

**Modalità telematica sincrona mista**

Il sottoscritto **Avv. Mauro Padova**, iscritto all'ordine Avvocati di Arezzo, con studio in Arezzo, Via Vittorio Veneto n. 33/2, Tel. 0575 080517 / 0575 911991 ai sensi dell'art. 490 c.p.c., relativamente all'esecuzione immobiliare **n. 129/2021 R. E.** pendente presso il Tribunale di Arezzo, su delega, ex art. 591 bis c.p.c.; richiamata l'ordinanza del G.E. in data 25/10/2023 con la quale vengono recepite le novità introdotte dal decreto legge n. 83 del 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla legge n. 6 agosto 2015, n. 132; una

**AVVISA**

che il giorno **21 febbraio 2025 alle ore 16** presso la sede dell'ASSO.VE.D.A.AR Via V. Veneto n. 33/2 Arezzo procederà alle operazioni di vendita senza incanto degli immobili di seguito descritti.

**LOTTO UNICO**

Unità negoziale n° 1

Diritto della piena proprietà per l'intero su complesso immobiliare che costituisce una Azienda agrituristica in Comune di Bucine, frazione Duddova, località "I Tribbi" composta di numerosi fabbricati ad uso abitativo ed agricolo, con giardino, due piscine ed un campo da tennis, nonché appezzamento di terreno agricolo e bosco.

I fabbricati appartenenti all'azienda sono concentrati nel nucleo aziendale posto in località I Tribbi.

Il nucleo è raggiungibile attraverso la strada (via di Duddova) che dalla frazione di Duddova sale verso Monte di Rota.

Un viale privato conduce dal cancello di ingresso, ubicato in prossimità della suddetta strada pubblica, fino all'insieme di costruzioni costituite dai fabbricati di seguito identificati catastalmente.

I terreni costituenti la seconda unità negoziale sono di seguito raggruppati in riferimento alla loro qualità catastale.

La ricognizione svolta in loco dall'esperto stimatore ha consentito di accertare che in corrispondenza della particella 21 del foglio 63, con coinvolgimento parziale delle particelle 20 e 49 del medesimo foglio, è presente un invasivo irriguo regolarmente recintato.

Nella stima non è stato attribuito un valore proprio a detto invasivo ma lo stesso è stato considerato quale incremento del valore dell'azienda agricola.

La medesima ricognizione ha consentito di accertare che alcuni vigneti per i quali, pur trovando conferma la qualità catastale, è da rilevare lo stato di abbandono, condizione di cui si è tenuto conto ai fini della stima del valore.

Detti terreni sono tutti ricompresi nell'unità negoziale 2, appartenenti al foglio catastale 63.

Previsioni urbanistiche

L'intera proprietà oggetto della perizia di stima ricade nell'ambito del territorio rurale, così come definito dal Piano Operativo del Comune di Bucine.

Per quanto stabilito dalla normativa di riferimento vigente al momento della redazione della relazione di stima, le trasformazioni urbanistico-edilizie nel suddetto ambito territoriale sono normate dal combinato disposto delle norme contenute nel Titolo IV- Capo III della Legge Regionale della Toscana n° 65/2014 e s.m.i. (integrate dal DPGR 63/R-2016) con le norme contenute nella "Parte 1° - DISPOSIZIONI GENERALI" e nella "Parte 2° - disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e del territorio aperto" delle norme tecniche di attuazione del piano operativo comunale.

Per specificazioni e per quanto riguarda i titoli abilitativi edilizi nonché la conformità degli immobili agli stessi si rimanda integralmente alla relazione di stima.

Descrizione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Bucine

foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	rendita €
60	108		C/2	2	42 mq	156,18
61	52	1	A/3	4	5 vani	400,25
61	52	2	C/2	3	64 mq	277,65
61	52	3	C/2	3	81 mq	351,40
61	52	4	C/2	3	76 mq	329,71
61	52	5	A/3	4	4 vani	320,20
61	52	6	A/3	4	8,5 vani	680,43
61	52	10	D/10			3.548,00
61	52	11	BCNC			
61	73	3	C/2	3	45 mq	195,22
61	73	4	BCNC			
61	73	5	D/10			2.290,00
61	75	7	A/3	3	4 vani	268,56
61	75	8	A/3	3	4,5 vani	302,13
61	75	11	A/3	5	13,5	1.254,99
61	75	12	A/3	3	4,5 vani	302,13
61	75	13	A/3	3	5 vani	335,70
61	75	14	BCNC			
61	261	2	C/2	3	94 mq	407,79

Catasto terreni del Comune di Bucine

foglio	particella	qualità	classe	superficie mq.	reddito dominicale €	reddito agrario €
45	5	bosco misto	4	13.200	4,77	2,05
45	7	pasc cespug	2	3.720	0,58	0,38
45	56	pasc cespug	1	3.500	0,72	0,54
45	70	pasc cespug	2	1.340	0,21	0,14
45	92	bosco ceduo	3	4.060	1,68	0,63
45	93	pasc cespug	1	3.990	0,82	0,62
45	95	bosco ceduo	1	8.760	8,60	2,71
45	96	pasc cespug	2	39.410	6,11	4,07
45	97	bosco misto	4	4.610	1,67	0,71
45	98	pasc cespug	2	4.380	0,68	0,45
45	99	pasc cespug	2	8.510	1,32	0,88
46	81	pasc cespug	1	3.780	0,78	0,59
46	83	cast frutto	2	13.520	20,95	5,59
46	84	bosco ceduo	3	14.690	6,07	2,28
46	85	cast frutto	3	14.820	14,54	2,30
60	2	seminativo	5	8.300	6,00	6,43
60	3	bosco ceduo	4	19.050	5,90	2,95
60	4	bosco misto	3	5.060	3,14	0,78
60	5	bosco misto	4	18.780	6,79	2,91

60	6	pasc cespug	2	32.970	5,11	3,41
60	7	bosco misto	4	6.550	2,37	1,01
60	8	bosco misto	3	16.270	10,08	2,52
60	10	bosco misto	3	39.600	24,54	6,14
60	11	bosco misto	3	21.130	13,10	3,27
60	12	bosco ceduo	4	9.000	2,79	1,39
60	13	bosco misto	4	7.730	2,79	1,20
60	14	bosco misto	4	21.450	7,75	3,32
60	15	bosco misto	3	11.600	7,19	1,80
60	16	bosco misto	3	20.740	12,85	3,21
60	17	bosco misto	3	8.400	5,21	1,30
60	18	bosco ceduo	3	13.130	5,42	2,03
60	19	cast frutto	3	15.140	14,86	2,35
60	21	bosco misto	3	6.250	3,87	0,97
60	22	bosco misto	3	24.720	15,32	3,83
60	26/AA	vigneto	2	600	2,48	1,55
60	26/BB	semin arbor	6	7.320	3,40	3,78
60	27	bosco ceduo	3	45.620	18,85	7,07
60	28	bosco ceduo	3	3.380	1,40	0,52
60	29	bosco ceduo	4	1.500	0,46	0,23
60	30	bosco ceduo	4	6.320	1,96	0,98
60	32	bosco misto	3	14.240	8,83	2,21
60	33	pacolo arbor	U	2.150	1,00	0,56
60	34	bosco ceduo	3	1.050	0,43	0,16
60	37	bosco ceduo	3	49.120	20,29	7,61
60	39	semin arbor	5	3.320	2,40	2,57
60	41	uliveto	4	1.670	1,64	3,45
60	42	uliveto	3	8.090	16,71	20,89
60	43	uliveto	3	3.230	6,67	8,34
60	44	uliveto	3	5.370	11,09	13,87
60	45/AA	bosco ceduo	3	569	0,24	0,09
60	45/AB	uliveto	3	191	0,39	0,49
60	46	uliveto	4	3.480	3,41	7,19
60	60	bosco ceduo	3	24.990	10,33	3,87
60	61	pascolo arb	U	7.910	3,68	2,04
60	62	pasc cesp	1	2.350	0,49	0,36
60	102/AA	bosco misto	3	34.499	21,38	5,35
60	102/AB	uliveto	3	1.871	3,87	4,83
60	106	bosco misto	3	14.345	8,89	2,22
60	109	bosco misto	3	37.812	23,43	5,86
60	112	pascolo	1	395	0,18	0,10
60	120	bosco misto	3	44.215	27,40	6,85
61	23	bosco ceduo	3	25.260	10,44	3,91
61	27	bosco misto	4	11.170	4,04	1,73
61	28	bosco misto	4	19.900	7,19	3,08
61	31	uliveto	4	5.990	5,88	12,37

61	42/A	bosco misto	3	34.378	21,31	5,33
	42/B	vigneto	1	1.994	12,36	8,75
	42/C	uliveto	1	1.088	4,78	3,93
61	43	bosco misto	3	34.440	21,34	5,34
61	50	bosco ceduo	4	120	0,04	0,02
61	51	bosco ceduo	4	1.110	0,34	0,17
61	55/A	uliveto	2	7.554	23,41	25,36
	55/B	vigneto	1	5.083	31,50	22,31
	55/C	bosco misto	2	253	0,24	0,04
61	56	uliveto	1	5.880	25,81	21,26
61	58	uliveto	3	6.270	12,95	16,19
61	59/AA	seminativo	4	1.800	2,79	2,79
	59/AB	semin arbor	5	3.230	2,34	2,50
61	60	pascolo arb	U	3.140	1,46	0,81
61	61/AA	seminativo	4	525	0,81	0,81
	61/AB	bosco misto	3	71.815	44,51	11,13
61	65	bosco misto	2	2.670	2,48	0,41
61	66/AA	seminativo	4	13	0,02	0,02
	66/AB	pascolo	1	257	0,12	0,07
61	68	bosco ceduo	1	6.960	6,83	2,16
61	70	bosco misto	3	5.580	3,46	0,86
61	84	bosco ceduo	4	250	0,08	0,04
61	85	uliveto	3	3.210	6,63	8,29
61	86/AA	seminativo	4	79	0,12	0,12
	86/AB	bosco ceduo	3	6.361	2,63	0,99
61	87	uliveto	1	13.590	59,66	49,13
61	89	bosco ceduo	3	2.530	1,05	0,39
61	90	bosco misto	3	28.270	17,52	4,38
61	91	bosco ceduo	4	240	0,07	0,04
61	98	uliveto	1	2.560	11,24	9,25
61	99	bosco ceduo	3	470	0,19	0,07
61	100	uliveto	4	39.390	38,65	81,37
61	101/AA	seminativo	5	888	0,64	0,69
	101/AB	uliveto	4	572	0,56	1,18
61	102	uliveto	1	32.590	143,07	117,82
61	107	bosco ceduo	2	8.540	4,85	1,32
61	117/AA	bosco ceduo	3	173	0,07	0,03
	117/AB	uliveto	4	1.017	1,00	2,10
61	118	uliveto	4	470	0,46	0,97
61	174	uliveto	4	20.330	19,95	42,00
61	175	uliveto	4	120	0,12	0,25
61	176/AA	bosco ceduo	3	2.226	0,92	0,34
	176/AB	uliveto	4	1.784	1,75	3,69
61	178	bosco misto	3	4.890	3,03	0,76
61	183	bosco ceduo	3	40	0,02	0,01
61	184	bosco ceduo	3	390	0,16	0,06
61	186	uliv vignet	3	4.030	10,41	7,28

61	189/AA	bosco ceduo	3	966	0,40	0,15
	189/AB	uliveto	4	674	0,66	1,39
61	202	bosco ceduo	4	4.580	1,42	0,71
61	212	uliveto	3	1.415	2,92	3,65
61	216	vigneto	3	7.993	18,58	14,45
61	218	vigneto	3	7.125	16,56	12,88
61	219/AA	seminativo	4	188	0,29	0,29
	219/AB	bosco ceduo	3	1.242	0,51	0,19
61	220/AA	seminativo	4	838	1,30	1,30
	220/AB	bosco ceduo	3	4.467	1,85	0,69
61	221	vigneto	3	185	0,43	0,33
61	222	vigneto	3	4.870	11,32	8,80
61	223	bosco ceduo	3	4.790	1,98	0,74
61	224	vigneto	3	16.501	38,35	29,83
61	225	seminativo	3	4.643	21,58	14,39
61	226	seminativo	3	2.213	10,29	6,86
61	227	uliveto	4	4.683	4,60	9,67
62	1	bosco ceduo	2	1.190	0,68	0,18
62	2	seminativo	4	2.480	3,84	3,84
62	3	seminativo	4	5.410	8,38	8,38
62	4	seminativo	4	10.150	15,73	15,73
62	5	bosco alto	2	950	1,23	0,15
62	6	bosco misto	2	14.780	13,74	2,29
62	7	bosco misto	2	4.300	4,00	0,67
62	8	bosco ceduo	3	2.180	0,90	0,34
62	9	seminativo	4	600	0,93	0,93
62	13	bosco ceduo	2	16.460	9,35	2,55
62	22	bosco ceduo	2	3.400	1,93	0,53
62	23	seminativo	4	7.580	11,74	11,74
62	24	bosco misto	2	440	0,41	0,07
62	207	bosco ceduo	2	81.830	46,49	12,68
76	1	pasc cespug	1	6.360	1,31	0,99
76	3	bosco misto	4	19.240	6,96	2,98
76	18	seminativo	5	1.530	1,11	1,19
76	23	bosco misto	3	330	0,20	0,05
76	25	bosco misto	2	2.540	2,36	0,39
76	26/AA	pascolo	1	2.420	1,12	0,62
	26/AB	pascolo arb	U	2.500	1,16	0,65
76	27	bosco misto	3	63.820	39,55	9,89
76	43	bosco misto	3	8.370	5,19	1,30
78	33/AA	seminativo	3	98	0,46	0,30
	33/AB	uliveto	2	238	0,74	0,80
	33/AC	bosco misto	2	10.074	9,37	1,56
78	34/AA	seminativo	3	696	3,24	2,16
	34/AB	pascolo	1	554	0,26	0,14
78	35/AA	seminativo	3	1.900	8,83	5,89
	35/AB	pascolo	1	7.230	3,36	1,87



78	37/AA	seminativo	3	7.288	33,88	22,58
	37/AB	uliveto	2	852	2,64	2,86
78	50/AA	bosco misto	2	1.369	1,27	0,21
	50/AB	uliveto	2	211	0,65	0,71
78	69	bosco misto	2	700	0,65	0,11
78	74/AA	pascolo	1	3.021	1,40	0,78
	74/AB	uliveto	2	59	0,18	0,20
78	193	bosco ceduo	2	10.170	5,78	1,58

Unità negoziale n° 2

Diritto della piena proprietà per l'intero su appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Bucine, Fazione Ambra, facente parte del complesso aziendale "Il Verreno" della superficie catastale complessiva di Ha 37.69.35.

Catasto Terreni del Comune di Bucine

foglio	particella	qualità	classe	superficie mq.	reddito dominicale €	reddito agrario €
63	13/AA	vigneto	1	9.300	57,64	40,83
	13/AB	semin arbor	4	1.520	2,36	1,96
63	18	uliveto	3	15.490	32,00	40,00
63	19/AA	seminativo	3	470	2,18	1,46
	19/AB	uliveto	3	5.500	11,36	14,20
63	20/AA	vigneto	1	2.300	14,25	10,10
	20/AB	pasc cespug	1	7.490	1,55	1,16
63	21/AA	pascolo	1	1.400	0,65	0,36
	21/AB	pascolo arb	U	1.440	0,67	0,37
63	28	bosco alto	3	1.540	1,03	0,16
63	29	seminativo	3	43.730	203,26	135,51
63	33	vigneto	1	18.540	114,90	81,39
63	34	vigneto	1	10.570	65,51	46,40
63	35	vigneto	1	8.090	50,14	35,51
63	37/AA	vigneto	1	965	5,98	4,24
	37/AB	bosco ceduo	4	2.415	0,75	0,37
63	49/AA	vigneto	1	10.100	62,59	44,34
	49/AB	seminativo	4	35.020	54,26	54,26
63	54	pascolo arb	U	8.600	4,00	2,22
63	55/AA	vigneto	1	10.200	63,21	44,78
	55/AB	seminativo	4	6.710	10,40	10,40
63	79	seminativo	4	14.965	23,19	23,19
63	81	vigneto	1	33.320	206,50	146,27
64	14/AA	seminativo	4	24	0,04	0,04
	14/AB	bosco misto	2	16.146	15,01	2,50
64	15	bosco misto	2	3.080	2,86	0,48
64	19	seminatvo	4	16.610	25,74	25,74
64	20	semin arbor	4	18.260	28,29	23,58
64	21	seminativo	4	6.410	9,93	9,93
64	22	bosco alto	2	1.400	1,81	0,22
64	29	bosco misto	2	12.530	11,65	1,94

64	30	semin arbor	3	35.150	163,38	90,77
64	31	seminativo	3	250	1,16	0,77
64	32	seminativo	3	9.390	43,65	29,10
64	44	seminativo	3	2.500	11,62	7,75

Il prezzo base è di € **2.569.056,00** (euro duemilionicinquecentosessantanovemilacinquantasei/00); offerta minima valida pari al 75% del prezzo base € **1.926.792,00** (euro unmilionenovecentoventiseimilasettecentonovantadue/00).

\*\*\*\*\*

Tutto quanto riferito ai singoli lotti posti in vendita è meglio descritto nella relazione in atti depositata dall'esperto arch. Mauro Baldo con studio in Arezzo del Gavardello n. 73 (tel. 0575 383280 – email: mauro@archbaldo.it), la quale dovrà essere consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi, difformità, abusi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

\*\*\*\*\*

### CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- a) - la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- b) - 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;
- c) - 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;
- d) - per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 25 febbraio 1985, n°47 come integrato e modificato dall'art. 46 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;
- e) - agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs n.192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, la parte aggiudicataria - essendosi riconosciuta edotta, sin dalla presentazione della domanda di partecipazione, circa i contenuti dell'ordinanza di vendita e le descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti - prende, sin d'ora, atto che la procedura esecutiva risulta essere dispensata dalla produzione sia della certificazione relativa alla conformità degli stessi impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, assumendo l'impegno di provvedere direttamente a tali incombenze;
- f) - l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali formalità pregiudizievoli di tale natura saranno cancellate a spese e cura della procedura;
- g) - qualora l'immobile fosse occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua liberazione sarà ordinata con il decreto di trasferimento e sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario o l'assegnatario lo esonerino da tale adempimento, provvedendovi in proprio;

h) - ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; gli oneri, diritti e le spese conseguenti alla vendita dovranno essere versati unitamente al saldo prezzo; l'aggiudicatario sarà, altresì, tenuto al pagamento dei compensi per l'avvocato delegato, nella misura stabilita dal Giudice dell'esecuzione, in applicazione dei parametri approvati con Decreto del Ministero della Giustizia in data 15 ottobre 2015 n.227;

i) - il versamento del saldo prezzo - nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita - dovrà essere effettuato mediante un assegno circolare e/o un vaglia postale circolare intestato a "TRIBUNALE DI AREZZO ES. IMM. N. 129/2021 R. E", oppure mediante un bonifico bancario disposto sul conto corrente intestato alla procedura, aperto dal delegato presso la filiale di Arezzo, Via Petrarca, della "Banca Terre Etrusche di Valdichiana e Maremma - Banca Tema", codice IBAN: IT72E0885114101000000359681, entro 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione (termine prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini). Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve di 120 giorni; circostanza, quest'ultima, che verrà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

l) - il trasferimento dell'immobile è subordinato all'avvenuto integrale pagamento del prezzo delle imposte conseguenti al trasferimento e delle spese come sopra determinate; a norma dell'art. 587 c.p.c., in caso di inadempienza da parte dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione verrà revocata e la cauzione sarà incamerata a titolo di penale; inoltre, nel caso in cui venga fissata nuova asta, qualora il nuovo prezzo di aggiudicazione, unito alla cauzione confiscata, dovesse risultare inferiore a quello definito nell'asta precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento di tale differenza.

m) - non è concessa la rateizzazione del prezzo in dodici mensilità;

n) - nel caso in cui gli immobili siano gravati da mutuo fondiario, ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5, del Decreto legislativo n.385/93, dovrà essere versata direttamente alla Banca la parte del prezzo corrispondente al credito complessivo della stessa entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;

o) - qualora l'aggiudicatario abbia intenzione, ai fini del versamento del saldo prezzo, di fare ricorso ad un mutuo bancario, questi dovrà formulare un'apposita istanza all'avvocato delegato, entro il termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva, indicando l'istituto di credito eletto;

p) - per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie, gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono Custode Giudiziario ed il professionista delegato.

#### **OFFERTE IN MODALITA' CARTACEA**

Le offerte di acquisto, in bollo (€16,00), dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo Studio professionale dell'Avvocato Mauro Padova in Arezzo (AR), Via Vittorio Veneto 33/2, entro le ore 13,00 (tredici) del giorno precedente la data della vendita (non saranno ricevibili offerte presentate oltre tali termini). Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che potrà essere anche una persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - numero o nome della procedura, bene per cui è stata presentata l'offerta, ora della vendita o altro - dovrà essere apposta sulla busta.

A) L'offerta dovrà contenere, il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e sottoscrizione dell'offerente, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Se l'offerente è coniugato o unito civilmente, in regime di comunione legale dei beni, ovvero abbia sottoscritto un patto di convivenza che preveda la comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, della persona unita civilmente o del convivente. Se l'offerente è minore di



età o, comunque, soggetto privo di capacità di agire l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la responsabilità genitoriale, ovvero dal tutore o dal legale rappresentante debitamente autorizzati a norma di legge. Se l'offerente agisce in rappresentanza di altro soggetto, dovranno essere giustificati i poteri di rappresentanza mediante la produzione, nel caso di rappresentanza organica, di idonea documentazione dalla quale risultino qualifica e poteri di rappresentanza.

B) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'esatta indicazione del lotto a cui l'offerta fa riferimento.

C) L'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino alla misura massima di  $\frac{1}{4}$  (un quarto), come previsto e con le conseguenze di cui all'articolo 571, secondo comma, c.p.c., come modificato dal D.L. 27 giugno 2015 n. 83, convertito con Legge 6 agosto 2015 n. 132. E' valida, pertanto, l'offerta che indichi un prezzo non inferiore al 75% del prezzo base; si richiama, per quanto riguarda la deliberazione sulle offerte, quanto disposto dall'articolo 572 c.p.c., come modificato dal citato D.L.

D) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima (e, pertanto, delle caratteristiche e dello stato dei cespiti oggetto della procedura, con conseguente dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica).

E) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché un assegno circolare non trasferibile od un vaglia postale circolare (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a "TRIBUNALE DI AREZZO ES. IMM. N. 129/2021 R. E" per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; il 10% (dieci per cento) costituisce l'importo minimo della cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, fermo restando che è in facoltà dell'offerente versare una cauzione più alta. Nessuna somma è richiesta, in questa fase, quale fondo spese.

F) L'offerta presentata è, per legge, irrevocabile; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata, fermo restando che, in caso di mancata presentazione, qualora l'offerta dovesse rivelarsi l'unica presentata per quel lotto od in mancanza della presentazione di ulteriori offerte o di rilanci per un importo superiore, il bene sarà aggiudicato, comunque, all'offerente non presente.

G) In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà anche essere quella presentata dall'offerente non presente. Qualora l'unica offerta risulti essere inferiore fino al 25% rispetto al prezzo base, essa soccomberà rispetto all'istanza di assegnazione avanzata dal creditore procedente o intervenuto per un prezzo pari almeno al prezzo base.

H) In presenza di più offerte valide (è valida, come innanzi chiarito, l'offerta al ribasso fino al limite del 25% - venticinque per cento - rispetto al prezzo base), si procederà ad una gara sulla base dell'offerta migliore. Il bene verrà definitivamente aggiudicato all'offerente che, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che, entro un minuto dall'ultima offerta, non vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara, si procederà all'aggiudicazione a favore di chi avrà presentato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche di misura della cauzione e di tempi più rapidi proposti per il saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili, si procederà all'aggiudicazione a favore di chi avrà depositato l'offerta precedentemente agli altri, tenuto conto della data e dell'orario del deposito. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure qualora il prezzo offerto dovesse essere superiore di oltre un quinto rispetto a quello dell'aggiudicazione.

## OFFERTE IN MODALITA' TELEMATICA

### Presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto possono essere formulate personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente) o da un avvocato - ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica". L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. Si precisa dunque che, per la corretta spedizione dell'offerta telematica, l'interessato dovrà dotarsi preventivamente di "firma digitale" e "PEC" (Posta Elettronica Certificata). Al fine di evitare l'incompleta e, quindi, mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal Portale e conservate dallo stesso in modo segreto. Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico "Astalegale.net S.p.A." ai seguenti recapiti:

- telefono: 02 800 300 21; 0362 90761
- email: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net)

L'offerta telematica dovrà essere presentata entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza di vendita, con la precisazione che entro il medesimo termine l'importo a titolo di cauzione dovrà risultare già accreditato sul conto della procedura. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI e riporteranno i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato Italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato Italiano, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza od analogo codice identificativo, così come previsto dall'art. 12, comma 2, D.M. 26.2.2015 n. 32; per evitare che il bene aggiudicato ricada nel regime patrimoniale familiare della comunione legale è necessario che il coniuge - tramite il partecipante - renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, fermo restando che detta dichiarazione dovrà essere personalmente reiterata dal medesimo coniuge, successivamente alla eventuale aggiudicazione. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori esercenti la responsabilità genitoriale, previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, ovvero dal beneficiario assistito dall'amministratore di sostegno, secondo quanto previsto nel provvedimento di nomina, previa autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato il certificato del Registro delle imprese o la visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che conferiscono tali poteri. Se l'offerente agisce in rappresentanza di altro soggetto, dovranno essere giustificati i poteri di rappresentanza mediante produzione, nel caso di rappresentanza organica, di idonea documentazione dalla

quale risultino qualifica e poteri di rappresentanza. L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre diverse agevolazioni (salva la facoltà di precisarlo successivamente all'aggiudicazione ma prima, in ogni caso, del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015).

L'offerta dovrà contenere, altresì, l'indicazione dei seguenti elementi:

- = ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- = anno e numero di R.G. E. della procedura;
- = numero o altro dato identificativo del lotto;
- = il referente della procedura (Delegato);
- = data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- = il prezzo offerto nonché l'eventuale termine anticipato per il versamento del saldo prezzo, rispetto a quello indicato (120 giorni dall'aggiudicazione, non soggetto a sospensione feriale);
- = importo versato a titolo cauzione e bollo;
- = data, orario e numero di CRO (ovvero del TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, indicando come causale "Proc. Esecutiva n. 129/2021 R.G.E. versamento cauzione";
- = codice IBAN del c/c su cui è stata accreditata la somma oggetto del bonifico;
- = indirizzo della casella di posta elettronica indicata al momento della offerta per ricevere le comunicazioni previste;
- = eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- = espressa dichiarazione di aver preso integrale visione del contenuto della perizia di stima;
- = 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.

L'offerta sarà sottoscritta digitalmente od utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.

All'offerta saranno allegati:

- = copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- = documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo pagata con le modalità suddette, da cui risulti il codice IBAN del c/c su cui è stata accreditata la somma oggetto del bonifico;
- = richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunale.arezzo.giustizia.it](http://www.tribunale.arezzo.giustizia.it));
- = se il soggetto offerente è coniugato od unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, ovvero ha stipulato un patto di convivenza che preveda la comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, persona unita civilmente o convivente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- = 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;
- = se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese o visura camerale) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

= se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta.

L'offerente verserà a titolo cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto (unitamente all'importo della marca da bollo attualmente pari ad € 16,00 il cui pagamento si ricorda dovrà essere effettuato tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici su <https://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica") esclusivamente tramite bonifico sul c/c bancario intestato al Tribunale di Arezzo Esecuzioni Immobiliari con il numero della procedura esecutiva, presso "Banca Terre Etrusche di Valdichiana e Maremma – Banca Tema", codice IBAN: IT72E0885114101000000359681; tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 129/2021 R.G.E. versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito della somma avvenga entro le ore 13.00 del giorno precedente alla data fissata per l'udienza di vendita. Qualora, nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica, il Gestore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

#### **Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale presente all'interno del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Delegato solo nella data ed all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica. Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorso il tempo concesso dal sistema, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it); si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, sia cartacee che telematiche, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente alle gare;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:



- ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata al gestore, il quale a sua volta ne darà comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere effettuate, in modalità cartacea;
- ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del Dominio Giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di PEC del mittente. In questo caso, tuttavia, l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta. I problemi di connessione dell'offerente non potranno, in nessun caso, incidere sullo svolgimento della procedura. Ove fosse comunque impossibile svolgere la vendita, per mancanza di connessione, il delegato ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'esecuzione), riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

### **Gara tra gli offerenti**

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del Delegato. Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno alla stessa. Non è consentito l'inserimento di rilanci con importi con decimali.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma presente sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché - al Delegato - l'elenco delle offerte in aumento;
- il Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica e/o certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e/o per sms. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla gara: la piattaforma presente sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso verrà pubblicato nei termini di legge sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, a cura del sottoscritto delegato in conformità a quanto disposto dal Giudice dell'esecuzione con il provvedimento di delega. Tutte le attività che, a norma dell'articolo 591 bis, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dall'Avvocato delegato. La custodia degli immobili è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo;

le richieste di visita degli immobili in asta dovranno pervenire al Custode Giudiziario esclusivamente per il tramite del portale delle vendite pubbliche (PVP), almeno 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 di protezione individuale (DPI) eventualmente previsti da norme vigenti al tempo della visita).

E' possibile ricevere maggiori informazioni e prendere visione della relazione dell'esperto presso lo Studio dell'Avv. Mauro Padova in Arezzo (AR) Via Vittorio Veneto 33/2, previo appuntamento (telefono 0575/080517).

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

Arezzo 11/12/2024

Avv. Mauro Padova

