

Giudizio di divisione: **R.G.C. n. 1160/2023**

Giudice: **Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione**

Delegato alla vendita: **Avv. Barbara Rossi**

\*\*

**PRIMO AVVISO DI VENDITA**

\*\*

La sottoscritta Avvocato Barbara Rossi, iscritta all'ordine degli Avvocati di Arezzo, con studio in Arezzo, Via Petrarca 22/a (Tel-fax 0575/041800), relativamente al giudizio di divisione 1160/2023 R.G.C. pendente presso il Tribunale di Arezzo;

-vista l'ordinanza pronunciata in data 11.7.2024, con cui il giudice della divisione ha demandato alla scrivente professionista di porre in vendita la piena proprietà per l'intero del Lotto Unico posto in vendita e di cui all'elaborato peritale redatto dall'esperto Architetto Marco Magrini;

-visto il precedente tentativo di vendita andato deserto;

-visti gli artt. 490, 569, 570 e 591 bis c.p.c., come modificati dal decreto legge 27.06.2015 n.83, convertito dalla legge 06.08.2015 n.132

**AVVISA**

-che il giorno **20 marzo 2025 ore 11,00 e seguenti** presso l'aula 00.7 del Tribunale di Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino 1, procederà all'esame delle offerte e alla vendita senza incanto del Lotto sottoindicato con modalità telematica sincrona mista;

-che tale modalità di svolgimento della gara cd. sincrona mista prevede che le offerte possano essere presentate sia telematicamente previo accesso e registrazione sul portale [www.falcoaste.it](http://www.falcoaste.it) del gestore nominato Zucchetti Software Giuridico srl, sia nella tradizionale forma cartacea presso lo studio del delegato e che gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipino alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito del gestore telematico, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, partecipino comparando presso l'aula del Tribunale di Arezzo appositamente allestita, con svolgimento dell'eventuale gara mediante rilanci che possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando personalmente presso il luogo indicato;

**FISSA**

**quale prezzo base per il Lotto Unico posto in vendita il seguente importo: Euro 32.000,00 (euro trentaduemila/00) con possibilità di formulare offerta al prezzo minimo di euro 24.000,00 (ventiquattromila/00).**

**In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 500,00=**

**DESCRIZIONE DEI BENI:**

LOTTO UNICO:

**Lotto Unico:** Piena proprietà per l'intero su appartamento ad uso di civile abitazione facente parte di un fabbricato di più ampia consistenza, in Capolona (AR), Via Vittorio Veneto n° 54/b, posto al piano terreno, con ingresso indipendente e posto auto.

L'alloggio, di circa 40 mq, è costituito da due locali, un bagno ed un disimpegno ed è posto al piano terra del fabbricato.

Il primo locale dell'appartamento è destinato ad ingresso-soggiorno-cucina. Il corridoio disimpegna il bagno, privo di finestra, e la camera. L'accesso avviene da un piccolo resede pavimentato adiacente al vialetto condominiale. Fa parte dell'unità abitativa anche un altro piccolo resede adiacente la camera. L'accesso a quest'ultimo resede avviene dal resede della proprietà adiacente, in quanto l'apertura esterna della camera è una finestra.

L'alloggio è collegato alle reti dell'acquedotto, della fognatura, dell'energia elettrica, ma non è collegato alla rete del gas e della telefonia. La climatizzazione avviene con pompa di calore, la cui unità esterna è collocata sul resede sul retro, e con una stufa a pellet installata nel soggiorno con la canna fumaria che

esce in facciata in maniera non regolamentare. I fornelli della cucina ed il boiler dell'acqua calda sanitaria sono alimentati ad energia elettrica.

Il posto auto di pertinenza dell'appartamento della superficie di mq 13 è collocato al termine del vialetto carrabile che si immette sulla strada comunale.

**Identificazione catastale:** Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Capolona (AR):

-Foglio 18, particella 314, subalterno 5, Via Vittorio Veneto, piano T, categoria A/3, classe 2<sup>a</sup>, vani 2,5 quanto all'appartamento.

-Foglio 18, particella 314, subalterno 13, Via Vittorio Veneto, piano T, categoria C/6, classe 2<sup>a</sup>, mq. 13, quanto al garage.

Il tutto con diritto ai seguenti beni comuni non censibili: Foglio 18, particella 314, subalterni 8 (resede) e 9 (spazio di manovra).

Gli immobili erano precedentemente identificati al NCEU del Comune di Capolona, foglio 18 particella 214 subalterno 1 (quanto al garage) e subalterno 2 (quanto all'appartamento).

**Stato di manutenzione:** il perito evidenzia che l'alloggio presenta evidenti tracce di umidità di risalita capillare sulle murature, alcune delle quali sono interessate dal fenomeno per un tratto di circa 60 cm a partire dal pavimento. I soffitti dell'appartamento sono invece oggetto di fenomeni di condensa che hanno provocato muffe, più consistenti nella zona dei travetti in cemento, a causa della scarsa coibenza termica del solaio di copertura dell'alloggio.

**Stato di possesso:** Il bene è nel possesso del proprietario che lo utilizza come propria residenza.

**Informazioni di carattere urbanistico:** Dalla perizia redatta dall'esperto Architetto Marco Magrini risulta che, sulla base del Regolamento urbanistico attualmente vigente, il corpo dell'edificio ricade all'interno dell'area B3 a prevalente destinazione residenziale. Evidenzia che parte del resede antistante l'edificio è stato occupato dalla strada pubblica. L'area destinata a "linea ferroviaria", giunge fino a lambire lo spigolo dell'edificio, su tale zona è realizzato la prima parte del corsello che conduce ai posti auto, tutti i posti auto sono classificati come D5 a prevalente destinazione industriale. Le previsioni dello strumento urbanistico stridono con l'effettiva destinazione delle aree pertinenziali del fabbricato.

L'area è sottoposta a vincolo ferroviario imposto dall'art. 49 del DPR 753 del 11.07.1980 che impone il divieto di "...costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia." La distanza minima del DM 753/80 può essere derogata, ai sensi dell'art. 60 del DM stesso, su parere conforme dell'ente gestore della linea ferroviaria.

**Legittimità edilizia:** Il perito riferisce che l'impianto dei fabbricati è di remota costruzione e comunque antecedente al 01.09.1967. Presso gli archivi comunali sono stati rintracciati i fascicoli relativi agli interventi di seguito descritti.

#### **Titoli edilizi.**

Le informazioni reperite nella summenzionata perizia risultano essere le seguenti.

Il corpo di fabbrica principale fu autorizzato con la licenza edilizia n. 38 del 10.12.1953. L'edificio fu reso abitabile il 22.01.1955. Con la licenza edilizia n. 63 del 14.09.1955 fu autorizzata la realizzazione di un magazzino posto sul retro dell'edificio. Con la concessione edilizia rilasciata il 22.11.1983 fu autorizzato il cambio di destinazione da magazzino a laboratorio del corpo di fabbrica posto sul retro. Con la concessione edilizia n. 63 del 22.11.1985 fu autorizzata la modifica della copertura del magazzino posto sul retro che fu realizzata in piano. Con la concessione edilizia del 23.01.1987 fu autorizzata la modifica della copertura della porzione di magazzino realizzata nella zona fronte stante la ferrovia.

La porzione di edificio, non autorizzata in precedenza, fu valutata come realizzata nei primi anni '60 del secolo scorso quando ancora non era obbligatoria la licenza edilizia in tutto il Comune di Capolona, per gli effetti dell'art. 31 della L. 1150/42 vigente all'epoca. E' allegato deposito n. 7950 del 09.12.1986 al

Genio Civile di Arezzo. Le opere non saranno realizzate come documentato nelle foto allegate alla pratica del 1995. Con la pratica del 26.01.1993, presentata ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85, fu realizzato un bagno all'interno del laboratorio oggetto del cambio d'uso del 1983.

Per il laboratorio fu richiesta agibilità il 10.02.1993. Con l'autorizzazione del 24.02.1994 fu autorizzata la demolizione della recinzione fronte stante la strada e la sua sostituzione con un cancello carrabile ed alcune fioriere. Le opere non saranno eseguite.

Con la concessione edilizia 63 del 11.09.1995 fu autorizzato il rifacimento della copertura dell'edificio principale. Sul titolo originale è annotato che la concessione fu annullata. Con la concessione edilizia 63 del 27.10.1997 fu di nuova autorizzato il rifacimento della copertura del corpo di fabbrica principale.

Con la DIA del 29.06.2004 fu autorizzata la ristrutturazione di tutte le volumetrie. L'intervento prevedeva la realizzazione di due appartamenti a piano terra e di un terzo a primo piano. Il Direttore dei lavori comunicò l'inizio delle opere per il 13.09.2004. La realizzazione della nuova scala di accesso al primo piano fu autorizzata in deroga alle distanze dalle strade ferrate, previste dal DPR 753/1980, da La Ferroviaria Italiana. Con la DIA del 06.10.2005 fu proposta variante in corso d'opera all'intervento di ristrutturazione.

A piano terra furono realizzati 4 appartamenti e fu prevista una suddivisione del resede esterno per attribuirne modeste porzioni in uso esclusivo ad ogni unità abitativa.

Lungo la recinzione con la ferrovia fu previsto un corsello carrabile per l'accesso alla parte tergale del resede suddiviso in posti auto. Con la DIA del 29.06.2007 fu presentata la variante finale con la quale furono formalizzate le modeste variazioni eseguite in corso d'opera. Il 01.10.2008 fu depositato il certificato di abitabilità per l'unità immobiliare in oggetto, ai sensi della LR 1/2005. Sono allegati al certificato di abitabilità - la dichiarazione di conformità, il collaudo statico depositato presso il Genio Civile il 22.02.2007, la certificazione di conformità dell'impianto elettrico, la certificazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, gas, idraulico e sanitario, la relazione sul contenimento dei consumi energetici.

Il perito conclude nel senso che le dimensioni dell'appartamento sono conformi ai titoli autorizzativi nei limiti delle tolleranze previste dalla Legge.

### **Provenienza**

Il bene è pervenuto al soggetto esecutato in regime di comunione legale dei beni con atto di compravendita a rogito del Notaio Bucciarelli Ducci Paolo del 31.03.2010, rep. 57222. Ai danti causa del soggetto esecutato il bene era pervenuto con atto di compravendita a rogito del Notaio Tuccari Michele del 25.01.2006, rep. 34674.

\*\*\*

Per la precisa descrizione delle caratteristiche dell'immobile in oggetto, e dei relativi impianti, per la verifica della relativa documentazione catastale ed ipotecaria, per la descrizione e quantificazione degli interventi necessari e degli abusi da sanarsi o insanabili, per l'esistenza dei vincoli e pesi gravanti sull'immobile, e per qualsiasi altra informazione utile o necessaria all'offerente, si rimanda integralmente alla summenzionata perizia redatta dall'Architetto Marco Magrini dell'agosto 2022 e alla successiva integrazione del gennaio 2023 ed ai documenti ad essa allegati, nonché alle successive integrazioni, che dovranno essere consultati dall'offerente e che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente avviso per tutto quanto qui eventualmente non indicato, ivi compresi i gravami, gli oneri, vincoli, pesi, servitù costituite, costituende e/o precostituite per legge. Si dà atto che l'offerente dovrà esplicitamente dispensare gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

Tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte di acquisto degli immobili oggetto dell'odierno avviso e l'offerta presentata è per legge irrevocabile;

-ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., dell'art. 161 ter Disp. Att. c.p.c. e degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015 l'offerta di acquisto potrà essere presentata sia in forma ordinaria, sia in forma telematica;

-Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato.

\*

## **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)**

### **1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE.**

Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato 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 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 nel presente avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 giorni;
- 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, dei suoi allegati e delle eventuali integrazioni;
- g) l'espressa dichiarazione di dispensare gli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza e dall'attestato della 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 (se l'offerente è coniugato in regime di 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.C. 1160/2023 Lotto Unico* per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;
- c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della

procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

- e) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto del minore;
- f) Originale della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

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

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.C. 1160/2023 Lotto unico*, di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

### OFFERTA TELEMATICA

- MODALITÀ DI PRESENTAZIONE.

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

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

A pena d'inammissibilità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia.

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

#### 2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;

- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto incaricato e di tutti gli allegati, nonché delle eventuali successive perizie integrative pubblicizzate;
- q) l'espressa dichiarazione di dispensare gli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza e dall'attestato della 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 e alle eventuali agevolazioni fiscali inerenti l'acquisto;

i) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto incaricato e di tutti gli allegati, nonché delle eventuali successive perizie integrative pubblicizzate; l) 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" (indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) acceso presso Banca T.E.M.A. Iban :IT72E0885114101000000359681; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

\*\*\*

#### 5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

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

#### 6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

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

##### In caso di offerta unica:

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

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

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

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

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

#### In caso di pluralità di offerte:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nel presente avviso di vendita. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

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

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

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

prezzo di vendita inferiore a € 50.000,00: € 500,00;  
prezzo di vendita inferiore a € 100.000,00: € 1.000,00;  
prezzo di vendita inferiore a € 200.000,00: € 2.000,00;  
prezzo di vendita pari o superiore a € 200.000,00: € 5.000,00;  
Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (secondo i criteri di cui al punto n. 11), 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 (NON soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 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 (iban Banca T.E.M.A.: IT72E088511410100000359681) 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 (non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Nel decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il decreto di trasferimento indicherà che "il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma a fronte del contratto di mutuo 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, con divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca. 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;

In caso di revoca dell'aggiudicazione e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. **nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato** (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi). Sotto la propria responsabilità l'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a rendere la dichiarazione contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs 231/2007. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario degli oneri dovuti, verificando eventualmente presso la banca l'effettivo accredito dell'importo nonché la dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi della normativa su richiamata.
5. agli effetti del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d. lgs. n. 192/2005 e successive modificazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, 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

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza di vendita, alla perizia di stima, alle fotografie e alle planimetrie sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area 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.

Ai sensi dell'art. 490 comma 2 c.p.c., sarà eseguita l'ulteriore pubblicità:

-a cura della Società Astalegale.net S.p.A., almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte: - l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo [www.tribunale.arezzo.it](http://www.tribunale.arezzo.it) e sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012;

-a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte: - l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati) ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), certificato dal Ministero con P.D.G. 21 luglio 2009;

-a cura della Società Zucchetti Software Giuridico s.r.l. almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte: - l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), certificato dal Ministero con P.D.G. 11 luglio 2017.

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

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

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

h) l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile: avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

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

### AVVERTE

a. Che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis cpc 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 di 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. cpc, 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 cpc;

**INFORMA**

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

Arezzo, 18 dicembre 2024

Il delegato  
Avvocato Barbara Rossi

