



TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE
PROCEDURA ESECUTIVA N. 175/2024 R.G.E.

*

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Gianluca Rossi, con Studio in Arezzo, Via Benedetto Varchi n. 71 (Tel. 0575.354225 – E-mail avvocatorossi@email.it – PEC: avv.rossi.gianluca@pec.it), Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo con ordinanza del 05.02.2026,

AVVISA CHE

presso i locali del Tribunale di Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1, Aula n. 0.07 (piano terra) e tramite il portale del gestore della vendita www.astetelematiche.it – il giorno 24 settembre 2026 alle ore 11:00 avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO UNICO

diritto di piena proprietà 1/1 su:

- **laboratorio artigianale, unitamente ad alcune aree pertinenziali scoperte**, sito a CASTIGLION FIORENTINO VIA ADUA 168-170 – STRADA REGIONALE UMBRO-CASENTINESE 232-236, della superficie commerciale di 381,20 mq.

I predetti immobili si collocano in prossimità dell'abitato del Comune di Castiglion Fiorentino, e sono facilmente raggiungibili da ogni direzione transitando sia dalla Via Umbro Casentinese, sia da Via Adua.

La porzione immobiliare (laboratorio) subastata fa parte di un più ampio edificio di vecchia epoca di costruzione, distribuito su due livelli fuori terra, ampliato nella prima metà degli anni settanta, ed oggetto di successivi interventi di miglioramento/adeguamento interno nella seconda metà degli anni ottanta.

All'interno sono presenti cinque ambienti principali adibiti a laboratorio, oltre a due uffici, un disimpegno che immette in un vano scala dal quale si accede all'appartamento del piano primo (NON oggetto di vendita) nonché da due bagni, uno dei quali dotato di antibagno. Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 314,00 ed altezze interne che variano da un minimo di ml. 3,20 fino ad un massimo di ml. 3,90 (ciò dipende dalla presenza del controsoffitto in alcuni ambienti).

Completa la consistenza un **resede esclusivo** parzialmente inghiaiato, contraddistinto da un consistenza

pari a mq. 120,00 accessibile direttamente dalla Via Umbro Casentinese.

A poche decine di metri di distanza è presente un'ampia **area scoperta**, in parte sistemata con ghiaia, contraddistinta da un'estensione pari a circa mq. 870,00 che si presta per essere utilizzata per il parcheggio di veicoli, essendo per altro dotata di due distinti accessi carrabili, sia dalla parte della Via Umbro Casentinese, sia dalla parte di Via Adua. L'area è delimitata perimetralmente da recinzioni in cemento.

Lo stato manutentivo generale del laboratorio può considerarsi sostanzialmente buono ancorché vi sia la necessità di intraprendere dei normali interventi manutentivi di carattere generale, tenuto conto dell'evidente vetustà delle strutture e delle finiture.

Le pareti esterne sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, e si trovano in normale stato manutentivo generale.

Le finiture e rifiniture interne rientrano nell'ordinarietà, sono abbastanza datate e sono di tipo minimale, compatibilmente con la natura/destinazione dell'immobile.

La pavimentazione è costituita prevalentemente da piastrelle in graniglia e da piastrelle in monocottura, con rivestimento ceramico delle pareti in corrispondenza dei bagni e dell'antibagno.

Gli infissi interni come quelli esterni sono sia in metallo con specchiatura in vetro.

Tutto quanto sopra è catastalmente contraddistinto in ditta aggiornata al:

- Catasto Fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino, foglio 44, particella 271, sub. 6 e particella 313, sub. 6 (graffate), cat. C/3 (**laboratorio**), classe 4, consistenza 340 mq, rendita 1.685,72 Euro,
- Catasto Fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino, foglio 44, particella 313, sub. 5, categoria F/1 (**area urbana**), consistenza 750 mq,
- Catasto Terreni del Comune di Castiglion Fiorentino, foglio 44, particella 487, qualità/classe prato, superficie 120, deduzione B31, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,09 €;

al valore d'asta di Euro 154.820,70 (centocinquantaquattromilaottocentoventi/70)

offerta minima Euro 116.115,52 (centosedicimilacentocinquindici/52)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a **Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero)**

PROVENIENZA

Dalla perizia tecnica in atti risulta che i beni subastati sono pervenuti all'esecutati con atto di divisione del 04.10.2013 a rogito del Notaio Giuseppe De Stefano (repertorio 62.222 - raccolta 15.384), trascritto presso i registri di pubblicità immobiliare di Arezzo in data 09.10.2013 al numero 9.685 di particolare.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Dalla perizia tecnica in atti risulta che l'immobile subastato è dotato di impianto elettrico e di approvvigionamento idrico da acquedotto comunale. Tali impianti sono al momento collegati con le utenze domestiche dell'appartamento posto al piano primo e NON oggetto di vendita.

L'impianto di riscaldamento, sebbene sia ancora presente il generatore, risulta dismesso da molti anni e

non è più funzionante.

URBANISTICA

Dalla perizia tecnica in atti risulta che:

PIANO OPERATIVO vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 16 Aprile 2024.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Nel vigente strumento urbanistico le particelle interessate ricadono nel seguente ambito:

PARTICELLA 271-313-487 DEL FOGLIO 44

Ambito: U5, Tessuti misti residenziali (art. 59)

Ambiti: Mobilità locale

Interventi: T5 - Disciplina di intervento di tipo 5 (art. 27).

EDILIZIA

Dalla perizia tecnica in atti risulta che il compendio immobiliare subastato è di antica epoca di costruzione (ante 01 Settembre 1967). La ricerche effettuate dal tecnico incaricato dal G.E. presso gli archivi del Comune di Castiglion Fiorentino, hanno evidenziato i seguenti titoli edilizi:

1) PRATICA EDILIZIA DEL 31 MAGGIO 1975.

Si tratta di istanza edilizia finalizzata ad ottenere titolo per interventi di ampliamento del fabbricato originario nei limiti del 20% dell'esistente, da asservire all'attività commerciale di vendita di prodotti agricolo (vino ed olio). La pratica ha concluso il suo iter amministrativo formalizzandosi con il rilascio della Licenza Edilizia n. 107 del 08 Ottobre 1975. Segue Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Castiglion Fiorentino in data 11 Novembre 1976.

2) PRATICA EDILIZIA N. 3164/89 DEL 03 MARZO 1989

Si tratta di istanza edilizia finalizzata ad interventi di ristrutturazione interna a i locali del piano terra, con modifica di alcune tramezzature, realizzazione di scala in legno, modifica di alcune aperture esterne e adeguamento/realizzazione di nuovi impianti tecnologici. Gli interventi erano volti anche alla realizzazione di un nuovo appartamento al piano primo. La pratica ha concluso il suo iter amministrativo formalizzandosi con il rilascio della Concessione Edilizia n. 142 del 29 Maggio 1989.

3) DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ DEL 10 SETTEMBRE 2001 PROTOCOLLO 16.051

L'istanza presentata ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 52/1999 era finalizzata ad interventi pertinenziali, consistenti nell'installazione di un insegna luminosa di esercizio da posizionare sopra alla vetrina d'ingresso dell'attività. Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, non è stato emesso alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Castiglion Fiorentino.

4) DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ DEL 24 GENNAIO 2002 PROTOCOLLO 1167

L'istanza presentata ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 52/1999 era finalizzata ad interventi di manutenzione straordinaria consistenti in opere interne per realizzazione di piccolo locale da adibire al confezionamento di formaggio. Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, non è stato emesso alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Castiglion Fiorentino.

5) COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA DEL 05 NOVEMBRE 2013 PROTOCOLLO

21.255

Si tratta di una denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 01/2005 per interventi di manutenzione straordinaria da attuare nei locali commerciali ubicati a piano terra. Nello specifico, era prevista la realizzazione di nuove tramezzature interne per una diversa conformazione dei locali, nonché il tamponamento di una finestra. A seguito di contestazioni da parte del Comune di Castiglion Fiorentino in ordine alla costituzione di nuove unità immobiliari conseguenti alle opere interne, la pratica verrà archiviata parzialmente, lasciando attivo solo l'intervento interno che prevedeva la realizzazione di un magazzino senza incidere sull'aumento del numero delle unità immobiliari, nonché il tamponamento della finestra.

6) SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ DEL 09 MAGGIO 2014 PROTOCOLLO 8865/2014

Gli interventi oggetto di SCIA di cui alla L.R. 65/2014 si riferiscono ad opere interne di divisione e di ristrutturazione relative ai fondi commerciali a piano terra. L'originario immobile veniva suddiviso in tre distinte unità immobiliari a servizio delle distinte attività commerciali dei richiedenti. Trattandosi di una SCIA sottoscritta da tecnico abilitato, non è stato emesso alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Castiglion Fiorentino.

7) SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ DEL 31 MARZO 2015 PROTOCOLLO 6026/2015

L'intervento oggetto di SCIA di cui alla L.R. 65/2014, consiste nella realizzazione di due nuovi passi carrabili larghi circa ml. 4,00 ciascuno, di cui, uno in corrispondenza di Via Adua, e uno in corrispondenza della Strada Regionale n. 71 Umbro-Casentinese. I nuovi accessi, stando a quanto evidenziato negli elaborati grafici, ricadono in corrispondenza dell'odierna area urbana censita al foglio 44 e identificata dalla particella 313 subalterno 5. Per l'accesso in corrispondenza della Strada Regionale la proprietà ha richiesto ed ottenuto il Nulla Osta n. 193112 del 29/10/2014. Trattandosi di una SCIA sottoscritta da tecnico abilitato, non è stato emesso nessun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Castiglion Fiorentino.

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Dalla perizia tecnica in atti risulta che:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato completamento delle opere autorizzate.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

L'area urbana identificata dalla particella 313 subalterno 5 unitamente al terreno identificato dalla particella 487, sono stati oggetto di Scia protocollo 6026 del 31/03/2015 con cui era prevista la realizzazione di nuovi accessi carrabili e completamento dell'attuale recinzione. Gli accessi carrabili sono stati realizzati ma non sono mai state ultimate le opere di finitura quali colonne di sostegno dei cancelli e apposizione dei cancelli stessi. Manca anche la balaustra che era prevista sul muretto di cinta originario.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Varie, alcune imputabili ad errori di rappresentazione grafica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito di Cila Tardiva e deposito di istanza di Stato Legittimo.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Per quanto attiene l'immobile principale (laboratorio), attualmente identificato dalla particella 271 subalterno 6 graffata con la particella 313 subalterno 6, l'analisi delle pratiche edilizie reperite presso il Comune di Castiglion Fiorentino, il tecnico incaricato dal G.E. evidenzia le seguenti criticità:

1) La conformazione e la numerosità delle aperture (finestre e porte-finestre) nel vano ad uso laboratorio avente accesso dalla Via Umbro-Casentinese al civico n. 236, corrisponde perfettamente con lo stato autorizzato da cui è scaturita la Licenza Edilizia n. 142 del 29 Maggio 1989. Tuttavia nelle pratiche edilizie successive (Scia del 09/05/2014), è stata indicata una nuova finestra apribile in corrispondenza della parete sud. Nello stato dei luoghi tale finestra non esiste in quanto è riscontrabile soltanto la nicchia riferita alla situazione autorizzata dalla Licenza Edilizia 142/89. Pertanto la nuova finestra rappresentata nelle pratiche successive e nella planimetria catastale, non è mai stata aperta o legittimata e in tal senso deve considerarsi un mero errore di rappresentazione grafica che potrà essere regolarizzato con il deposito di istanza dello stato legittimo.

2) Negli elaborati grafici da cui è scaturita la Concessione Edilizia n. 142/89 è correttamente rappresenta la scala che dal disimpegno interno, immette direttamente nel vano scala pertinenziale dell'unità immobiliare identificata dalla particella 271 subalterno 3. Tale situazione che corrisponde con l'effettivo stato dei luoghi, è stata omessa nelle pratiche edilizie successive (scia del 09/05/2014) e nella planimetria catastale. Tale discrepanza è configurabile come un errore di rappresentazione grafica che potrà essere regolarizzato mediante deposito di istanza dello stato legittimo.

3) Nel WC situato in corrispondenza del laboratorio accessibile da Via Adua 168, non è rappresentata una tramezzatura interna che di fatto definisce un piccolo antibagno di circa mq. 1,90. Trattandosi di un'opera interna che non comporta modifiche sostanziali, la difformità potrà essere regolarizzata con la presentazione di una CILA Tardiva soggetta a sanzione amministrativa pari ad Euro 1.000,00 (mille).

4) Il vano ad uso disimpegno interposto tra il locale artigianale con accesso dal civico 232/B ed il locale artigianale con accesso dal civico 232/D è stato modificato in termini di accessibilità e di pertinenzialità. Il predetto disimpegno è diventato parte integrante della cucina asservita all'unità abitativa identificata dalla particella 271 subalterno 8 che non oggetto di pignoramento. Tale situazione potrà essere regolarizzata sia ripristinando lo stato legittimo (realizzazione del tramezzo e scorporo dalla cucina), sia presentando una CILA Tardiva soggetta a sanzione amministrativa. In queste seconda ipotesi, l'istanza edilizia dovrà essere presentata a firma congiunta tra i proprietari (attuali e futuri) delle due diverse unità immobiliari.

5) Si rilevano modeste discrepanze dimensionali tra quanto indicato nelle tavole progettuali delle pratiche edilizie e lo stato dei luoghi. Si tratta comunque di discrepanze che rientrano nelle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

6) Si riscontrano varie inesattezze ed omissioni in sede di rappresentazione grafica tra cui la mancata

rappresentazione di rientranze e/o riseghe dove in origine vi erano finestre o porte di collegamento chiuse in occasione dei lavori di ristrutturazione e di divisione oggetto della Scia del 09 Marzo 2014. Tali discrepanze non sono di natura sostanziale e potranno essere eventualmente regolarizzate con il deposito di stanza di stato legittimo. Per quanto sopra rappresentato si considerano costi di regolarizzazione (compreso le sanzioni amministrative e le spese tecniche) pari ad Euro 4.000,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: varie

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Presentazione di nuova planimetria aggiornata compreso diritti catastali.

Rispetto all'ultima planimetria catastale in atti riferita all'immobile (laboratorio) identificato dalla particella 271 subalterno 6 graffata con la particella 313 subalterno 6, il tecnico incaricato dal G.E. rileva le seguenti discrepanze:

- 1) Nel vano laboratorio accessibile dalla Via Umbro-Casentinese al civico n. 236, è rappresentata una finestra (parete lato sud) che di fatto non esiste, e verosimilmente non è mai esistita nello stato dei luoghi.
- 2) Nel vano intermedio tra i due locali accessibili dal civico 236 e dal civico 232/b della Via Umbro-Casentinese, non è stata rappresentata una rampa di scale da cui si accede al vano scala dell'unità immobiliare identificata dalla particella 271 subalterno 3.
- 3) Nel vano laboratorio contraddistinto da superficie pari a circa mq. 47,70 avente accesso da Via Adua, non è stato rappresentato il piccolo vano preposto alla preparazione di formaggio oggetto di DIA protocollo 1167 del 24 Gennaio 2002, è inoltre rappresentata una finestra che è stata tamponata.
- 4) Il disimpegno di collegamento tra il vano con accesso dal civico 232/b ed il vano con accesso dal civico 232/d è stato estromesso dalla consistenza originaria in quanto è stato inglobato nella cucina asservita all'unità immobiliare (sempre di proprietà del debitore) identificata dalla particella 271 subalterno 8.
- 5) In corrispondenza di uno dei due bagni esistenti, non è rappresentato il vano anti-bagno. La consistenza effettiva è riscontrabile nell'allegato 02 della perizia. Le difformità di cui ai punti 1, 2 3 e 5 non comportano modifiche sostanziali alle rendite catastale, e conseguentemente non occorre presentare una planimetria catastale aggiornata. Per converso, la difformità di cui al punto 4, ove non si proceda al ripristino dello stato originario, implica la presentazione di due planimetrie catastali aggiornate per le quali è previsto un costo complessivo di Euro 1.200,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

STATO DI POSSESSO

Dalla perizia tecnica in atti risulta che l'immobile subastato risulta occupato dal soggetto esecutato.

Per quanto qui non espressamente rilevato ed indicato si rinvia al contenuto dell'elaborato peritale e dei relativi e rispettivi loro allegati da intendersi per integralmente richiamati.

D E T E R M I N A

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

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), previo appuntamento, in busta chiusa **presso lo studio legale dell'Avv. Gianluca Rossi, posto in Arezzo, Via Benedetto Varchi n. 71, 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, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministrato di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare e 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 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'ordinanza di delega e 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; 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 sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla

sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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. 175/2024, 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

La cauzione dovrà essere versata 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. 175/2024, 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 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 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; se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare e 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 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'ordinanza di delega e 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;

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

k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;

n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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 intestato a “*Tribunale di Arezzo*” acceso presso la Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma Credito Cooperativo, in forma breve “Banca TEMA”, sul seguente IBAN: IT72E0885114101000000359681, indicando come causale “*Versamento cauzione R.G.E. 175/2024 Trib. Arezzo lotto unico*”. 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 il 10% (per cento) del prezzo offerto.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

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

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al

prezzo base, si opera come segue:

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo 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 in € 1.000,00 (mille virgola zero zero).

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 provvederà 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 migliore 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 il versamento del saldo 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. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione **il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario**. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, **dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta**, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile**, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di

aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva 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;

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 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). Sotto la propria responsabilità l'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a rendere la dichiarazione contenente le

indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs 231/2007. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario degli oneri dovuti, verificando eventualmente presso la banca l'effettivo accredito dell'importo nonché la dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi della normativa su richiamata;

5. 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, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita;

3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegnerà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio.

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).

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.

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;

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 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 e l'eventuale applicazione dell'IVA;

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

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

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.

Arezzo, 23.06.2026

Il Professionista delegato

Avv. Gianluca Rossi