08/2004 (Pratica SUAP 604/2004).

Per l'immobile non risulta depositata l'attestazione di agibilità mentre risulta depositato il collaudo delle Strutture presso il Genio Civile di Arezzo in data 20/11/1993 al n° 14.332 di protocollo.

Rispetto all'ultima pratica presentata (DIA 8.043/2004) segnala l'Esperto stimatore che risultano le seguenti difformità: 1) non sono stati realizzati i 3 pilastri all'interno del laboratorio; 2) diversa posizione di porte, finestre e pareti interne. Alla luce del Collaudo strutturale depositato l'Esperto stimatore ritiene tuttavia che le difformità riscontrate relative al punto 1) siano un mero errore grafico e pertanto non costituiscano violazione edilizia in quanto rientranti tra quelle previste dall'art. 198 comma 2 della Legge Regionale n° 65/2014 e dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, mentre le difformità riscontrate relative al punto 2) rientrerebbero invece nelle tolleranze costruttive e pertanto non costituirebbero violazione edilizia così

come previsto dall'art. 198 comma 1 della Legge Regionale n° 65/2014 e dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001. L'esperto stimatore non ha riscontrato la presenza di rifiuti speciali.

PESI E VINCOLI:

Dalla relazione di stima redatta il 20 ottobre 2023 dall'Esperto stimatore nominato *ex art.* 568 c.p.c. nell'ambito dell'esecuzione in questione e dalla sua successiva integrazione del 3 febbraio 2024, si rileva che:

- non esistono vincoli di natura condominiale per l'immobile;
- l'immobile risulta essere detenuto da società conduttrice in forza di contratto di locazione stipulato con l'esecutata in data 27/09/2022 e registrato in data 25/10/2022, titolo opponibile alla procedura in quanto antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. Il contratto di locazione, della durata di 6 anni + 6 anni prevede rinnovo automatico e il pagamento di un canone annuo di € 24.000,00 da versarsi in 12 rate mensili;
- l'accesso al compendio immobiliare avviene dalla strada comunale dei legni attraverso la Particella 474, Foglio 58 del Catasto Fabbricati del Comune di Pratovecchio Stia (Ar) di proprietà dell'esecutata e non pignorata dal creditore precedente.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta essere detenuto da società conduttrice in forza di contratto di locazione stipulato con l'esecutata in data 27/09/2022 e registrato in data 25/10/2022, opponibile alla procedura in quanto antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. Il contratto di locazione, della durata di 6 anni + 6 anni prevede rinnovo automatico e il pagamento di un canone annuo di € 24.000,00 da versarsi in 12 rate mensili. L'Esperto stimatore ha verificato che il canone pattuito fra le parti non risulta inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima.

Alla data di pubblicazione dell'avviso di vendita il conduttore risulta essere in regola con il pagamento dei canoni di locazione.

Ulteriori informazioni possono essere **acquisite dall'esame della relazione dell'Esperto, redatta il 20/10/2023, e dai documenti ivi allegati, nonché dall'integrazione di perizia del 03/02/2024, che devono essere considerati parte integrante del presente avviso e che dovranno essere consultati dall'offerente** ed ai quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, spese (adeguamento e certificazione impianti presenti...) pesi, difformità a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

In ordine alle offerte cartacee:

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. Edoardo Stoppa, in

Sansepolcro (AR), via XXV Aprile n. 62 **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. Nel caso di deposito in altri giorni rispetto al giorno precedente all'asta esclusivamente previo appuntamento telefonico al n. **3923851053**. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo *mail* del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; 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 (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 (intendendosi per essa la perizia di stima redatta il 20/10/2023, nonché l'integrazione di perizia del 03/02/2024) e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

Dovranno essere allegati all'offerta:

- a) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, intestato a **"Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 10/2023, Lotto Unico"** per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;

- c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- e) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto del minore;
- f) Originale della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

La cauzione dovrà essere versata esclusivamente con ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE E/O VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a “**Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 10/2023, Lotto Unico**”, di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

In ordine alle offerte di acquisto telematiche

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

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

Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo co. c.p.c., **sino alle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita**, ad eccezione del sabato e festivi - tramite il modulo *web* “Offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it), 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@giustiziacerit.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). 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 deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima (intendendosi per essa la perizia di stima redatta il 20/10/2023, nonché l'integrazione di perizia del 03/02/2024) e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme

sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) Copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) Copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) Copia 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, di aver preso visione della perizia di stima (intendendosi per essa la perizia di stima redatta il 20/10/2023, nonché l'integrazione di perizia del 03/02/2024) e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze, effettuate in separato modulo
- i) Ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni aperto presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma Credito Cooperativo - in forma breve Banca Tema, intestato a "Tribunale di Arezzo" (indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) al seguente codice **IBAN: IT 72 E 08851 14101 000000359681**; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

OPERAZIONI DI VENDITA

1. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. **Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia dinanzi al sottoscritto delegato o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.**

2. 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 sottoscritto delegato, mentre gli offerenti che hanno depositato l'offerta in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

in caso di offerta unica,

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

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

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

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

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

in caso di pluralità di offerte.

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

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

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

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

Il rilancio minimo è fissato in **€. 2.000,00 (duemila/00)**.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il sottoscritto delegato disporrà l'aggiudicazione a favore dell'offerente che abbia formulato l'offerta più alta o, in caso di offerte di pari importo, l'offerta più vantaggiosa secondo i seguenti criteri: a parità di prezzo, maggior importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; in subordine, laddove più migliori offerte risultassero equiparabili, verrà disposta l'aggiudicazione a favore di colui tra i migliori offerenti che abbia depositato per primo l'offerta.

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

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

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

3. TERMINI PER IL SALDO PREZZO.

In caso di aggiudicazione **il termine per il deposito del saldo del prezzo (comprensivo dell'I.V.A. eventualmente dovuta in caso di esercizio della relativa opzione da parte della cedente) e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.** Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a centoventi giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

4. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE.

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

5. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO.

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

In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione, comprensivo dell'I.V.A. eventualmente dovuta in caso di esercizio della relativa opzione da parte della cedente (fatta salva in caso di esercizio dell'opzione l'applicabilità di *reverse charge* in caso di acquisto da parte di soggetto passivo I.V.A.), 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 centoventi giorni dalla data di vendita (non soggetto a sospensione nel periodo feriale).

2. **Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385**, 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 sarà 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 sottoscritto delegato (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, il sottoscritto delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi). Il sottoscritto 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.

CUSTODIA DELL'IMMOBILE

La custodia dell'immobile è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (I.v.g. Arezzo Tel. 0577 318111 - 0577 318101 - 0575 382000; fax 0577 318120; <http://www.aretzo.astagiudiziaria.com/>).

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/>.

Il Custode giudiziario potrà evadere soltanto le richieste di visita che gli perverranno per il tramite del p.v.p. ed a condizione che la richiesta gli sia pervenuta almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte cartacee.

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 la disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato, conformemente a quanto disposto nella ordinanza di delega, a cura delle società Astalegale.net s.p.a., Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., Zucchetti Software Giuridico S.r.l. ed I.v.g. - I.g.e.s. Arezzo/Siena, ciascuno per quanto di propria competenza.

Resta in ogni caso salva ed impregiudicata la possibilità, per il creditore procedente e/o per quelli intervenuti, di provvedere ad ogni ulteriore forma di pubblicità del presente avviso, purché a propria cura e spese.

Le eventuali spese pubblicitarie di cui sopra, ulteriori rispetto a quelle effettuate dal Gestore ed oggetto di convenzione, non saranno recuperabili in sede di distribuzione e non verranno prese in considerazione dal sottoscritto nella redazione del progetto di distribuzione di cui all'art. 591 bis III comma n. 12) c.p.c.

RENDE NOTO

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

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

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 ed 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;

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;

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

AVVERTE

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.

Sansepolcro (AR), il 20 dicembre 2024.

Avv. Edoardo Stoppa
Delegato alle operazioni di vendita