



TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. FEDERICO PANI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 79/2020 R.G.E. (vi è riunita la N. 126/2024 R.G.E.)

*

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Gianluca Rossi, con Studio in Arezzo, Via Benedetto Varchi n. 71 (Tel. 0575.354225 – E-mail avvocatorossi@email.it – PEC: avv.rossi.gianluca@pec.it), Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo con ordinanza del 29.03.2022, giusto provvedimento del G.E. del 07.01.2025,

AVVISA CHE

presso i locali del Tribunale di Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1, Aula n. 0.07 (piano terra) e tramite il portale del gestore della vendita www.astetelematiche.it – il giorno 29/05/2025 alle ore 9:00 avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO UNICO

diritto di piena proprietà su immobili e terreni posti nel comune di Civitella in Val di Chiana, composti da:
- **abitazione** sita in Fraz. Pieve a Maiano Via di Casa al Cincio n. 15, compresa in un piccolo fabbricato di tipo bifamiliare ubicato in posizione collinare e panoramica in zona agricola sufficientemente isolata se pur a breve distanza dall'abitato di Pieve a Maiano. L'abitazione è posta a piano primo con ingresso indipendente da scala esterna, raggiungibile dal resede pertinenziale, ed è così composto: ingresso, pranzo, cottura, soggiorno, disimpegno, servizio igienico, tre camere da letto, una delle quali con servizio igienico, ed è corredato di sottotetto/soffitta, a cui si accede da botola con scala retrattile ubicata nel disimpegno, e di locale caldaia a piano terreno sottostante la scala di accesso all'abitazione. L'altezza interna è pari a 292 cm circa a piano primo ed è compresa fra un massimo di 209 ed un minimo di 20 cm circa a piano sottotetto. La pavimentazione, così come i rivestimenti di cottura e servizi igienici, è di tipo ceramico, gli infissi interni sono in legno, il portoncino d'ingresso è in legno, gli infissi esterni, che affacciano su quattro lati del fabbricato e con esposizione prevalente a nord-ovest e sud-ovest, sono in legno con persiane in alluminio. Provvista di impianto elettrico, idrico con boiler elettrico per la produzione di acqua calda

sanitaria, di riscaldamento con elementi radianti in alluminio alimentati da caldaia a legna collocata nella centrale termica sottostante la scala di accesso all'abitazione, l'unità immobiliare risulta tinteggiata con colori di tonalità chiara e presenta un normale stato di conservazione e manutenzione;

- **rimessa** in Fraz. Pieve a Maiano Via di Casa al Cincio n. 15 e costituita da annesso rurale ubicato in posizione collinare e panoramica in zona agricola sufficientemente isolata se pur a breve distanza dall'abitato di Pieve a Maiano limitrofo all'abitazione subastata. Il fabbricato, facilmente raggiungibile da strada inghiaiaata che si diparte da quella asfaltata, si eleva sul solo piano terreno, ha struttura in muratura, solaio di copertura a falde inclinate di tipo laterocementizio, manto in laterizio, pareti esterne in pietrame a vista, pareti interne intonacate, porta d'ingresso in metallo. L'unità immobiliare presenta un normale stato di conservazione e manutenzione. È da evidenziare che nel lato nord-ovest del fabbricato è presente una struttura precaria ovvero una tettoia su montanti in legno che dovrà essere rimossa;

- **n. 4 appezzamenti di terreno.**

Tutto quanto sopra è catastalmente contraddistinto in ditta aggiornata al:

- CATASTO FABBRICATI del COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA al:

- fg. 4, p.lla 135, sub. 8, cat. A/3, classe 3, vani 7,5, rendita € 406,71 (abitazione);
- fg. 4, p.lla 372, cat. C/2, classe 5, rendita € 54,54 (rimessa);
- fg. 4, p.lla 135 sub. 10, cat. F/1 (accesso/resede);

- CATASTO TERRENI del COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA al:

- fg. 4, p.lla 486, qualità Uliveto, classe 1, superficie 552 mq, Reddito dominicale € 2,57, Reddito agrario € 2,14;
- fg. 4, p.lla 488, qualità Uliveto, classe 2, superficie 330 mq, Reddito dominicale € 0,77 Reddito agrario € 0,85;
- fg. 4, p.lla 490, qualità Seminativo, classe 4, superficie 113 mq, Reddito dominicale € 0,11 Reddito agrario € 0,11;
- fg. 4, p.lla 492, qualità Uliveto, classe 2, superficie 225 mq, Reddito dominicale € 0,52, Reddito agrario € 0,58;

al valore d'asta di Euro 125.000,00 (centoventicinquemila virgola zero zero)

offerta minima Euro 93.750,00 (novantatremilasettecentocinquanta virgola zero zero)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a **Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)**

PROVENIENZA

Dalla perizia tecnica e sua successiva integrazione in atti risulta che i beni subastati sono così pervenuti agli esecutati:

- con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Fabio Milloni di Arezzo del 24.12.1986 Rep. 47322, trascritto in Arezzo il 23.01.1987 al n. 1156 di formalità;

- dichiarazione di successione registrata in Arezzo il 29.03.2002 al n. 41 vol. 802 e trascritta in Arezzo il 11.09.2002 al n. 10805 di formalità;
- con atto di cessione di diritti ai rogiti del Notaio Paolo Bucciarelli Ducci di Arezzo del 30.12.2002 Rep. 49133, trascritto in Arezzo il 03.01.2003 ai n. 136, 137 e 138 di formalità;
- accettazione tacita di eredità ai rogiti Notaio Paolo Bucciarelli Ducci di Arezzo del 30.12.2002 Rep. 49133, trascritto in Arezzo il 26.04.2004 al n. 5454 di formalità;
- con atto di divisione ai rogiti del Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo del 14.03.2017 Rep. 142515, trascritto in Arezzo il 20.03.2017, R.G. nn. 3955 – 3956 – 3957 e R.P. nn.2465 – 2466 - 2467 di formalità.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Dalla perizia tecnica e sua successiva integrazione in atti risulta che gli impianti presenti nell'abitazione mostrano caratteristiche equiparabili alle normali condizioni degli impianti ed alle norme vigenti al momento della loro realizzazione. Secondo il tecnico incaricato dal G.E. sarà comunque necessario effettuare una loro revisione e, per quanto attiene l'impianto di riscaldamento, constatata la vetustà e le condizioni della caldaia il predetto tecnico ritiene congrua/necessaria la sostituzione della stessa, stimando il costo degli interventi, comprensivo delle prestazioni professionali, in € 7.000,00 circa.

URBANISTICA

Dalla perizia tecnica e sua successiva integrazione in atti risulta che nel Regolamento Urbanistico vigente all'epoca della redazione della stessa:

- la particella 135 era compresa, parte in percorsi alternativi e parte in ambito del livello A di tutela assoluta delle radure;
- la particella 372 ricadeva in ambito del livello A di tutela assoluta delle radure.

Nel Piano Operativo adottato con D.C.C. n. 38 del 31/07/2020 le predette particelle risultavano comprese in sistema ambientale V sottosistema V2 aree agricole coltivate ambito V2.1 aree collinari terrazzate. Gli interventi sono subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità allegate al Regolamento Urbanistico e al Piano Operativo;

- dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Civitella in Val di Chiana in data 18/08/2022 risultava che i terreni contraddistinti al N.C.T. del Comune di Civitella in Val di Chiana foglio 4 particelle 135-486-488-490-492 avevano all'epoca la seguente destinazione urbanistica:

- ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico .TUT A Boschi, Radure, Fiumi e str. Storiche (art.12 NTA). Ambito del livello A di tutela assoluta, parte aree boscate, parte radure, parte ambiti fluviali e parte strade storiche (zone E del D.M. 1444/68);
- ai sensi del Piano Operativo adottato con delibera del consiglio comunale n°38 del 31/07/2020 - V2.1 Aree Collinari Terrazzate (Art.74 NTA PO). Parti di territorio poste nei bassi versanti del sistema collinare, i meno acclivi, quelli di transizione tra le aree agricole produttive della pianura e le masse boscate della collina (zone E del D.M. 1444/68).
- Gli interventi sono subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità allegate al Regolamento Urbanistico e al Piano Operativo

EDILIZIA

Dalla perizia tecnica e sua successiva integrazione in atti risulta che:

- l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Civitella in Val di Chiana al fg. 4 p.lla 135 sub. 8 (abitazione) è stato oggetto dei seguenti titoli autorizzativi/edilizi:

- Permesso di costruire n. 20 del 29.07.1974 rilasciata dal Comune di Civitella in Val di Chiana a Mattesini Paolo per la ristrutturazione di un fabbricato rurale in Pieve a Maiano;
- Permesso di abitabilità del 27.10.1979 rilasciata dal Comune di Civitella in Val di Chiana a Mattesini Paolo per edificio ristrutturato adibito ad uso di civile abitazione;
- Concessioni sanatoria edilizia nn. 95-96-97 del 07.10.1997 rilasciate dal Comune di Civitella in Val di Chiana ai sensi della Legge 724/94 a Mattesini Paolo a sanatoria delle opere localizzate in Pieve a Maiano Via della Chiesa;
- Concessioni edilizia in sanatoria n. 462 del 07.11.2002 rilasciata dal Comune di Civitella in Val di Chiana ai sensi dell'art. 37 L.R. 52/99 a Gori Franca per difformità alla Licenza Edilizia n. 20/74 su di un immobile con destinazione civile abitazione sito in Pieve a Maiano Via di Casa al Cincio n. 15;
- Denuncia di inizio attività pratica edilizia n°219 del 19/04/2004 inoltrata al Comune di Civitella in Val di Chiana da Mattesini Sara per opere di manutenzione straordinaria all'immobile posto in Località Pieve a Maiano Casa al Cincio n. 15;
- Ordinanza n. 73 del 21.07.2017 rilasciata dal Comune di Civitella in Val di Chiana per inagibilità parziale della zona notte relativamente ad incendio abitazione Mattesini Alessandro in Via di Casa al Cincio n. 15;
- Certificato di abitabilità parziale protocollo n. 17281 del 07.09.2017 inoltrata al Comune di Civitella in Val di Chiana da Arch. Luconi Roberto in qualità di tecnico incaricato da Mattesini Alessandro per l'immobile posto in Località Pieve a Maiano Via di Casa al Cincio n. 15;
- Provvedimento n. 26 del 19.10.2017 rilasciato dal Comune di Civitella in Val di Chiana per revoca ordinanza inagibilità n. 73 del 21.07.2017 emessa nei confronti di Mattesini Alessandro relativa all'abitazione posta in Via di Casa al Cincio n. 15;

- l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Civitella in Val di Chiana al fg. 4 p.lla 372 sub. 8 (rimessa) è stato oggetto di Autorizzazione n. 22 del 01.09.1987 rilasciata dal Comune di Civitella in Val di Chiana a Mattesini Alessandro per lavori di manutenzione straordinaria all'annesso rurale posto in Via Casa al Cincio - Pieve a Maiano (rifacimento tetto).

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Dalla perizia tecnica e sua successiva integrazione in atti risulta che:

- relativamente all'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Civitella in Val di Chiana al fg. 4 p.lla 135 sub. 8 (abitazione), secondo il CTU, dal sopralluogo dallo stesso effettuato e confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati allegati ai titoli legittimanti, sono state riscontrate solo lievi variazioni dimensionali riconducibili alle tolleranze costruttive di cui all'art.198 della Legge Regionale n. 65/2014;

- relativamente all'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Civitella in Val di Chiana al

fg. 4 p.lla 372 sub. 8 (rimessa) al CTU non è stato possibile attestare la conformità o meno del predetto immobile in quanto non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio che ne rappresenti la consistenza planivolumetrica. A tal proposito, secondo il CTU, dal sopralluogo dallo stesso effettuato e confrontando lo stato dei luoghi con la documentazione fotografica allegata all'autorizzazione edilizia sopra citata, nella struttura costituente la copertura si è riscontrata però l'assenza dell'orditura lignea e si è rilevata la presenza, nel lato nord-ovest del fabbricato, di una struttura precaria ovvero una tettoia su montanti in legno che dovrà essere rimossa con una spesa, preventivata dal CTU, di € 200,00 circa.

VINCOLI E PESI

Dalle perizie in atti risulta che:

- il pozzo esistente sulla particella 489 foglio 4 è gravato da servitù di attingimento a favore del fabbricato catastalmente identificato catasto al fabbricati del Comune di Civitella in Val di Chiana al foglio 4 particella 135 subalterni 10 e 8 (oggetto della presente esecuzione), da ritenersi automaticamente costituita per destinazione del padre di famiglia ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1062 del Codice Civile, con relativo diritto di accesso al pozzo e concorso alle spese di gestione e manutenzione relative;
- la strada di accesso insistente sulla porzione di resede foglio 4 particella 135 subalterno 10 e sul terreno particelle 486, 490 e 492, (tutti oggetto della presente esecuzione), è gravata da servitù di passo pedonale e carrabile a favore della confinante proprietà catastalmente identificata al catasto del Comune di Civitella in Val di Chiana al foglio 4 particella 135 subalterno 12 già subalterni 9 e 11 del catasto Fabbricati e particelle 487, 489, 491 e 493 del catasto terreni (non oggetto della presente procedura), da ritenersi automaticamente costituita per destinazione del padre di famiglia ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1062 del Codice Civile, con relativi diritti ed oneri connessi.
- la particella 490 (già particella 360) è gravata da servitù di passo pedonale e carrabile a favore di terzi, nascente da atto Notaio Fabio Milloni del 24/12/1986 Rep. 47322, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 23 gennaio 1987 al n°1157 registro particolare.

STATO DI POSSESSO

Dalla perizia tecnica in atti risulta che:

- l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Civitella in Val di Chiana al fg. 4 p.lla 135 sub. 8 (abitazione) è occupato da uno dei soggetti eseguiti;
- l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Civitella in Val di Chiana al fg. 4 p.lla 372 sub. 8 (rimessa) è nel possesso dei soggetti eseguiti.

Per quanto qui non espressamente rilevato ed indicato si rinvia al contenuto dell'elaborato peritale, della relazione tecnica integrativa e dei relativi e rispettivi loro allegati da intendersi per integralmente richiamati.

D E T E R M I N A

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 la sede dello Studio Legale Associato Avv. Rossi Gianluca, posto in Arezzo, Via Benedetto Varchi n. 71 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, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministrato di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare e devono essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il referente della procedura (delegato alla vendita);
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.;
- e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima 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

- 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. 79/2020, 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. 79/2020, lotto unico", di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

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

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

gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, 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 e devono essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) 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 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;

j) 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;

k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

l) 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 similare) 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);

m) 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;

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

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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

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

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

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

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

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

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

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc...., effettuate in separato modulo;

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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a “*Tribunale di Arezzo*” acceso presso la Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma Credito Cooperativo, in forma breve “Banca TEMA”, sul seguente IBAN: IT72E0885114101000000359681, indicando come causale “*Versamento cauzione R.G.E. n. 79/2020, lotto unico*” (indicare il numero identificativo del lotto al quale si riferisce l’offerta). 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 il 10% (per cento) del prezzo offerto.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

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

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

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

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

-qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

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

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

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

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

Il rilancio minimo è fissato in € 2.000,00 (duemila virgola zero zero).

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa secondo i criteri di cui al punto n. 11 dell'ordinanza di vendita (il quale prevede testualmente che *“il professionista provvederà ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità sincrona mista di seguito disciplinata,*

pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione"), o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta.

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

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

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

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

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

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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

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

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

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di

aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo 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). Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposta

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, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

Visto l'art. 490 comma 2 c.p.c., su richiesta del professionista, dovranno essere effettuate le pubblicità: a cura della Società Astalegale.net S.p.A., **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:**

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

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

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

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

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

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

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

presentazione delle offerte:

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

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;

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

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

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

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.

Arezzo, 06.03.2025

Il Professionista delegato

Avv. Gianluca Rossi