

PROCEDURA ESECUTIVA N.238/2014 R.G.E.  
riunita alla n. 176/2017 R.G.E.

CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE PER IL TRIBUNALE DI AREZZO  
TEL.0577.318101- MAIL:visite.ivg@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

**QUINTO ESPERIMENTO**

Il sottoscritto dottor Roberto Pisapia, notaio in Montevarchi, con studio in Montevarchi (AR) via Dante n. 6, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo con ordinanza in data 3 ottobre 2018 e successive proroghe

**AVVISA CHE**

presso l'aula 0.07 del Tribunale di Arezzo, piazza Falcone e Borsellino n. 1 e tramite il portale del gestore della vendita [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) - il giorno 22 maggio 2025 alle ore 12.00 avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

dei seguenti beni:

**LOTTO 5 (da perizia lotto G)**

In Comune di Capolona, loc. Poggio Cuculo - il Pino:

**piena proprietà su vasto compendio di terreni agricoli a nord ovest dell'agglomerato di Capolona, con accesso da strada bianca vicinale, con percorribilità disagiata, che sale da loc. Le Caselle - S. Martino Sopr'Arno sino a Poggio Cuculo per salire ancora, e meno agevolmente con tracciato ridotto a poco più di una carrareccia, sino alla località Roccollo Ciapetti e poi scende dall'altro versante della collina, della superficie complessiva di circa mq. 247.805 (erroneamente indicato in perizia mq. 248705), con la precisazione che sulla p.lla 25 del foglio 73 insiste un deposito per acqua potabile a servizio della lottizzazione sottostante in località Il Pino.**

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale del 15 settembre 2018, come modificata ed integrata dalle relazioni del 21 dicembre 2023 e del 13 febbraio 2024 tutte redatte dal CTU arch. Franco Mencaroni.

Quanto sopra è distinto al C.T. del comune di Capolona, in Foglio 23,

- p.lla 24, porzione AA Ha. 0.23.02, RDE 2,97, RAE 0,48
- p.lla 24, porzione AB Ha. 0.00.58, RDE 0,03, RAE 0,04
- p.lla 25, Ha. 0.63.20, RDE 14,69, RAE 9,79
- p.lla 56, Ha. 0.50.00, RDE 7,75, RAE 6,46
- p.lla 216, porzione AA Ha. 0.53.17, RDE 1,65, RAE 0,55
- p.lla 216, porzione AB Ha. 0.00.63, RDE 0,03, RAE 0,05
- p.lla 601, Ha. 0.01.80, RDE 0,15, RAE 0,03
- p.lla 774, Ha. 0.08.75, cava
- p.lla 776, porzione AA Ha. 9.20.85, RDE 52,31, RAE 9,51
- p.lla 776, porzione AB Ha. 0.09.40, RDE 0,49, RAE 0,73
- p.lla 895, Ha. 0.31.31, RDE 7,28, RAE 4,85
- p.lla 896, Ha. 0.01.09, RDE 0,25, RAE 0,17
- p.lla 897, Ha. 2.21.55, RDE 11,44, RAE 17,16
- p.lla 898, Ha. 0.45.05, RDE 2,33, RAE 3,49
- p.lla 899, Ha. 0.06.68, RDE 0,21, RAE 0,07
- p.lla 900, porzione AA Ha. 0.00.41, RDE 0,01, RAE 0,01
- p.lla 900, porzione AB Ha. 0.00.91, RDE 0,05, RAE 0,07
- p.lla 901, porzione AA Ha. 3.62.51, RDE 11,23, RAE 3,74
- p.lla 901, porzione AB Ha. 0.04.20, RDE 0,22, RAE 0,33

- p.lla 901, porzione AC Ha. 0.10.44, RDE 2,43, RAE 2,16
- p.lla 902, porzione AA Ha. 0.00.06, RDE 0,01, RAE 0,01
- p.lla 902, porzione AB Ha. 0.03.39, RDE 0,11, RAE 0,04
- p.lla 903, Ha. 0.13.96, RDE 0,43, RAE 0,14
- p.lla 904, porzione AA Ha. 0.00.06, RDE 0,01, RAE 0,01
- p.lla 904, porzione AB Ha. 0.07.18, RDE 0,22, RAE 0,07
- p.lla 905, Ha. 0.04.44, RDE 0,57, RAE 0,09
- p.lla 906, Ha. 0.00.96, RDE 0,12, RAE 0,02
- p.lla 907, porzione AA Ha. 2.75.35, RDE 8,53, RAE 2,84
- p.lla 907, porzione AB Ha. 0.23.71, RDE 1,22, RAE 1,84
- p.lla 908, porzione AA Ha. 0.00.05, RDE 0,01, RAE 0,01
- p.lla 908, porzione AB Ha. 0.00.17, RDE 0,04, RAE 0,04
- p.lla 908, porzione AC Ha. 1.21.04, RDE 3,75, RAE 1,25
- p.lla 909, Ha. 0.27.44, RDE 0,85, RAE 0,28
- p.lla 910, Ha. 0.03.40, RDE 0,11, RAE 0,04
- p.lla 911, porzione AA Ha. 0.09.84, RDE 0,30, RAE 0,10
- p.lla 911, porzione AB Ha. 0.06.87, RDE 0,35, RAE 0,53
- p.lla 912, Ha. 0.02.63, RDE 0,08, RAE 0,03
- p.lla 913, porzione AA Ha. 1.34.72, RDE 11,13, RAE 2,09
- p.lla 913, porzione AB Ha. 0.00.16, RDE 0,01, RAE 0,01
- p.lla 914, Ha. 0.27.07, RDE 2,24, RAE 0,42.

al valore d'asta di Euro  
**49.562,00 (quarantanovemilacinquecentosessantadue virgola zerozero)**

offerta minima Euro **37.172,00 (trentasettemilacentosettadue virgola zerozero)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

**Euro 500,00 (cinquecento virgola zerozero)**

#### PROVENIENZA

I beni sono pervenuti al debitore per successione di Cincinelli Oreste apertasi il 1 aprile 2006 registrata ad Arezzo il 29 novembre 2006 den.n. 13 vol. 876 (accettazione tacita di eredità trascritta in data 21 agosto 2019 al n. 9325 reg. part.).

#### SITUAZIONE URBANISTICA

Nelle relazioni peritali integrative e modificative del 21 dicembre 2023 e 13 febbraio 2024, depositate agli atti, in ordine alla destinazione urbanistica dei terreni oggetto del Lotto 5 (G in perizia) il CTU dichiara che

--per le particelle collocate in territorio rurale non risulta possibile realizzare fabbricati residenziali; eventuali volumetrie con destinazione d'uso agricola potranno essere realizzate se connesse all'attività di un fondo agricolo secondo quanto stabilito dalle normative.

-- per le particelle di terreno con specifica destinazione a strutture turistico ricettive, di ospitalità, campeggi e quanto altro le previsioni di trasformazione del suolo saranno subordinate, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione costituita con i legali rappresentanti della Regione, della Provincia e del Comune interessato, alle norme del Piano Operativo comunale che dovrà essere aggiornato dopo la definitiva approvazione del Piano Strutturale Intercomunale. Il CTU precisa, quindi, che "ad oggi in considerazione che non è dato sapere come le norme di aggiornamento del detto P.O. daranno attuazione alle previsioni di P.S.I. e quali saranno le specifiche indicazioni di attuazione, **non risulta possibile ipotizzare tipologie e volumetrie di edifici o strutture realizzabili**"

**Il tutto come meglio specificato nella CTU a firma dell'Arch. Franco Mencaroni del 15 settembre 2018 e successive sue relazioni modificative ed integrative depositate in atti, in particolare quelle del 21 dicembre 2023 e 13 febbraio 2024 a cui si fa esplicito riferimento e che dovranno essere consultate dall'offerente.**

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi, a sue cure e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dell'art. 40, 6° comma, della legge n. 47 del 1985.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Sempre dalle relazioni del CTU agli atti e delle relazioni del Custode depositate agli atti risulta che:

-in data 20 settembre 2023 il G.E. ha emesso ordine di liberazione del Lotto 5;

-in data 11 gennaio 2024 il Custode Giudiziario ha proceduto all'attuazione dell'ordine di liberazione, dando atto che all'interno degli immobili pignorati o comunque sul sedime dei medesimi residuano soltanto beni mobili privi di significativo valore economico.

#### **PESI E VINCOLI**

-- servitù passiva di elettrodotto gravante sulla p.lla 776 del foglio 23 costituita con atto autenticato notaio Cirianni di Arezzo in data 13 ottobre 1988 rep. n. 99225, trascritto ad Arezzo l'11 novembre 1988 al n. 10142 reg. part.

-- servitù di fatto di acquedotto esistente a carico della p.lla 25 del Foglio 73 e di altre particelle del compendio non identificabili, attraversate dalla tubature di adduzione interrate, come meglio descritto nella relazione peritale agli atti dell'arch. Franco Mencaroni;

-- vincolo di tutela assoluta area boscata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 lett. g che grava sulle aree boscate del compendio, il tutto come meglio descritto nella relazione peritale agli atti dell'arch. Franco Mencaroni.

#### **D E T E R M I N A**

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

[A]

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

\*\*\*\*\*

#### **OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)**

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE. Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato posto in Montevarchi (AR) via Dante n. 6 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, preferibilmente previo appuntamento. 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, la

cittadinanza, 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). Se l'offerente è minore di età l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, dal curatore o dall'Amministrazione di sostegno; 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 cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, l'offerta dovrà contenere anche copia del passaporto con la pagina relativa al timbro e data di ingresso e, se rilasciato, copia del permesso o carta di soggiorno, entrambi in corso di validità, al fine della eventuale verifica della condizione di reciprocità.

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

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.;

e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

f) la **dichiarazione espressa** di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto incaricato, nonché delle successive perizie integrative pubblicizzate;

g) la **dichiarazione espressa**, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, di 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 tali incombenze;

### 3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

b) Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, intestato a "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n...., lotto n. ." (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) 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 competente in caso di acquisto del minore o di interdetto, inabilitato o di soggetto sottoposto ad amministratore di sostegno;

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.E. n...., lotto n..." (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta), **di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

#### **OFFERTA TELEMATICA**

##### **1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE.**

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

Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c., sino alle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi - tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](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 minorenni, 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);
- j) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- n) **la dichiarazione espressa** di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto incaricato e di tutti gli allegati, nonché delle successive perizie integrative pubblicizzate;
- o) **la dichiarazione espressa**, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate

nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, di 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 tali incombenze;

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

### 3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto - laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) - l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o soggetto beneficiario dell'amministrazione 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 autorizzazione del Giudice competente;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione della conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze, effettuate in separato modulo;
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

### 4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni acceso presso Banca Tema, f.le di Arezzo, intestato a "Tribunale di Arezzo" (indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) al seguente codice IBAN; 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.**

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

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

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

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

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

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

**Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide**, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. Nella vendita non verranno considerate le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Il rilancio minimo è fissato dal presente Avviso di Vendita, secondo quanto indicato nell'Ordinanza di vendita, e 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 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 versamento del saldo del prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta, 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.

[B]

**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 acceso presso Banca Tema, f.le di Arezzo, intestato a "Tribunale di Arezzo" (indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce il saldo) al seguente codice IBAN IT72E0885114101000000359681 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. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\* del \*\*\*\* rep.\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

**4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato** (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi).

**Si precisa che il Lotti 1, 2 e 3 sono soggetti ad IVA.**

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia a cura del **professionista delegato** mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "**portale delle vendite pubbliche**" ai sensi dell'**art. 490 I comma** e 631 bis c.p.c. **Visto l'art. 490 comma 2 c.p.c.**, su richiesta del professionista, dovranno essere effettuate anche tutte le altre pubblicità in conformità a quanto previsto dal G.E. nell'ordinanza di delega nei seguenti siti: [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astegiustizia.it](http://www.astegiustizia.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.tribunale.arezzo.it](http://www.tribunale.arezzo.it).

#### **R E N D E N O T O**

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

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese

condominali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, le trascrizioni di sentenze e domande giudiziali sebbene non opponibili non sarà cancellate;

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

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

g) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva e allo stato di occupazione dell'immobile, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

h) 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.

i) l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, **dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo.** Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'Art. 560 comma 6 c.p.c.. **Le spese di liberazione dell'immobile, in tal caso, verranno poste a carico della procedura.**

#### A V V E R T E

a. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;



**I N F O R M A**



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

Montevarchi, 14 febbraio 2025



Il Professionista Delegato  
Notaio Roberto Pisapia

