

**TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE: Dott. Elisabetta Rodinò di Miglione

PROCEDURA ESECUTIVA: n. 2389/2025 R.G.

CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG tel. 0575382000

mail per richiedere visite immobiliari: [visite.ivg@gmail.com](mailto:visite.ivg@gmail.com)

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA**

L'Avvocato Stella Scarnicci (C.F. SCRSLL72R58H901E), iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con studio in San Giovanni Valdarno (AR) Via Papa Giovanni XXIII n.23 tel. 0559738388 mail: [avv.stellascarnicci@gmail.com](mailto:avv.stellascarnicci@gmail.com) pec: [avvstellascarnicci@puntopec.it](mailto:avvstellascarnicci@puntopec.it)

Professionista Delegato (referente della procedura) del Tribunale di Arezzo relativamente all'esecuzione RGE n. 2389/2025 vista l'ordinanza di delega del 9.03.2026

**AVVISA CHE**

presso la **Sala Aste del Tribunale di Arezzo** sita in Arezzo, in **Piazza Falcone e Borsellino civico n. 1, aula n. 0.07** e posta al piano terra e tramite il portale del gestore della vendita **Aste Giudiziarie INLINEA Spa** con la piattaforma **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)** - il **giorno 19 NOVEMBRE 2026 alle ore 10,00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

del seguente bene:

**LOTTO UNICO**

diritto di piena proprietà per l'intero su Unità immobiliare composta da ABITAZIONE e GARAGE sito in Bucine (AR) Via San Salvatore n. 52.

La consistenza dell'unità immobiliare, risultante dalla Perizia del CTU, Geom. Andrea Agresti, e dai relativi allegati che si invita a leggere integralmente e prenderne visione e' la seguente:

## Unità 1

L'abitazione è composta da 5 vani ed è posta al piano primo alla quale si accede direttamente dalla viabilità pubblica, tramite resede condominiale e scala esterna in proprietà esclusiva ed è composta da ingresso, cucina, cucinotto, ripostiglio, disimpegno, bagno e due camere.

L'edificio nel suo complesso ha struttura portante in muratura, intonacata e tinteggiata. I solai orizzontali tramezzature sono in latero-cemento con sovrastante massetto e pavimentazione di finitura in mattonelle di ceramica. Le tramezzature interne in laterizio, intonacate e tinteggiate così come i soffitti. Il rivestimento verticale del bagno e del reparto cottura è formato da piastrelle di ceramica smaltata. Gli infissi esterni sono caratterizzati da finestre in legno con vetro semplice e avvolgibile in pvc. L'ingresso all'unità abitativa è contraddistinto da un portoncino in legno con sopraluce.

Le porte interne sono in legno tamburato, quella del ripostiglio e la vetrage tra il reparto giorno ed il reparto notte sono in legno e vetro satinato.

Il resede condominiale è posto su tre lati del fabbricato, su parte di esso insiste la strada privata di accesso all'immobile.

Allo stato dei luoghi il resede è in parte pavimentato in maniera disomogenea, in parte a verde. L'esatta quota di proprietà condominiale del resede non è possibile determinarla, in quanto nell'atto di provenienza il resede viene ceduto come pro-quota condominiale, non specificando le quote.

## Unità 2

Al garage si accede tramite accesso privato ad uso comune.

Il garage è composto da un unico locale, le pareti sono intonacate e tinteggiate, infissi interni porte e finestre sono in ferro e vetro. La pavimentazione è in finitura in mattonella e ceramica.

\*\*\*

Per quanto riguarda le condizioni di manutenzione del cespite: in merito allo stato di manutenzione interna, l'unità abitativa si presenta in mediocri condizioni, si ravvisano inoltre tracce di umidità sul soffitto. Gli infissi sia interni che esterni sono da restaurare o da sostituire. Sia il tetto che l'impianto idrico con particolare riferimento agli scarichi del bagno abbisognano di interventi di manutenzione straordinaria. In particolare, post aggiudicazione, dovrà essere prestata particolare attenzione all'allacciamento dell'acqua per evitare di danneggiare l'appartamento sottostante. L'immobile si trova in pessime condizioni igienico-sanitarie. Anche il garage si presenta in mediocre stato di manutenzione. Sulle scale d'ingresso all'appartamento e parte delle facciate esterne dell'edificio sono presenti tracce di umidità e cedimenti di parti d'intonaco.

Il tutto così come risulta dalla perizia del geometra Andrea Agresti.

**PREZZO BASE D'ASTA: Euro € 46.400,00 (quarantaseimilaquattrocento/00)**

**OFFERTA MINIMA: Euro € 34.800,00 (quarantatremilacinquecento /00)**

pari al 75% del prezzo base.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento

**RILANCIO minimo** non potrà essere inferiori a: **€ 500,00=** (cinquecento/00)

## DATI CATASTALI

I Cespiti facenti parte dell'unità immobiliare risultano censiti al catasto fabbricati del Comune di Bucine aggiornati con variazione prot. N. AR0016467 DEL 16/03/2020:

- Unità 1 – Catasto Fabbricati di Bucine foglio 11, particella 245, subalterno 13, categoria A/3, classe 3°, consistenza vani 5, di superficie circa 95,10 metri e rendita catastale € 335,70 abitazione;
- Unità 2 – Catasto Fabbricati di Bucine foglio 11, particella 245, subalterno 12, categoria C/6, classe 3°, consistenza 30 mq, rendita catastale € 86,76 *garage*.

## - TITOLO DI PROVENIENZA

L'immobile in esecuzione è pervenuto al soggetto esecutato con i seguenti titoli di provenienza:

1. 1/3 da Rogito del Notaio Roberto Pisapia del 16/09/2003 Rep. Not. N. 37483 Rac. N. 14969 registrato a Montevarchi in data 17/09/2009 al n. 1275 serie 1T trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo in data 19/09/2003 al n. 18816 del registro generale e al n. 12699 del registro particolare;
2. 2/3 da Successione apertasi il 27/03/2010 registrata all'Agenzia delle Entrate di Montevarchi il 25/03/2011 al n. 169 volume 9990 e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo l'11/05/2011 al numero 7879 del registro generale e al numero 5340 del registro particolare.
3. Divisione del 13/03/2020 pratica numero AR0016467 in atti dal 16/03/2020.

## SITUAZIONE URBANISTICA e CATASTALE

Dalla perizia e dagli allegati alla stessa del CTU Geometra Andrea Agresti risultano presenti alcune difformità rispetto alla planimetria catastale depositata al catasto:

- il garage era erroneamente rappresentato nella planimetria insieme all'abitazione, ma deve essere rappresentato come unità immobiliare a sé stante ed essere registrato in categoria catastale C/6;
- Nell'appartamento ci sono delle imperfezioni interne, una camera è sprovvista di porta d'accesso, è stato realizzato un cucinotto all'interno della cucina ed il disimpegno del reparto notte è più ampio.

Inoltre, il CTU ha constatato che alcune difformità sono presenti anche nella situazione edilizia pertanto si dovrà procedere eventualmente anche all'esecuzione di una pratica di sanatoria edilizia.

Il CTU ha accertato inoltre ulteriori lievi difformità dell'immobile:

- Lievi difformità sulla larghezza del fabbricato;
- Le altezze interne nette sono diverse dal progetto concessionato, mentre l'altezza esterna del fabbricato rimane inalterata;
- Lieve difformità nello spessore dei muri esterni del fabbricato in special modo quello laterale destro e tergale;
- All'interno dell'appartamento ci sono difformità, infatti come detto è stato realizzato un cucinotto all'interno della cucina e il disimpegno del reparto notte è più ampio.

Sono inoltre presenti leggere difformità nelle misure interne delle stanze.

Il CTU precisa che tali difformità potranno essere sanate mediante pratica edilizia pagando apposita sanzione e diritti di segreteria comunali oltre parcella per le spese tecniche inerenti la pratica di sanatori.

I costi per ottenere il permesso a costruire in sanatoria delle difformità accertate vengono quantificate dal CTU nei seguenti termini:

- Euro 2500,00 sanzione amministrativa, euro 250 per diritti di segreteria, euro 2500 per spese tecniche professionali per pratica edilizia. Il tutto per un totale di euro 5250,00.

Si precisa che gli immobili risultano ancora catastalmente intestati alla *de cuis*.

### **CUSTODIA E STATO DI OCCUPAZIONE**

La custodia degli immobili, è stata affidata all' Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (IVG) (tel. 0577318111-05777 318101 0575 382000 fax 0577 318120).

Dalla perizia in atti, nonché dalla relazione di ultimo accesso del custode giudiziario IVG risalente al 7 aprile 2026 risulta che l'immobile è libero da persone, ma non da cose.

Maggiori informazioni potranno essere richieste al custode giudiziario IVG.

Le richieste di visita per gli immobili in asta dovranno pervenire al custode giudiziario esclusivamente per il tramite del portale delle vendite pubbliche (PVP) collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte; diversamente, le medesime non potranno venire evase.

Eventuali richieste pervenutegli- sempre per il tramite del P.V.P.- oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso. In caso di immobili occupati da persone, il custode giudiziario non potrà consentire l'accesso sei richiedenti non giungono muniti dei dispositivi di protezione individuale (DPI) eventualmente previsti da norme vigenti al tempo della visite.

La zona dove si trova l'immobile non è sottoposta ad alcun vincolo urbanistico sovraordinato.

### **PESI E VINCOLI**

Dal certificato notarile in atti risulta:

1. ipoteca volontaria concessa a garanzia del mutuo iscritta presso la conservatoria di Arezzo il 08/08/2008 al n. 2990/16351 a favore di Banca XXX S.p.A.;
2. Verbale di pignoramento immobili trascritto il 22/03/2019 al n. 3115/4333 a favore di XXXXXXXX S.p.A.;
3. Domanda giudiziale di divisione giudiziale trascritta il 07/11/2025 al n. 14687/19577.

### **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 OFFERTA.

Le offerte di acquisto (**in bollo da € 16,00**) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), **in BUSTA CHIUSA presso lo studio del professionista delegato posto in studio in San Giovanni Valdarno (AR) Via Papa Giovanni XXIII n.23 (tel. 0559738388) entro e non oltre le ore 13.00 del giorno precedente (18.11.2026) 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 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 nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine 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 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.
- g) 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 in comunione legale dei beni 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. n. 2389/2025, 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 a titolo personale;

#### **4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

esclusivamente con ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE E/O VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a:

**“Tribunale di Arezzo, R.G. 2389/2025 lotto Unico”,  
di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

### **OFFERTA TELEMATICA**

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

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., **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita (18.11.2026)**, 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.**

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza contattando il gestore tecnico "Zucchetti Software Giuridico srl" ai seguenti recapiti: telefono 0444/346211 mail: help@fallco.it

## 2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d.

codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

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

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima 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.

q) 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 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 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 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 Banca Tema, filiale di Arezzo, il cui CODICE IBAN è il seguente: IT72E0885114101000000359681. Con causale **“Tribunale di Arezzo, R.G. 2389/2025 lotto Unico”** (il numero della procedura esecutiva immobiliare RG n.2389/2025 e del lotto al quale si riferisce l’offerta ovvero “lotto unico”).

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, **dovrà risultare accreditata sul conto corrente della procedura entro le ore 13 del giorno precedente alla vendita (18.11.2026)** e dovrà essere di importo pari almeno al **10 per cento del prezzo offerto**.

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

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

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

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

7.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 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 manca 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), 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 trattandosi di termine improrogabile non soggetto a sospensione feriale.

#### 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 acceso presso Banca Tema, filiale di Arezzo, il cui CODICE IBAN è il seguente: IT72E0885114101000000359681, entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (non soggetto a sospensione nel periodo feriale).

2. **qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario),** l'aggiudicatario dovrà versare direttamente

all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un **contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\* del \*\*\*\* rep.\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

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

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.). 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 gli 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.

### **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](http://www.tribunale.arezzo.it) e sul sito internet [www.astalegale.net](http://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](http://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](http://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 procedente e/o degli intervenuti; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

#### **DISPONE**

Sotto il profilo operativo il professionista delegato procederà come segue:

- a) **caricherà la documentazione sul PVP** preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;
- b) durante l'attività di inserzione sul PVP, avrà cura di selezionare come portale del gestore della vendita dall'elenco dei "siti dei gestori autorizzati" quello relativo alla Società nominata nell'ordinanza ed a selezionare SEMPRE per tutte le vendite (indipendentemente dal gestore nominato) come portali di pubblicità [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) dall'elenco dei "siti di pubblicità autorizzati", garantendo così l'avvio dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, ed il conseguente monitoraggio da parte del Ministero sulla corretta pubblicità effettuata sui portali sopra indicati. Le società che gestiscono i siti di pubblicità sono fin d'ora autorizzate a prelevare i documenti pubblicati sul PVP ai fini della pubblicità sui loro portali, senza necessità di ricevere ulteriore documentazione da pubblicare a cura del delegato;
- c) provvederà, **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, a richiedere alla Società Astalegale.net S.p.A., alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., alla Società Zucchetti Software Giuridico s.r.l. lo svolgimento dei servizi previsti in ordinanza a cura di ogni singola Società ed a fornire alle stesse i dati per la corretta fatturazione delle spettanze dovute e ad effettuare il pagamento del preventivo di spesa nel medesimo termine. Tali servizi potranno essere richiesti:

- ad Astalegale.net tramite l'apposito modulo da inviare all'indirizzo [procedure.arezzo@astalegale.net](mailto:procedure.arezzo@astalegale.net) oppure accedendo all'area riservata del sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);

- ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. mediante la funzionalità di "invio telematico" disponibile nell'area riservata del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) oppure inviando il modulo compilato in ogni sua parte all'indirizzo [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it);

- a Zucchetti Software Giuridico s.r.l. inviando il modulo compilato in ogni sua parte all'indirizzo [pubblicazioni@fallco.it](mailto:pubblicazioni@fallco.it) oppure accedendo all'area riservata del sito [www.fallcoweb.it](http://www.fallcoweb.it), alla sezione "Richieste pubblicità e fatturazione";

d) provvederà, **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, a richiedere all'Istituto vendite giudiziarie di Arezzo, tramite posta elettronica all'indirizzo [pubblicazioni@giustiziaivg.it](mailto:pubblicazioni@giustiziaivg.it), lo svolgimento dei servizi previsti in ordinanza ed a fornire allo stesso i dati per la corretta fatturazione delle spettanze dovute e ad effettuare il pagamento del preventivo di spesa nel medesimo termine. In particolare, il delegato trasmetterà al custode, quale soggetto incaricato della pubblicità commerciale ex art. 490, comma 3 c.p.c., e ciò anche ai fini degli adempimenti pubblicitari obbligatori di cui al decreto Ministero Giustizia, 11 febbraio 1997, n. 109, l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita e la perizia di stima (compresi i suoi allegati) ivi incluse perizie integrative oltre alla richiesta di pubblicazione;

e) verificherà la correttezza della pubblicità su internet richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare;

f) provvederà a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 c.2 c.p.c. [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it);

g) inserirà sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.

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

h) 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.

Si precisa che le richieste di cui al punto c) per le quali non sarà effettuato in tempo utile il pagamento non saranno lavorate dalle Società di servizi. La mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e se ciò accadrà per due volte l'esecuzione verrà dichiarata improcedibile.

## RENDENOTO

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](http://www.tribunale.arezzo.it);

f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esoneri 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 in epigrafe indicato 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.;

#### **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, 08/09/2026

Il Professionista delegato

Avv. Stella Scarnicci