

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Lucia Bruni

Procedura Esecutiva n. 363-2017 R.G.E.

Custode Giudiziario I.V.G. tel. 0575-383138 e-mail direzione1.ivg@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI 5° ESPERIMENTO

L'Avv. Eleonora Barbini Professionista Delegato (referente della procedura) nominata dal Tribunale di Arezzo con ordinanza in data in data 25.02.2020, notificata via PEC in data 26.02.2020,

AVVISA CHE

Presso la **Sala Aste Telematiche - Aula 0.07 - del Tribunale di Arezzo sita in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1** e tramite il portale del gestore della vendita (Aste Giudiziarie Inlinea Spa) **www.astetelematiche.it** – il giorno **21 Luglio 2022 alle ore 9:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni

LOTTO UNICO: Piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile, su cui insiste un manufatto allo stato grezzo, posto nel **Comune di Bucine (AR) frazione Ambra, via Raffaello Sanzio senza numero civico**. Il resede e il fabbricato in costruzione, che costituiscono il Lotto Unico in vendita, sono attualmente rappresentati da due unità immobiliari catastali identificate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di Bucine come segue:

- il resede è censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Bucine, Foglio 79, Particella 1478 subalterno 1, Categoria area urbana F1, Consistenza 888 mq**, senza Classe, Superficie Catastale Totale e Rendita Catastale; indirizzo Via Raffaello Sanzio snc, piano T;
- il fabbricato in corso di costruzione è censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Bucine, Foglio 79, Particella 1478, subalterno 2, Categoria in corso di costruzione F3**, senza Classe, Consistenza, Superficie Catastale Totale e Rendita Catastale; indirizzo via Raffaello Sanzio snc, piano T-1.

Precedentemente detti beni erano identificati al:

- Catasto Terreni del Comune di Bucine, Foglio 79 P.IIa 467, Qual. Semin Arbor, Cl. 3, Consistenza are 9 centiare 70;
- Catasto Terreni del Comune di Bucine, Foglio 79, P.IIa 799, Qual. Seminativo, Cl. 3, Consistenza are 3 centiare 20;
- Catasto Terreni del Comune di Bucine, Foglio 79, P.IIa 801, Qual. Semin Arbor, Cl. 3, Consistenza 30 centiare;
- Catasto Terreni del Comune di Bucine, Foglio 79, P.IIa 1114, Qualità Relit. Strad., Consistenza centiare 88;

AL VALORE D'ASTA di Euro 44.032,00 (quarantaquattromilatrentadue/00)

offerta minima Euro 33.024,00 (trentatremilaventiquattro/00).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** (rilancio minimo) non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00** (cinquecento/00)

DESCRIZIONE DEL BENE:

Al terreno edificabile su cui sorge il fabbricato per civile abitazione in corso di costruzione, si accede direttamente dalla pubblica via, (via Raffaello Sanzio e Via Leonardo Da Vinci), tramite passaggio sul resede pertinenziale, di giro sui quattro lati del manufatto.

Il fabbricato si disloca su due piani entrambi fuori terra, (terra e primo), mentre negli elaborati grafici progettuali del permesso a costruire n° 9.644 del 12/04/2011, (riferimento pratica n° 08/261), con detto atto si autorizzava la costruzione di 12 unità abitative oltre cantina e garage pertinenziali, dislocate su tre piani di cui uno interrato ed i restanti due piani fuori terra. Si segnala che con Comunicazione di Sospensione Lavori protocollo n° 11343 del 02/10/2012, l'allora Direttore dei Lavori dichiarava che i lavori erano sospesi dal Marzo del 2012. Risulta realizzato solo il piano che, secondo gli elaborati progettuali, doveva essere seminterrato, mentre attualmente questo risulta essere il piano terra; inoltre su di una porzione della sagoma su cui si sviluppa il piano seminterrato si erge quello che negli elaborati progettuali doveva essere il piano terra, che attualmente risulta essere il piano primo. Su detta porzione si trovano due rampe di scale di collegamento fra i due piani; mentre sulla restante porzione del piano seminterrato si sviluppano alcuni elementi in elevazione di collegamento fra il piano seminterrato e terra, (alcuni pilastri e due rampe di scale). Di quanto sopra descritto è stata eseguita la sola struttura portante; per quanto riguarda quella in elevazione risulta essere costituita da telaio in cemento armato, mentre per quanto concerne quella orizzontale risulta essere costituita da solaio cementizio del tipo predalles. Sono state edificate anche quattro rampe di scale sempre in cemento armato; non sono presenti tramezzature divisorie ad esclusione dei setti murari in cemento armato, portanti, atti a contenere il terreno sul lato a monte. Non sono presenti gli impianti a servizio delle previste unità immobiliari, (idrico, elettrico, termico e di smaltimento reflui). Si segnala che la struttura fino ad ora edificata, è stata esposta dal Maggio 2011, (data di inizio della costruzione), agli agenti atmosferici, questo potrebbe aver compromesso la resistenza della struttura; il perito che ha redatto la relazione di stima, Geom. Moretti, in merito a ciò ritiene che prima di intraprendere qualsiasi opera sul manufatto in questione si debba provvedere a verificare se la struttura in essere mantenga le sue caratteristiche originarie.

TITOLO DI PROVENIENZA

La proprietà degli immobili è pervenuta all'esecutato in virtù di dei seguenti titoli:

- Atto a rogito del dott. Roberto Pisapia, Notaio in Montevarchi (AR), in data 19.01.2009, repertorio n. 51894/23617, trascritto ad Arezzo il 21.01.2009 al n. 1020 Registro Generale, n. 721 Registro Particolare;
- Atto a rogito del dott. Roberto Pisapia, Notaio in Montevarchi (AR), in data 10.06.2009, repertorio n. 52565/24128, trascritto ad Arezzo il 15.06.2009 al n. 10123 Registro Generale, n. 6818 Registro Particolare.
- Atto a rogito del dott. Roberto Pisapia, Notaio in Montevarchi (AR), in data 20.07.2010, repertorio n. 54467/25576, trascritto ad Arezzo il 22.07.2010 al n. 13581 Registro Generale, n. 8949 Registro Particolare.
- Atto a rogito del dott. Roberto Pisapia, Notaio in Montevarchi (AR), in data 10.06.2009, repertorio n. 52565/24128, trascritto ad Arezzo il 15.06.2009 al n. 10123 Registro Generale, n. 6818 Registro Particolare.

SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

In ordine alla situazione urbanistico-edilizia, il perito geom. Simone Moretti osserva che dalla visione dello strumento urbanistico vigente, presso l'amministrazione Comunale di Bucine (nello specifico il Piano Operativo e le relative Norme Tecniche di attuazione), il terreno è identificato in:

SISTEMA, SOTTOSISTEMI E AMBITI: sistema insediativo, sistema della residenza, centri e frazioni di fondovalle, tessuti residenziali recenti a densità medio-bassa (R1.7). (Art. 72 Disposizioni generali; Art. 73 Sottosistema R1: centri e frazioni di fondovalle; Art. 80 Ambito R1.7: tessuti residenziali recenti a densità mediobassa).

ZONE OMOGENEE E STANDARD URBANISTICI: zona B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. (Art. 6 Zone Omogenee).

UTILIZZAZIONE, RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: interventi di nuova edificazione, riferimento all'abaco tipo 9 residenziale. (Art. 38 Disposizioni generali; Art. 39 Interventi sul patrimonio edilizio esistente; interventi di nuova edificazione, riferimento all'abaco tipo 9 residenziale (Art. 151 Disposizioni generali per gli interventi di completamento; Art. 152 Definizione; Art. 161 Tipo 9 - residenziale).

Nello specifico l'articolo 161 che identifica il tipo 9-residenziale riporta le seguenti prescrizioni d'intervento:

1. Il tipo 9 corrisponde a modalità insediative residenziali a densità medio-alta, cioè ad edifici plurifamiliari.
2. Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- lotto minimo di 700 mq.;
- numero di alloggi massimo per lotto pari a 6;
- SUL massima per lotto di 450 mq;
- Rapporto di copertura Rc massimo del 45%;
- altezza massima di due piani; in caso di terreno in pendio, l'edificio potrà aderire al dislivello con massimo due piani a monte e tre a valle;
- distanza minima dai confini di 5 ml.

Lo stato dei luoghi rilevato evidenzia che la struttura edificata corrisponde a quanto previsto ed autorizzato, nel permesso a costruire, ossia dodici unità immobiliari; dalla visione degli elaborati progettuali si rileva che l'intervento è stato attuato su di un'area costituita da quattro particelle tutte identificate al catasto dei terreni del Comune di Bucine in Foglio 79 particelle 467, 799, 801 e 1114, per una superficie d'intervento pari a mq. 1.408, in ottemperanza ai prescritti dell'articolo 161 ossia ogni lotto di 700 mq., consente l'edificazione di 6 unità immobiliari, pertanto l'intervento risulta conforme ai prescritti di detto articolo. Il fabbricato in questione può essere regolarizzato: il titolo edilizio con cui si legittimava la sua edificazione è ampiamente scaduto. Alla luce di ciò si riporta che l'utilizzo con destinazione d'uso residenziale è in linea con la destinazione d'uso attuale, anche se il fabbricato è allo stato di finitura grezzo, pertanto il CTU si esprime in merito alle destinazioni previste sugli elaborati progettuali del Permesso a Costruire n° 9.644 del 12/04/2011, riferimento pratica n° 08/261, che ne legittima l'edificazione.

Nella relazione di stima, inoltre, il Geom. Moretti attesta che sull'immobile esistono tre provvedimenti edilizi:

- Permesso a Costruire n. 9644 del 12/04/2011 (Pratica 08/261|08/261);
- Comunicazione di Inizio Lavori protocollo n° 5981 del 05/05/2011;
- Comunicazione di Sospensione Lavori protocollo n° 11343 del 02/10/2012.

IMPIANTI

Non sono presenti gli impianti a servizio delle previste unità immobiliari, (idrico, elettrico, termico e di smaltimento reflui). Il perito nella propria relazione osserva che considerato il fabbricato al grezzo, il suo particolare stato di realizzazione e la mancanza totale di ogni predisposizione o impianto a servizio della struttura fino ad ora edificata, non è in grado di verificare l'esistenza o meno dei collegamenti alle reti tecnologiche di fornitura e distribuzione sia idrica che elettrica nonché di scarico.

Per maggiori e più dettagliate informazioni in merito a quanto sopra esposto si rinvia sia alla relazione peritale datata 15.01.2020 redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale di Arezzo Geom. Simone Moretti, sia alla nota di integrazione alla relazione datata 09.07.2020 redatta dallo stesso tecnico, il cui contenuto dovrà essere consultato dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

CUSTODIA E STATO DI OCCUPAZIONE

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo ha nominato custode giudiziario dell'immobile l'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (Via Galileo Ferraris 136, 0575-383138 Fax 0575-380968 – 0577-318120 e-mail direzione1.ivg@gmail.com).

L'immobile è libero da persone.

Il custode ha provveduto a dare attuazione all'ordine di liberazione dell'immobile in data 08.06.2021.

All'interno dell'immobile permangono alcuni beni mobili privi di significativo valore economico.

Maggiori informazioni possono essere fornite dall'Istituto Vendite Giudiziarie ai seguenti numeri telefonici: 0575-383138 Fax 0575-380968 – 0577-318120 e-mail direzione1.ivg@gmail.com .

VISITE ALL'IMMOBILE

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, collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>. Eventuali richieste pervenutegli – sempre tramite il p.v.p. - oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

Il custode giudiziario organizzerà le visite agli immobili curando di: farvi accedere soltanto la persona che ha formulato la richiesta (per sé o per altra persona, purché individuata), previa identificazione della stessa mediante annotazione a verbale degli estremi di documento d'identità in corso di validità; far visitare l'immobile ad una sola persona per volta, convocando ciascun richiedente ad orari differenziati ed assicurandosi che, durante la visita, venga mantenuto il silenzio sia da parte del richiedente, sia degli eventuali occupanti; astenersi dal riferire al richiedente se vi siano eventuali altre persone interessate, nonché dal

comunicargli i dati personali delle parti della procedura e degli eventuali occupanti; illustrerà allo stesso, ove richiesto, le modalità di partecipazione alla vendita.

Ogni altra informazione in merito a quanto sopra, potrà essere reperita nel sito internet e/o contattando l'IVG ai numeri telefonici, fax o e-mail sopra indicati, ove il personale IVG potrà fornire tutte le indicazioni necessarie e/o utili.

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 Legale del professionista delegato avv. Eleonora Barbini sito in Viale Michelangelo Buonarroti n. 26, 52100 Arezzo (AR), dalle ore 9:00 e entro non oltre le ore 13:00 del giorno 20 Luglio 2022**, 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 nell'avviso di vendita (quindi è 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 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) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

g) la dichiarazione di esplicita dispensa degli organi della procedura sia dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che 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;
 - 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. 363-2017, 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.E. n. 363-2017, lotto unico", **di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. **Il bollo virtuale pari ad € 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a restituzione.**

La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato *xml* scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo co. c.p.c., **sino alle ore 13:00 del giorno 20 Luglio 2022**, ad eccezione del sabato e festivi - tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato *zip.p7m*,

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

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

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

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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 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 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 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);

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;

q) la dichiarazione di esplicita dispensa degli organi della procedura sia dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che 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 minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

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

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

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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni acceso presso Banca Tema intestato a “Tribunale di Arezzo” (indicare nella causale “R.G.E. n. 363-2017, lotto unico”) al seguente **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, il giorno **21 Luglio 2022 ore 9:00**, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti; 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 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;

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 (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo) 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 (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 di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale). L'IBAN ove effettuare il versamento è il seguente: **IT72E088511410100000359681**;

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). 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. A tal fine si precisa che, trattandosi di fabbricato in corso di costruzione, la vendita è sempre imponibile ad IVA ed è esclusa dall'ambito applicativo dell'art. 10 c. 1 nn. 8bis e 8ter del DPR 633 del 23 ottobre 1972.

5. L'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, rilascia esplicita dispensa degli organi della procedura sia dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), dovrà essere pubblicata sui seguenti siti Internet: <https://www.astegiustizia.it> (portale della società specializzata Gestifrem); - <https://www.idealista.it> (portale del mercato libero); - <https://www.casa.it> (portale del mercato libero).

R E N D E N O T O

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

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con il presente avviso sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del gestore nominato e sul sito www.tribunale.arezzo.it;
- g) 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;**
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;
- i) che l'aggiudicatario rilascia esplicita dispensa degli organi della procedura sia dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dalla produzione dell'attestato della prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nelle relative ordinanze di vendita si applicano le vigenti norme di legge.

Arezzo, 29/04/2022

Il Professionista Delegato avv. Eleonora Barbini