

Avv. Debora Gambineri
Via Mino da Poppi n. 18 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

Procedura esecutiva n. 128/18 R.G.E.

Avviso di vendita beni immobili

Terzo esperimento

L'Avv. Debora Gambineri (c.f. GMBDBR79E53A390H) iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo (PEC: avvdebora@cnfpec.it), con studio in Arezzo Via Mino da Poppi n. 18 tel e fax 0575 23386, Professionista Delegato (referente della procedura) del Tribunale di Arezzo relativamente alla esecuzione immobiliare n. 128/18 di RGE con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Lucia Bruni del 26.05.21 e nuova ordinanza del 29.10.2021

AVVISA CHE

che presso la sala aste 0.07 del Tribunale di Arezzo sita in Arezzo piazza Falcone e Borsellino n. 1 e tramite il portale del gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico s.r.l. www.fallcoaste.it il giorno **07 settembre 2022 ore 9.00** con apertura delle buste alle ore 9.00, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà su immobile destinato ad albergo-ristorante ed area esterne adibita in parte a parcheggio e in parte a giardino.

I beni oggetto del pignoramento si trovano lungo la strada provinciale della Misericordia che collega Monte San Savino con il casello autostradale A1 Milano-Roma. L'accesso del casello è posto a circa 200 metri ed il paese di Monte San Savino a 2 Km nella direzione opposta.

La zona è leggermente in collina e tutto l'area è circondata da viabilità pubblica, sul fronte accesso alla Provinciale lateralmente da strada comunale. La struttura ricettiva avviata negli anni '70, si sviluppa su di un area di circa mq.20.000 ed è

caratterizzato per il grande parcheggio esterno di circa 8.600 mq. delimitato da pini e piante con ulteriori mq. 10.000 tra verde e giardino. Le strutture edilizie si sviluppano per circa mq.1400. L'attività è nota per la sua vocazione di ristorante "delle cerimonie" per il ristorante interno e la sala esterna. L'Albergo è attrezzato per la ricezione con 36 camere.

Il complesso immobiliare costituito da un piano entro terra e tre piani fuori terra integrato da ampio resede destinato a parcheggio e zone di verde mantenute a giardino.

Il piano entro terra non percorre tutta la sagoma del fabbricato fuori terra, in quanto sul lato ovest è stato sfruttato il naturale dislivello del terreno e ricavato anche parte dei locali del piano terra (lato ovest) a confine con il terrapieno.

Strutturalmente l'immobile è stato realizzato in elevazione in c.a., solai in latero cemento e murature intonacate, divisori interni in laterizio intonacato, con copertura realizzata con solaio in latero cemento e manto in laterizio. La parte moderna presenta strutture verticali in acciaio, solaio prefabbricato e pareti vetrate in alluminio al piano terra ed ai piani superiori in muratura intonacata con infissi in alluminio, la copertura con manto con pannelli in rame e particolari strutture a vetro e acciaio per le zone della hall e dell'ascensore.

Il Piano Interrato (zona A) è accessibile da scala interna, ascensore montacarico e rampa carrabile esterna ed è interamente destinato a locali tecnici ed accessori di servizio. (Magazzini e servizi per circa mq. 620) e più precisamente partendo dal lato della rampa:

- Centrale termica di mq.35 con accesso dall'esterno e superficie copertura in piano, questa contiene attualmente 2 caldaie da 350.000kcal/h non contemporaneamente funzionanti. All'interno le canalizzazioni di alimentazione del metano e dell'acqua si presentano datate ancorché funzionanti; Il soffitto del locale si presenta senza intonaco e con distacchi di laterizi;
- Locale: magazzino di mq.258 delimitato da intercapedine areata, al grezzo, privo di pavimentazione e rifiniture alle pareti;
- Disimpegno centrale alle celle frigo, lavanderia e stireria, tre magazzini,

ripostiglio e grande deposito nella sagoma della scala per una superficie utile di mq.192 circa. Questi locali risultano pavimentati , compartimentati con porte resistenti al fuoco, ma impiantistica a vista vetusta.

Da questo disimpegno si accede anche ad altro deposito e al disimpegno della zona dedicata agli addetti composta da doppia zona servizi igienici con doccia . dal disimpegno centrale si accede ad altri due locali ad uso cambusa e la grande centrale idrica per la distribuzione alle camere ed alla cucina .

Attraverso la scala si sale al piano terreno.

IL PIANO TERRENO si affaccia sul giardino e sul parcheggio con le vetrate della sala da pranzo ed il corridoio protetto che conduce al punto bar, ricevimento. Dall' ingresso, questo completamente protetto, si accede al ristorante. Nella zona centrale si dislocano i servizi igienici per il pubblico e privato e dallo stesso corridoio, alla sala per la colazione posta in piano leggermente rialzato e molto luminosa. La superficie lorda di questo piano è di mq. 725

Zona C - Il Ristorante interno è composto nel dettaglio da:

- sale ricevimenti per circa mq.250;
- ingresso, bar, servizi igienici (n.7 w.c.) per un totale di circa mq. 140;
- cucina per circa mq. 130; servizi cucina per circa mq. 80

Le rifiniture sono di qualità normale, con parti in cemento armato faccia a vista, pavimentazione in gres ceramico che risale agli anni '80, ma nel complesso funzionale . I bagni dotati tutti di sanitari, sono funzionanti ma anche questi datati e non di particolare pregio.

I servizi , divisi per donne e uomini sono completi di sanitari sono pavimentati e rivestiti con piastrelle ceramiche e sanitari, datati e di modesta qualità, ma funzionali.

Il ricambio d'aria è garantito da sistema di ventilazione , il riscaldamento a radiatori.

Zona B – La Sala colazione si presenta con un affaccio sul giardino nella parete completamente vetrata. Le aperture in legno ed il pavimento in gres si presentano datati ma funzionali ed ha una superficie di mq.68,05.

Piano primo

I vari piani fuori terra sono collegati da scala interna e da ascensore e trovano dislocazione dalla zona centrale: Salendo a piano primo (ZONA E) si trova la hall di circa mq.100 che costituisce l'ingresso all'hotel dal parcheggio laterale.

Dalla hall si accede ad un appartamento nella zona a destra e le 9 camere nella zona a sinistra.

Sul fronte del giardino si sviluppa un terrazzo ed una loggia di ingresso dei due appartamenti- Il primo appartamento è composto da una zona giorno con cucinotto, camera da letto e bagno per una superficie utile interna di mq.53,50 . L'altro appartamento , con ingresso sempre dalla loggia è composto da ampio salone, cucinotto due camere e due bagni. La superficie interna utile è di mq.84,50.

Interno appartamento

Il soggiorno è molto luminoso, gli infissi in alluminio sono di grandi dimensioni. La pavimentazione in gres datata. Da questo vano si accede al corridoio centrale per le camere e due bagni. Il cucinotto di piccole dimensioni.

I due bagni ancora dotati di piastrelle e sanitari, uno con vasca da bagno ed uno con doccia, degli anni' 80 e non sembrano aver avuto manutenzioni particolari, si presentano in condizioni mediocri

Le camere hanno pavimenti con moquette. L'altezza interna è pari a 3.00 ml.

Hotel primo piano

Dall'altro lato si accede al corridoio centrale le 9 camere sono tutte dotate di bagno esclusivo ed alcune anche dotate di accessori per disabili.

Sia i corridoi interni che le camere hanno una pavimentazione con moquette e pareti intonacate e imbiancate. Gli impianti elettrici sono completi e dotati di pulsantiere e quadri di zona, oltre ad impianto rivelazioni fumo, tutti realizzati nei controsoffitti dei corridoi. I bagni hanno i pavimenti e pareti rivestite in piastrelle di ceramica. I bagni hanno tutte le stesse caratteristiche e si

differenziano solo per le dimensioni interne. Sono tutti riscaldati a termoarredo tipo scaldasalviette

Piano secondo corridoio centrale alla sinistra- Zona F

Dal corpo centrale della Hall si accede all'ala SINISTRA dall' ascensore dove si trovano le 11 CAMERE di cui una singola e altre doppie tutte con bagno. Come il piano primo i corridoi e le camere hanno moquette a terra e bagni rivestiti e pavimentati in ceramica completi di sanitari, datati ma funzionali.

Piano secondo corridoio centrale alla destra- Zona G -

Dal corpo centrale della Hall si accede all'ala destra dove si trovano le 16 camere doppie con bagno. Sono tutte uguali di dimensione ad eccezione delle ultime due che hanno una maggior larghezza. Questa zona è moderna e realizzata nell'ultimo intervento degli anni '90 ed ogni camera presenta delle finestrature verticali negli speroni di vetro . I bagno sono datati di rivestimenti e pavimenti in gres, forniti di sanitari e funzionanti ma visibilmente usurati. A terra si ha moquette nei corridoi ed in parte delle camere a legno, l'altezza interna di 3.00 ml.

Gazebo – sala in corpo separato- zona H

La struttura in origine costruita come sala estiva è stata realizzata nel 2009 , in legno con copertura finita in pannelli in vetroresina e lamiera grecata di finitura, mentre le pareti presenta pannelli a vetro e legno. La pavimentazione tutta in pietra serena murata di buona qualità sia estetica che di finitura.

La dimensione del manufatto è pari a ml.24.20x17.86 con dei corpi laterali dove si trovano dislocati i servizi igienici. In specifico il salone centrale ha una zona di preparazione cibo in sx e la zona dei bagni in dx. Questi ultimi suddivisi in donne/uomo e disabili sono piastrellati e dotati di sanitari di buona qualità.

La struttura ha un'altezza volumetrica di ml.4.00 minimo e ml.4.80 al colmo , si presenta con struttura di copertura con travi e travetti lamellari in legno e pannelli di copertura. Lungo le travature sono localizzate le condotte per l'areazione invernale/estiva.

E' presente una caldaia murale, alimentata a metano, a servizio della produzione di acqua calda sanitaria. Gli scarichi dei servizi igienici sono allacciati ad un impianto ad ossidazione totale posto nel giardino e poi le condotte sono in direzione verso la strada provinciale. Ciò è desunto dai documenti allegati all'agibilità.

Impianti di servizio e prescrizioni antincendio

All'esterno, nella zona a monte del gazebo (Zona H) è posta una zona di servizio dove trova allocazione il pozzo con i comandi per gli impianti di irrigazione ed il gruppo frigorifero Aria/Acqua marca CLIVET del 2004 capacità raffrescamento 259 Kw. Da questa zona partono le tubazioni di distribuzione all'albergo e alle zone principali.

L'impianto antincendio presente è costituito da una vasca interrata da 10 mc per l'acqua, pompe di sollevamento con linea preferenziale di alimentazione elettrica, impianto fisso di estinzione nei vari punti misto a naspì ed idranti dislocati all'interno dei vari punti strategici. L'attività pur essendo soggetta, non è dotata del Certificato Prevenzione Incendi in quanto dovrebbero eseguire degli adeguamenti di notevole costo e già individuati :

- sostituzione scala di emergenza esterna , i quanto quella esistente non è regolamentare; inserimento uscite di emergenza nella sala colazioni;
- inserimento diverse porte di compartimentazione fra gli ambienti interni e agli ascensori;
- sostituzione parete vetrata della cucina,
- opere di adeguamento resistenza al fuoco della centrale termica;
- adeguamento e sostituzione di una caldaia a metano;
- spese tecniche e di assistenza

Opere tutte che avranno un impatto economico quantificabile in €.127.000,00

DATI CATASTALI

Il fabbricato è sito in Loc. Vertighe n. 636 ed è censito al NCEU del Comune di Monte San Savino (AR)

- 1) foglio 62, part. 136, sub. 5, cat. A/3, classe 3, vani 2,5, superficie catastale

- 61 mq, rendita euro 148,48;
- 2) foglio 62, part. 136, sub. 6, cat. A/3, classe 3, vani 4,5, superficie catastale 91 mq, rendita euro 267,27;
- 3) foglio 62, part. 136, sub. 7 (ex sub. 4), cat. D/2, rendita €. 35.308,00.

PROVENIENZA

I beni sono pervenuti al debitore attraverso contratto di conferimento in Società ai rogiti del Notaio Dott. Bucciarelli Ducci Paolo del 14.09.1983 rep. 10436 avente ad oggetto l'intera proprietà dei bene oggetto di vendita.

Dalla perizia del CTU Geom. Minocchi Antonella risulta quanto segue:

SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale Monte San Savino Gli immobili sono stati edificati con

- *Nulla Osta Pratica Edilizia n. 77/74 rilasciato dal comune di Monte San Savino in data 16.02.1961 e abitabilità del 22.12.1961 (costruzione fabbricato)*
- *Nulla Osta n.48 rilasciato dal comune di Monte San Savino in data 25.05.1965 (cambio destinazione)*
- *Concessione Edilizia n. C+7/0027/0 rilasciata dal comune di Monte San Savino in data 28.03.1977 (ampliamento albergo ristorante)*
- *Concessione Edilizia n. C+7/0075/0 rilasciata dal comune di Monte San Savino in data 28.09.1977 (ampliamento albergo ristorante)*
- *Concessione Edilizia n. C+8/0124/0 rilasciata dal comune di Monte San Savino in data 05.09.1978 (ampliamento albergo ristorante)*
- *Concessione Edilizia n. C-2/0475/0 rilasciata dal comune di Monte San Savino in data 20.10.1982(ampliamento albergo ristorante)*
- *Concessione Edilizia n. C-9/1406/0 rilasciata dal comune di Monte San Savino in data 06.10.1989 (ampliamento albergo ristorante)*
- *Autorizzazione Edilizia n. 9/19832/0 rilasciato dal comune di Monte San Savino in data 29.10.1999 (manutenzione straordinaria)*
- *Concessione Edilizia n.67 rilasciata dal comune di Monte San Savino in data 17.04.2000 - Pratica Edilizia n.9/22637/0 del 15.12.1999 (costruzione gazebo –*

ristorante in struttura separata)

- *Concessione Edilizia n. C00/0161/0 rilasciata dal comune di Monte San Savino in data 18.07.2000 (ampliamento e parziale ristrutturazione albergo ristorante)*
- *Autorizzazione in variante n. C01-0067/1 rilasciata dal comune di Monte San Savino in data 13.09.2001 (variante a C.E. n.67/2000)*
- *Autorizzazione in variante in C03-0161/1 rilasciata dal comune di Monte San Savino in data 02.09.2003 (variante a C.E. n.0161/2000)*
- *Permesso di Costruire n. C09/1397/0 rilasciato dal comune di Monte San Savino in data 31.12.2009 (ampliamento gazebo – ristorante in corpo separato)*
- *Attestazione di Conformità in Sanatoria n.C10/1445/0 rilasciata dal comune di Monte San Savino in data 01.09.20010 (ai sensi art.140c.6 della L.R.1/2005- modifiche prospettiche per errori grafici nei presenti titoli ed interne ad alcune tramezzature dell'Albergo e Ristorante)*

- *Abitabilità pratica edilizia n.10/01589/0 del 25.01.2010 , relativo ai locali per ristorazione in corpo separato (Permesso di Costruire C09/1397/0). Per questa pratica risultano richieste integrazioni documentali che devono essere ancora prodotte*

Dal punto di vista urbanistico ed edilizio le strutture le destinazioni sono conformi ai titoli rilasciati ad eccezione : risulta che la struttura esterna è priva di deposito strutturale e collaudo Strutturale ed inoltre che non risultano prodotti il Certificato Prevenzione Incendi in quanto non sono conformi alle norme vigenti la caldaia e l'impianto antincendio.

Per quanto al primo punto, gli adempimenti potranno avere un costo rilevante, per il deposito tardivo in sanatoria presso Servizio Sismico Regione Toscana, saranno certamente richiesti saggi ed adeguamenti finalizzati alla certificazione di fine lavori e certificazione dei materiali indispensabili per il buon esito del collaudo. I costi ipotizzabili per onorari professionali e costi di laboratorio non sono inferiori ad €25.000,00 escludendo opere di ripristino o adeguamenti.

Gli adempimenti antincendio riguardano l'Albergo e ristorante nel suo complesso e prevedono la completa revisione dell'impianto di produzione calore e antincendio con nuova progettazione e realizzazione canalizzazioni e impianto

con opere edili pesanti. La pratica di Prevenzione Incendio presso i VVFF Comando di Arezzo è la n.13116 ed ha prescrizioni richieste nel marzo 2019. Ancora non sono state eseguite le opere prescritte per l'ottenimento del CPI.

IMPIANTI

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e localizzato nella C.T. lungo la rampa esterna con doppia Caldaia BELLELI da 350.000kcal/anno . E' prevista la messa a norma con una nuova caldaia da 500 kw. La cucina è servita del gas metano con valvola di intercettazione sono previsti interventi nelle compartimentazioni delle porte e sostituzione vetrate.

Le camere ed i locali tutti sono servite da condizionamento interno e riscaldamento tutta aria con bocchette poste nei controsoffitti in cartongesso, l'impianto di riscaldamento dei bagni a termosifoni con termo arredo e scalda salviette.

Il gruppo frigorifero aria/acqua posto nel resede, isolato, ha queste caratteristiche: anno 2004 CLIVET capacità raffrescante 259kw. Appare datato, ma funzionante e da mantenere in efficienza con manutenzioni specifiche.

Sono presenti gli impianti di rivelazione fumo e allarme antincendio e nei corridoi gli idranti. Tutta la struttura è dotata di illuminazione di sicurezza.

A seguito della sola ispezione a vista, con la premessa che non sono state eseguite prove, il CTU ha riferito che gli impianti del compendio sono a norma dell'epoca di costruzione .

Relativamente all'impianto elettrico, tutto realizzato sottotraccia e con quadri di zona in armadietti protetti e posizionati in zone laterali e di facile accesso, non si ravvisano adeguamenti da fare, ma solo verifica da parte di impiantista confidando sempre nell'efficienza globale. Prima della messa a regime tutti gli impianti questi dovranno essere revisionati completamente e la caldaia sostituita dietro incarico ad installatore specializzato.

VINCOLI E SERVITU'

L'immobile non fa parte di un condominio.

Sussistono vincoli paesaggistici nello specifico D.M. 164/1966 del 11.06.1966 Santuario Le Vertighe che va a chiudere con il vincolo di cui al D.M. 50/1964

visuali panoramiche godibili dall' Autostrada del Sole.

Vincolo e P.O. come da estratto del P.O. la destinazione urbanistica è coerente con l'attività esistente con potenzialità edificatoria: estratto NTA:

Zona FTVER 05 – Area di tipo turistico ricettivo nella frazione delle Vertighe. All'interno di tale area gli interventi sono ammessi ampliamenti delle attività esistenti o autorizzate alla data di adozione del R.U. Sino ad un massimo del 50% delle SE esistente o autorizzata con i seguenti limiti:

- 1) destinazione = turistico ricettivo e di ristoro
- 2) altezza massima uguale a quella esistente
- 3) distanza minima dai confini privati 5,00 mt
- 4) distanza dalle strade = sugli allineamenti esistenti

Non esistono diritti demaniali o usi civici né relativi oneri afferenti.

CUSTODIA e STATO DI OCCUPAZIONE:

La custodia degli immobili è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120).

Le richieste di visita degli immobili dovranno pervenire al custode giudiziario per il tramite del portale delle vendite pubbliche (P.V.P.) collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte. Eventuali richieste pervenutegli – sempre per il tramite del PVP – oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

Dalla perizia in atti l'immobile risulta occupato dalla società di Gestione "*****" mentre l'appartamento sub. 5 dalla sig.ra ***** e l'appartamento sub.6 dal sig. *****

A seguito delle verifiche presso l'Agenzia delle Entrate è emerso la presenza di contratto di affitto d'azienda con decorrenza dal 01.07.2007 registrato ad Arezzo al n.6301 vol.64 serie 3 tra la società ***** e la società ***** – Canone dichiarato €180.000/annuo. Dai dati reperiti la data di fine locazione era prevista per 1.06.2013 e non risultano rinnovi registrati.

Il CTU ha rinvenuto un contratto di affitto d'azienda del 01.07.2013, per la

risoluzione del contratto di cui sopra a firma dei legali rappresentanti delle due società con il quale veniva stabilito un canone di €60.000/anno e scadenza al 30.06.2014 proroga automatica di 1 anno ma questa scrittura non risulta registrata e pertanto non è opponibile alla procedura.

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 prezzo.

L'eventuale liberazione o il rilascio dell'immobile avverrà in conformità alle vigenti disposizioni legislative.

Il tutto come meglio esposto dalla perizia redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale Geom. Minocchi Antonella depositata in data 03.03.2020 il cui contenuto dovrà essere consultato dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali abusi e difformità oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

**al valore d'asta di € 835.840,00
(ottocentotrentacinquemilaottocentoquaranta//00)**

**offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 626.880,00
(seicentoventiseimilaottocentoottanta//00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 5.000,00 (cinquemila//00)**

La vendita può essere soggetta ad Iva.

DETERMINA

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 dell'Avv. Debora Gambineri in Arezzo via Mino da Poppi

n. 18 entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita iva, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato, o amministrato di sostegno, devono essere allegati 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 l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata; se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o dell'unito civilmente;
- 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 in 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 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 e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica, con esplicita 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 o dell'unito civilmente 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. 128/18 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 dell'inabilitato, dell'interdetto o dell'amministrato di sostegno;

f) Originale della dichiarazione del coniuge o dell'unito civilmente – autenticata da pubblico ufficiale – di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge o dell'altro unito civilmente a

titolo personale;

4. MODALITA' 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. 128/18 lotto unico”** di **importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITA' 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.

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

A pena di inammissibilità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente

utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da 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 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 o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o dell'unito civilmente. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato, o amministrato di sostegno, devono essere allegati 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 l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata;
- 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 dei beni;
- 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 in 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 soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. Codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- p) l'espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica, con esplicita manifestazione di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

N.B. 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 o dell'unito civilmente in comunione legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenni interdetti inabilitati o amministrati 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.
- g) copia- anche per immagine della dichiarazione del coniuge o dell'unito civilmente- autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge o dell'unito civilmente a titolo personale;
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di

stima, la dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica, con esplicita manifestazione di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze etc..., effettuate in separato modulo;

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

4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a "Tribunale di Arezzo" presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma – Credito Cooperativo – S.C. in forma breve Banca TEMA IBAN IT72E0885114101000000359681 con causale "*Cauzione rge 128/18 Tribunale di Arezzo lotto unico*"; la cauzione, a pena di inefficacia dell'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. IRREVOCABILITA' 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 nel modo seguente:

prezzo di vendita inferiore a € 50.000,00: € 500,00;

prezzo di vendita inferiore a € 100.000,00: € 1.000,00;

prezzo di vendita inferiore a € 200.000,00: € 2.000,00;

prezzo di vendita pari o superiore a € 200.000,00: € 5.000,00;

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa secondo i criteri di cui al punto n. 11 dell'ordinanza di vendita (il quale prevede testualmente che *“il professionista delegato provveda ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità sincrona mista di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del*

migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al miglior offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per versamento del saldo del prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione"), 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. TERMINE 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 l'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 autentica 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 presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma – Credito Cooperativo – S.C. in forma breve Banca TEMA IBAN IT72E0885114101000000359681 con causale *“saldo prezzo rge 128/18 Tribunale di Arezzo lotto unico”* 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);

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 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.

5. che agli effetti del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs n. 192/2005 e successive modificazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, rilascia esplicita dispensa degli organi della procedura esecutiva 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.aretto.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 Zuchetti 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'area 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).

Dispone che l'**Istituto vendite giudiziarie di Arezzo** provveda alla pubblicazione e depositi in pct certificazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari sopra indicati.

Il Giudice autorizza l'Istituto di vendite giudiziarie per il Tribunale di Arezzo ad esperire pubblicità commerciale ulteriore, sia in cartaceo, sia online, a

discrezione dello stesso e, parimenti, in gratuità.

È da intendersi autorizzata ogni ulteriore forma di pubblicità a cura e spese del creditore precedente e/o degli intervenuti; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

RENDE NOTO

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 di 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;

e) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito

internet del gestore nominato e sul sito www.tribunale.arezzo.it;

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, possono essere fornite dal custode indicato a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

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.;

INFORMA

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

Arezzo, 16 maggio 2022

Il Professionista delegato

Avv. Debora Gambineri

Avv. Debora Gambineri
Via Mino da Poppi n. 18 – 52100 AREZZO
tel. e fax 0575 23386