

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.I. Dott.ssa Elisabetta Rodinò Di Miglione – procedura n°122/2021 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI – I° ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. GIANNI BERTUCCINI (c.f. BRTGNN70R26A390Z telefax 0575 26808 p.e.c. avvgiannibertuccini@puntopec.it), iscritto all'Ordine degli Avvocati di Arezzo e con studio legale sito in Via Pietro Aretino n°8 di Arezzo 52100 (Ar), Delegato alla Vendita Immobiliare nella procedura n°122/2021 R.G.E.I. dal Tribunale di Arezzo con ordinanza del 19.10.2023, ai sensi dell'art.591-bis c.p.c.,

A V V I S A C H E

presso la SALA ASTE del TRIBUNALE DI AREZZO (Aula 0.07, Piano Terra) sita nel Palazzo di Giustizia di Arezzo, in Via Falcone e Borsellino n°1 di Arezzo 52100 (Ar), nonché tramite il portale del gestore della vendita: www.astetelematiche.it, il giorno **12 DICEMBRE 2024 alle ore 09,00** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

ai sensi dell'art. 161-ter disposizioni di attuazione c.p.c., come definita dall'art. 2 comma I lettera g) Decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n°32, con possibilità di presentare offerte sia in via telematica (partecipando all'esperimento mediante collegamento telematico "da remoto") sia in via cartacea e 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;

dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO quota di 1/1 (intero) di piena proprietà di immobile costituito da unità abitativa di edilizia residenziale economico-popolare sito in Via Chiarini n°13 di Arezzo 52100 (Ar), piano T-1, censita al C.F. di Arezzo, sezione urbana A, zona censuaria 2, al foglio 124 part. 2 sub.1 e foglio 124 part. 3 (graffate tra loro); al valore d'asta di **€ 69.000,00** (sessantanovemila/00), con offerta minima di **€ 51.750,00** (cinquantunomilasettecentocinquanta/00).

In caso di gara, ai sensi dell'art.573 c.p.c., le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **€ 1.000,00** (mille/00).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE POSTO IN VENDITA. Piena proprietà di unità abitativa di edilizia residenziale economico-popolare in Via Chiarini n°13, Arezzo (Ar), censito al N.C.E.U. del Comune di Arezzo (immobili graffiati gruppo n°1):

- a foglio 124, p.lla 2, Sez. A, sub 1 - cat. A/5, vani 5, piano T-1;
- a foglio 124, p.lla 3, Sez. A - cat. A/5, vani 5, piano T-1.

L'immobile risulta attualmente "LIBERO" (non occupato).

Non risultano comproprietari del bene né vincoli di indisponibilità per cessioni a titolo gratuito od oneroso, né sequestri e confische opponibili alla procedura (e neppure non opponibili), sino alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio Dario Basagni di Arezzo del 08.10.1996 (rep. 103393 - racc. 27966) registrato ad Arezzo in data 22.10.1996 (n.482 vol. 5 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 04.11.1996 (n.14574 reg. gen.; n.10458 reg. part.), ove il debitore acquisisce la nuda proprietà dell'immobile e, contestualmente, un terzo soggetto acquista il correlato diritto di usufrutto generale (vita natural durante) sull'immobile esecutato.

A seguito di decesso dell'usufruttuario, oggetto di esecuzione e della vendita è il diritto di proprietà dell'intero immobile descritto, con eseguita voltura per nota di "rettifica di intestazione all'attualità" 25.05.2022 (IST 3337/24 - voltura n° 602.1/2024 - pratica n°AR0003339) in atti dal 19.01.2024, eseguita dal perito incaricato Geom. Andrea Agresti.

Verifica della documentazione ipocatastale

La certificazione Notaio Carmelo Candore del 30.06.2021 (depositata ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c.) attesta le seguenti trascrizioni, vincoli e pregiudizi:

"a) *Ipoteca giudiziale iscritta presso Agenzia del Territorio di Arezzo il 10/09/2009 ai numeri 15645/2941 per Euro 700.000,00 di cui per capitale Euro 594.750,00 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526*", che risulta colpire il diritto di nuda proprietà;

"b) *Ipoteca giudiziale iscritta presso Agenzia del Territorio di Arezzo il 21/01/2010 ai numeri 1281/192 per Euro 360.000,00 di cui per capitale Euro 284.401,53 a favore di Banca CR Firenze S.p.a. sede in Firenze (FI), con domicilio ipotecario eletto Arezzo Via Don Sturzo 14 c/o Filiale 2, codice fiscale 04385190485*";

"c) *Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Arezzo in data 24/06/2021 ai numeri 11026/8179 a favore di Siena NPL 2018 S.r.l., sede*

Roma (RM), codice fiscale 14535321005”, ove pure “si precisa che in detta nota di trascrizione risulta inserita erroneamente la piena proprietà invece dell’esatta quota di nuda proprietà come da atto di provenienza sopra citato”, trascrizione rettificata per nota di trascrizione 06.06.2024 (pres. n°4 - Reg. Gen. 9934 - Reg. Part. 7783).

Verifica della situazione urbanistica e regolarità tecnica dell’immobile.

Dalla relazione 10.02.2023 del perito incaricato Geom. Andrea Agresti risulta lo “*stato legittimo*” dell’immobile, riscontrabile nell’elaborato grafico (planimetria catastale del 13.05.1987 depositata presso la competente Agenzia del Territorio ai sensi dell’art. 9-bis T.U. dell’Edilizia D.P.R. 06.06.1981 n°380).

Si precisa che non rileva il successivo atto intervenuto ex art. 26 L.47/1985 in quanto privo di elaborati grafici e contenente la descrizione di lavorazioni non impattanti sulla rappresentazione grafica del bene immobile (il detto perito, pur rilevando tali difformità, precisa - per le dette - essere “*non necessario un nuovo accampionamento, in quanto le modifiche interne non incidono sulla rendita*”).

Riguardo alle procedure per regolarizzare le difformità catastali ed urbanistiche, l’acquirente avrà necessità di sanare le rilevate difformità urbanistiche, mediante “*Accertamento di Conformità*” ai sensi dell’art. 209 L.R. 65/2014, e catastali, con presentazione di “DOCFA” contenente planimetria catastale aggiornata; i costi per tali pratiche sono a carico dell’acquirente (e, in base ad essi, il perito ha operato la decurtazione corrispondente dal valore di stima del bene immobile in oggetto).

Ulteriori informazioni possono essere acquisite dall’esame della perizia dell’esperto Geom. Andrea Agresti 10.02.2023 e dei documenti ivi allegati, che dovranno essere considerati parte integrante del presente avviso (consultabili dall’offerente) ed ai quali si fa qui espresso rinvio anche per quanto concerne eventuali oneri, pesi, difformità urbanistiche e/o abusi rilevati o pregiudizi a qualsiasi titolo gravanti sui beni oggetto della vendita.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui detti beni si trovano, anche in relazione alla legge n°47/1985 e successive modifiche ed integrazioni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni e servitù, attive e passive. La vendita è effettuata a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia

per vizi e/o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta o per oneri di qualsiasi genere (compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti da eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore e per qualsiasi motivo non considerati), anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, avendo di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni stessi.

2) Agli effetti del D.M. 22.01.2008 n°37 e D.Lgs. n°192/2005 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 di questi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, così manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze.

3) Nel caso di immobili realizzati in violazione di normativa urbanistica-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 L. 28.02.1985 n°47 come integrato e modificato dall'art.46 D.P.R. 06.06.2001 n°380, purché presenti la domanda di concessione o di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso in suo favore.

4) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se pur esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se occupato dal debitore o da un terzo senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario (fatta salva esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, che, una volta manifestata, non potrà venire revocata).

5) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; gli oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita (nell'ammontare che sarà indicato dal professionista delegato) dovranno essere versati nello stesso termine previsto per il saldo del prezzo. E' a carico dell'aggiudicatario parte del compenso dovuto al professionista delegato, così come è previsto dall'art.179-bis disp. att. c.p.c., nell'ammontare che sarà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo secondo i criteri di cui al D.M. 15.10.2015 n°227.

6) Il termine per il versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è fissato, al massimo, in 120 giorni dalla

data della aggiudicazione (termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale).

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

Il versamento del saldo del prezzo dovrà essere effettuato a mani del delegato, a mezzo di assegno circolare o di vaglia postale circolare, intestato a "Tribunale di Arezzo R.G.E. n.122-2021 lotto unico".

Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve dei 120 giorni detti; tale circostanza sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione dell'offerta da ritenersi migliore.

7) Non è concessa la rateizzazione del prezzo in n°12 mensilità, ritenuto che non corrisponda alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) ed agli interessi delle parti processuali (creditori e debitore) alla sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi sopravanzanti, pur nel loro bilanciamento doveroso, quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

8) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno rispettivamente a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo degli ulteriori oneri, anche fiscali, diritti e spese conseguenti al trasferimento.

9) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie; gli ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato.

10) Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 570 c.p.c. e seguenti, devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate presso lo studio legale del sottoscritto delegato e/o presso il Tribunale di Arezzo in Piazza Falcone e Borsellino n°1 di Arezzo, nella "Sala Aste" (aula n°0.07 a piano terra), come indicato nel presente avviso.

11) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

CUSTODIA E VISITA DELL'IMMOBILE

La custodia dell'immobile è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) per il Tribunale di Arezzo. Le richieste di visita degli immobili dovranno pervenire al custode giudiziario esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche (P.V.P.) ed almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte (diversamente, le medesime non potranno venire evase).

In caso di immobili occupati da persone, il custode giudiziario non potrà consentire l'accesso se i richiedenti non giungano muniti dei dispositivi per la protezione individuale (D.P.I.) eventualmente previsti da norme vigenti per la detta visita.

Il Custode giudiziario organizzerà le visite agli immobili curando di:

- farvi accedere soltanto la persona che ha formulato la richiesta (per sé o per altra persona, purché individuata), previa identificazione della stessa mediante annotazione a verbale degli estremi di documento d'identità in corso di validità;
- far visitare l'immobile a una sola persona per volta, convocando ogni richiedente ad orari differenziati ed assicurandosi che, durante la visita, venga mantenuto il silenzio sia da parte del richiedente, sia degli eventuali occupanti;
- astenersi da riferire al richiedente se vi siano altre persone interessate, nonché dal comunicargli dati personali delle parti della procedura e eventuali occupanti;
- illustrare allo stesso, ove richiesto, le modalità di partecipazione alla vendita.

Il sottoscritto delegato alla vendita,

D E T E R M I N A

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

[A] DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

I - OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE. Le offerte di acquisto (effettuate in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente) in busta chiusa presso il luogo indicato in avviso di vendita entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e dei giorni festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data di vendita ed il nome del professionista delegato (e nessun'altra indicazione, né il nome delle parti, né il 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 ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

b) La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei suoi genitori o degli esercenti la potestà genitoriale (previa autorizzazione del giudice tutelare); se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati anche copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del sottoscrittore dell'offerta, copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà esser allegato il certificato del registro delle imprese da cui risulti il potere o la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure la visura camerale aggiornata della ditta; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto ("*unico*"); il referente della procedura (delegato alla vendita);

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia della offerta, inferiore di oltre 1/4 (un quarto) del valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (quindi sarà ritenuta valida l'offerta che indicherà un prezzo almeno pari al 75% del prezzo base, come sopra indicato);

e) 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 altrimenti specificato dall'offerente, il termine si intenderà di 120 giorni;

f) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di successivo rifiuto dell'acquisto a seguito di aggiudicazione;

g) 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 di volontà di provvedere direttamente a tali incombeni.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA. Devono essere allegati all'offerta:

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

b) assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile (resta escluso qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a "*Tribunale di Arezzo R.G.E. n.122-2021 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 nella 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 il soggetto, interno alla società, alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante ed originale della procura speciale, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

e) copia autentica dell'autorizzazione rilasciata dal Giudice Tutelare in caso di acquisto di soggetto minore;

f) originale della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di volere escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge che sia dichiarato effettuato a titolo personale.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE. La cauzione deve essere versata esclusivamente tramite ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE o VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento), intestato a "*Tribunale di Arezzo R.G.E. n.122-2021 lotto unico*", di importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

II - OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica (salvo che ne sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000). Il bollo virtuale di € 16,00 dovrà essere versato, a parte, sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web: <http://pst.giustizia.it>, alla 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 P.E.C. con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite modulo web ministeriale.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal rappresentante legale della società offerente) ovvero da un procuratore legale a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., sino alle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e la vendita (ad

eccezione del sabato e festivi) tramite 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 indicazioni riportate nel “*manuale utente*” pubblicato sul portale per vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato (in formato zip.p7m), contenente l’offerta integrale e tutti gli allegati alla offerta, dovrà essere inviato all’indirizzo p.e.c. 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 di inammissibilità, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, trasmessa a mezzo casella p.e.c. (*posta elettronica certificata*) dell’offerente o di 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 D.M. n°32/2015. L’offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna dal gestore p.e.c. 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. n°32/2015.

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 e il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta). Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l’offerente è minorenni, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, dovranno essere allegati copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione resa dal Giudice Tutelare; se l’offerente agisce quale legale rappresentante di un 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 tali poteri, oppure la visura camerale aggiornata;

- b)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura: *“Tribunale di Arezzo”*;
- c)** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura: *“n.122-2021 R.G.E.I.”*;
- d)** il numero o altro dato identificativo del lotto: *“lotto unico”*;
- e)** la descrizione del bene: *“abitazione di edilizia residenziale economico-popolare in Via Chiarini n°13 Arezzo a piano T-1, censita al C.F. di Arezzo, sezione urbana A zona censuaria 2 foglio 124 part. 2 sub.1 e foglio 124 part. 3 (graffate tra loro)”*;
- f)** l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita: *“Avv. Gianni Bertuccini”*;
- g)** data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita: *“12 dicembre 2024 ore 9.00”*;
- h)** il prezzo offerto (che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita);
- i)** il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori (che non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione), termine soggetto a sospensione nel periodo feriale;
- l)** l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (importo che sarà trattenuto in caso di successivo rifiuto dell'acquisto del bene aggiudicato), la data, l'orario e il numero di C.R.O. del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m)** la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per 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, *et similia*;
- 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 nonché 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 dal produrre la certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

- 3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA.** Devono essere allegati all'offerta:
- a)** copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale;
 - b)** copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse esser 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 viene formulata da più persone congiuntamente, copia (anche per immagine) della procura rilasciata dagli altri offerenti - per atto pubblico o per scrittura privata autenticata - in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o del sottoscrittore dell'offerta (ove 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 di visura camerale della società attestante i poteri del rappresentante legale della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi addietro, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi il soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e l'originale della procura speciale o la copia autentica della procura generale, rilasciate da questi, attestante 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 previa autorizzazione reso dal Giudice Tutelare;
 - g)** copia (anche per immagine) della dichiarazione del coniuge - autenticata da un pubblico ufficiale - di consentire ad escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene che sia da parte dell'altro coniuge dichiarato a titolo personale;
 - h)** le dichiarazioni relative allo stato civile e di aver preso visione della perizia di stima e dispensa degli organi della procedura da produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica e per la manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze, effettuate in separato modulo;
 - i)** la ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE. La cauzione deve essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente per le cauzioni intestato a "Tribunale di Arezzo" e con causale "procedura n.122-2021 R.G.E.I. lotto unico

versamento cauzione”, effettuata sull’ IBAN: IT72E0885114101000000359681.

La cauzione, a pena di inefficacia dell’offerta, dovrà risultare accreditata sul detto conto entro il giorno precedente la vendita e dovrà essere di importo almeno pari al 10% (dieci 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 a 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/o 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, nel giorno ed ora indicati nell’avviso di vendita il “**12 Dicembre 2024 a ore 09,00**”; 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 che saranno a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita alla casella p.e.c. posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l’offerta. L’eventuale ritardo sui tempi indicati nell’avviso per l’inizio delle operazioni di apertura delle buste o di vendita non potrà costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, quale 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, questa viene 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 seria possibilità di aggiudicare l’immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda a ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (senza incanto a identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e 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 dette 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 l'istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente a prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato a questi;

- 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 alla 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 € 1.000,00 (mille).

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni di offerenti, il professionista delegato dispone l'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, ove si 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 del 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").

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 o più vantaggiosa risulti almeno pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

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

- se un creditore abbia proposto istanza per assegnazione dell'immobile (a prezzo necessariamente almeno pari a quello base), il bene è assegnato a questi;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene viene 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 quello che è indicato nell'offerta dall'aggiudicatario; nell'ipotesi in cui non sia stato indicato un termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 (centoventi) giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato, comunque, entro il termine di 120 (centoventi) giorni.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato, entro 3 (tre) giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile ovvero la copia autentica della procura generale rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DEL TERZO. Il creditore rimasto assegnatario a favore di terzo dovrà dichiarare al delegato, entro

5 (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 tutti i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento del bene è fatto a favore del creditore istante. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B] DISPOSIZIONI PER IL PAGAMENTO DEL PREZZO ED 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 della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato termine superiore, entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data della vendita.

2. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905 n°646 (richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n°7) ovvero ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 10.09.1993 n°385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c. così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate al precedente 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 del 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 saldo del prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato, mediante bonifico effettuato sul conto corrente della procedura.

L'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato l'atto di assenso alla iscrizione di ipoteca con relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto per sua trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari 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 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, 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 versamento di 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 del Ministero della Giustizia n°227/2015 e successive modifiche); a tale scopo il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso (in base ai valori medi). Il delegato, unitamente alla minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto tempestivo versamento dall'aggiudicatario degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo.

5. Agli effetti del D.M. 22.01.2008 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 di cui all'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di qualificazione energetica dell'immobile manifestando espressamente di assumere direttamente tali incombenze.

[C] DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA DELEGATA

Della vendita deve essere data pubblica notizia a cura del professionista delegato per pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di

stima, delle fotografie e delle planimetrie sul portale del Ministero della Giustizia nell'area "*portale delle vendite pubbliche*" ai sensi degli artt. 490 comma I e 631-bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte (e 90 giorni nel caso di esperimento di primo tentativo di vendita, come disposto dal Giudice dell'Esecuzione).

Visto l'art.490 comma 2 c.p.c. su richiesta del professionista, saranno effettuate:

- a cura della società *Astalegale.net* s.p.a., almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per presentazione delle offerte, l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita e alla perizia di stima (compresi allegati, incluse perizie integrative) dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo www.tribunale.arezzo.it e sul sito www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26.09.2012;

- a cura della società *Aste Giudiziarie Inlinea* s.p.a., almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per presentazione delle offerte, l'ordinanza unitamente all'avviso di vendita e alla perizia di stima (compresi allegati e perizie integrative) dovrà essere pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 21.07.2009;

- a cura della società *Zucchetti Software Giuridico* s.r.l., almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, l'ordinanza unitamente all'avviso di vendita e alla perizia di stima (compresi allegati e 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'ara riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, certificazione relativa all'inizio di pubblicazione di singole inserzioni pubblicitarie sul P.V.P. e sui siti della pubblicità legale, in base all'art. 490 comma 2 c.p.c., alla loro durata ed agli eventi significativi, in base all'art. 7 D.M. 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 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte: l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi gli allegati), dovrà essere pubblicata sui siti internet: <https://www.astegiustizia.it> (portale della società specializzata *Gestifrem*); <https://www.idealista.it> (portale del mercato libero); <https://www.casa.it> (portale del mercato libero).

Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che l'Istituto vendite giudiziarie di Arezzo

provveda alla pubblicazione ed ai depositi in p.c.t. della certificazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari sopra indicati.

Il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato l'Istituto di Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Arezzo ad esperire pubblicità commerciale ulteriore, sia cartacea sia *online*, a discrezione dello stesso ed in gratuità.

È da intendersi autorizzata ogni ulteriore forma di pubblicità a cura e spese del creditore procedente o intervenuto; tali spese sostenute non potranno, tuttavia, essere recuperabili in sede di distribuzione.

[D] AVVISI DI LEGGE DEL DELEGATO ALLA VENDITA

Il sottoscritto delegato alla vendita,

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 esecutivo fino a 24 (ventiquattro) mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo; tale istanza può essere proposta fino a 20 (venti) giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto ovvero fino a 15 (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 artt. 571 e 580 c.p.c.

I N F O R M A

inoltre gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali chiarimenti e/o delucidazioni potranno essere richiesti sia al custode giudiziario nominato che al sottoscritto delegato alla vendita (ai recapiti in intestazione indicati) e al gestore della vendita.

Arezzo, 09.09.2024

*il Delegato alla Vendita
(Avv. Gianni Bertuccini)*



Avv. GIANNI BERTUCCINI - BRTGNN70R26A390Z - 01531200515