

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DR.SSA ELISABETTA RODINÒ DI MIGLIONE
PROCEDURA ESECUTIVA N. 100/2025 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Annalisa Francini, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con studio in Arezzo, Via Roma n. 7 (Telefono 0575.355690 - Fax 0575.409802 PEC: avvannalisafrancini@cnfpec.it; e. mail: francini@studiolegalecaframa.com), quale Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo con ordinanza pronunciata in data 14/02/2026 dal Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

AVVISA CHE

che presso la Sala d'Aste (stanza n. 7, piano terra) del Tribunale di Arezzo sita in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1 e tramite il portale www.fallcoaste.it del gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico Srl **il giorno 18/06/2026 alle ore 9.00** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e DESCRIZIONE IMMOBILE

Intera piena proprietà del compendio immobiliare così costituito:

- unità immobiliare con destinazione d'uso urbanistica ad ufficio (catastalmente registrata come abitazione A/3), ubicata nel Comune di Arezzo, Via Umbria n. 40, piano terreno rialzato avente superficie commerciale di mq. 62, composta da due vani un antibagno ed un bagno;
- un posto auto scoperto esclusivo avente superficie commerciale di mq. 11, pavimentato con blocchetti in calcestruzzo preconfezionato di tipo autobloccante a cui si accede previo passaggio sul resede comune che presenta accesso carrabile dotato di cancello;
- resede comune a cui si accede tramite dalla via Umbria con accesso carrabile dotato di cancello.

Il lotto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo:

Sez. A, foglio 106 particella 1195 sub. 24, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 352,48 Euro;

Sez. A, foglio 106 particella 1195 sub. 14, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 11, rendita 23,86 Euro

Sez. A, foglio 106 particella 1195 sub. 20, BCNC

DESCRIZIONE DETTAGLIATA E STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile è ubicato in zona semicentrale, poco fuori dalla cerchia delle mura storiche cittadine.

L'unità immobiliare Sub. 24 attualmente risulta allestita/utilizzata come ufficio, al Comune di Arezzo (profilo urbanistico) presenta destinazione d'uso urbanistica ad ufficio (categoria funzionale direzionale e di servizio), mentre al catasto risulta dichiarata/registrata come abitazione (*abitazione di tipo economico* con categoria catastale A/3), come rilevabile dalla visura catastale e dalla planimetria catastale, e pertanto la destinazione d'uso urbanistica legittima ad ufficio e utilizzazione di fatto ad ufficio non risulta corrispondere all'attuale (erronea) destinazione di uso catastale abitativa riportata in catasto (Categoria A/3),

L'appartamento/ufficio, in linea generale risulta essere in buone condizioni di manutenzione, completamente intonacato e tinteggiato, con pavimentazioni costituite da mattonelle in materiale di tipo ceramico-monocottura; i serramenti delle finestre risultano essere in legno con inserti vetrati di basso spessore (con tutta probabilità risalenti all'epoca della edificazione del fabbricato), ha un'altezza utile interna di m. 3,18, presenta pareti orientate a Est e Ovest e pareti in aderenza ad altre unità immobiliari contigue ed al vano scale comune; vi si accede previo passaggio da vano scala comune che presenta portone di ingresso sulla Via Umbria n. 40.

Il posto auto scoperto è situato all'interno del resede comune che presenta accesso carrabile dotato di cancello su Via Umbria.

Si evidenzia che nel Titolo di Provenienza al Debitore esecutato costituito da Atto di Compravendita del 31/01/2024 ai rogiti Dr. Giacomo CAPPELLETTI Notaio in Arezzo rep. n. 2119 racc.n.1627, e precisamente all' "ART. 1 - CONSENSO E OGGETTO" risulta ivi riportata anche una *cantina*. Nelle planimetrie catastali allegate al sopracitato Titolo di Provenienza nonché nelle attuali planimetrie catastali depositate in catasto non risulta rappresentata alcuna cantina, circostanza di fatto che rappresenta una importante anomalia/situazione erronea.

Nei beni immobili facenti parte del lotto unico risultano ricompresi tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, con la relativa quota di

comproprietà sulle parti e spazi comuni del fabbricato come per legge (art.1117 C.C.), titoli di provenienza, nonchè tutti gli oneri derivanti dalla convenzione edilizia a rogito del Notaio Giovan Battista Cirianni del 10 dicembre 1987 rep. n. 96071 trascritta ad Arezzo il 30 dicembre 1987 al R.P. n.10980.

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono discrete.

L'immobile e' inserito in un edificio costituito da più unità immobiliari con parti a comune ma non risulta essere stato costituito un condominio, non e' noto pertanto come avviene la ripartizione delle spese relative alla gestione delle parti comuni. Ad ogni buon conto è opportuno specificare che nel caso vi fossero spese condominiali insolute, l'aggiudicatario risponderebbe per quelle dell'anno in corso e dell'anno precedente.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

L'unità distinta al sub. 24 risulta dotata della seguente impiantistica:

- impianto elettrico del tipo incassato/sottotraccia, completo di punti di accensione, punti luce, prese di corrente e quadro elettrico;

- impianto idrico del tipo incassato/sottotraccia del quale non è stato possibile verificare il funzionamento. Le tubazioni non sono ispezionabili essendo tutte sottotraccia. Non è stato possibile verificare l'esistenza o meno di un impianto di smaltimento reflui rispondente alla vigente normativa, nonché l'allacciamento degli scarichi alla fognatura pubblica;

- impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia murale posizionata nell'ingresso ed elementi radianti in alluminio, non è stato possibile verificarne il funzionamento.

L'unità distinta al sub. 14 (posto auto scoperto) risulta priva di impiantistica.

L'unità distinta al sub. 20 (resede bene comune non censibile) risulta dotata di impianto elettrico per l'apertura automatica/motorizzata del cancello di accesso.

Il lotto risulta non conforme dal punto di vista impiantistico in quanto non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità degli impianti ed il costo per l'adeguamento alla normativa vigente ammonta a circa € 1.100,00 oltre iva.

APE: il lotto posto in vendita è dotato certificazione energetica degli edifici (APE) Codice Identificativo:0000662359 trasmesso telematicamente in data 04/10/2023 e valido fino al 02/10/2033, dal quale si rileva che l'immobile risulta classificato in classe energetica "G".

PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del lotto oggetto di vendita risale a data anteriore al 1° Settembre 1967.

Licenza di costruzione edilizia n.821 rilasciata dal Comune di Arezzo il 30/12/1955 (costruzione di un fabbricato di civile abitazione);

Licenza di costruzione edilizia n.384 rilasciata dal Comune di Arezzo il 31/07/1956 (sopraelevazione e modifica del fabbricato);

Autorizzazione di abitabilità di case di nuova costruzione n.5469 U.T.reg.sp. rilasciata dal Comune di Arezzo il 18/04/1957;

Licenza di costruzione edilizia n.479 rilasciata dal Comune di Arezzo il 12/07/1968 (variazione del prospetto principale del fabbricato);

Nulla Osta rilasciato dal Comune di Arezzo il 20/06/1969 (corrispondenza al progetto approvato) e rapporto di visita sanitario a fabbricato di nuova costruzione emesso in data 02/07/1969, documentazione correlata alla richiesta del certificato di abitabilità depositata con prot. del 19/06/1969;

Autorizzazione edilizia n.00740/91 (Pratica n.00241/91) rilasciata dal Comune di Arezzo il 20/08/1991 (realizzazione di passo carrabile e pedonale), con correlata tavola grafica;

Autorizzazione edilizia n.00570/92 (Pratica n.00887/93) rilasciata dal Comune di Arezzo il 29/06/1992 (interventi di manutenzione straordinaria);

Autorizzazione edilizia n.00580/93 (Pratica n.00693/93) rilasciata dal Comune di Arezzo il 26/06/1993 (apertura di una finestra);

Concessione edilizia n.00756 Pratica n.02616/93 (AII.25) rilasciata dal Comune di Arezzo il 29/12/1993 (ristrutturazione della porzione posta al piano rialzato con la creazione di tre unità immobiliari ad uso ufficio), con correlato elaborato grafico;

Autorizzazione edilizia n.00924/93 (Pratica n.1142/93) rilasciata dal Comune di Arezzo il 11/10/1993 (rinnovo Autorizzazione n.00570/92 del 29/06/1992);

Permesso a costruire in sanatoria Pratica C/1986/6735 prot. GE/1986/0016251 rilasciato dal Comune di Arezzo in data 04/07/2016 (ristrutturazione e cambio di destinazione di una porzione del piano terreno);

CILA per interventi edilizia libera depositata al Comune di Arezzo il 25/07/2024 con prot. GE/2024/0106694, Pratica edilizia/2024/0002438 del 26/07/2024 (rifacimento pavimenti e bagno — tinteggiatura completa);

CILA per interventi edilizia libera depositata al Comune di Arezzo il 12/11/2024 con prot. GE/2024/0157638, Pratica edilizia/2024/0003526 del 12/11/2024 (modifiche interne con diversa distribuzione spazi interni), con correlate planimetrie

DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA' EDILIZIA

Dall'esame della documentazione di cui sopra si evidenzia:

-nella CILA per interventi edilizia libera depositata al Comune di Arezzo il 12/11/2024 con prot. GE/2024/0157638 l'unità immobiliare posta in vendita è stata trattata come u.i. avente

destinazione d'uso abitativa-residenziale, ma di fatto a quella data (12/11/2024) la destinazione d'uso legittima dell'u.i. era direzionale-uffici in quanto non sono stati rilevati titoli/pratiche edilizie che abbiano legittimato la destinazione abitativa-residenziale; inoltre si precisa che le opere previste in detta CILA non risultano essere state realizzate;

-nella CILA per interventi edilizia libera depositata al Comune di Arezzo il 25/07/2024 con prot. GE/202410106694 (rifacimento pavimenti e bagno — tinteggiatura completa), l'unità immobiliare posta in vendita è stata considerata come u.i. avente destinazione d'uso abitativa-residenziale, ma di fatto a quella data (25/07/2024) la destinazione d'uso legittima dell'u.i. era direzionale-uffici in quanto non sono stati rilevati titoli/pratiche edilizie che abbiano legittimato la destinazione abitativa-residenziale; viene evidenziato che a detta CILA risulta allegata una planimetria catastale i cui estremi riportano data di presentazione 26/01/1994, dove risultano riportate destinazioni/utilizzazioni abitative (cucina-camera-soggiorno), planimetria che non risulta presente in catasto, infatti all'ufficio catastale con medesima data di presentazione 26/01/1994 (AII.33) risulta esistente planimetria catastale nella quale risultano riportate destinazioni/utilizzazione ad ufficio;

-la destinazione d'uso legittima dell'u.i. oggetto di vendita risulta essere direzionale-uffici così come risulta dalla concessione edilizia n.00756 Pratica n.02616/93 rilasciata dal Comune di Arezzo il 29/12/1993 (ristrutturazione della porzione posta al piano rialzato con la creazione di tre unità immobiliari ad uso ufficio), e dal permesso di costruire in sanatoria Pratica n.C/1986/6735, prot. n.GE/1986/0016251 rilasciato dal Comune di Arezzo in data 04/07/2016 (ristrutturazione e cambio di destinazione di una porzione del piano terreno); successivamente ai suddetti titoli/pratiche edilizie non sono stati rilevati titoli/pratiche edilizie che abbiano variato la legittima destinazione d'uso direzionale-uffici;

-lo *stato legittimo* dell'u.i. in questione risulta essere lo *stato modificato* rappresentato nella tavola grafica allegata concessione edilizia n.00756 Pratica n.02616/93 rilasciata dal Comune di Arezzo il 29/12/1993 (ristrutturazione della porzione posta al piano rialzato con la creazione di tre unità immobiliari ad uso ufficio).

Per quanto all'u.i. Sub.24 (ufficio):

dal confronto tra *stato attuale/rilevato* dei beni in questione con lo *stato legittimo* identificato nello *stato modificato* rappresentato nella tavola grafica allegata concessione edilizia n.00756 Pratica n.02616/93 rilasciata dal Comune di Arezzo il 29/12/1993 sono emerse le seguenti incoerenze/incongruenze:

1) l'attuale apertura/porta di comunicazione tra i due ambienti principali, risulta essere di dimensione minore rispetto all'apertura prevista, riduzione avvenuta con la realizzazione di una

parete non portante;

2) il lato minore del fabbricato (profondità) è stato realizzato più lungo rispetto ai m1.10,00 progettualmente previsti, difformità che possono essere considerate tolleranze di costruzione ai sensi dell'Art.198 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, e regolarizzate mediante attestazione dello stato legittimo degli immobili (da parte di tecnico abilitato), nella modulistica relativa a nuove istanze e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, oppure con dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione o di diritti reali

3) sono state rilevate una serie di incoerenze di vario genere che interessano le misure interne degli ambienti, lo spessore delle murature, le finestrate e correlate mazzette, circostanza che ha determinato variazione dei parametri urbanistici dell'u.i. in questione (in particolare viene evidenziato aumento di SU, SUL e Volume).

Per quanto all'u.i. Sub.14 (posto auto scoperto):

il posto auto scoperto in questione è costituito da un'area scoperta *c.d. a raso* sulla quale non risulta insistere costruzione/edificio o parte di esso.

Per quanto alle parti comuni:

atteso che per la dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi del del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. e con particolare riferimento all' art. 9-bis com.1-ter del Testo aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, non vengono analizzate eventuali difformità .

Alla luce di quanto sopra il lotto posto in vendita risulta essere urbanisticamente NON CONFORME ai provvedimenti/titoli edilizi rilasciati e validi (non decaduti o revocati) e altre pratiche edilizie depositate; inoltre la Certificazione di Agibilità/Abitabilità e di Nulla Osta rilasciato dal Comune di Arezzo il 20/06/1969 (corrispondenza al progetto approvato) e Rapporto di Visita Sanitario, risulta essere documentazione pregressa riferita ad uno stato di fatto non più attuale, in quanto successivamente al rilascio di detta documentazione i beni in questione sono stati oggetto di una serie di mutazioni di cui ai provvedimenti/pratiche/titoli edilizi.

Le difformità sono regolarizzabili:

N. 1 apertura/porta di comunicazione tra i due ambienti principali: non potendo dette opere essere riconducibili ante 24/05/2024, le medesime possono essere regolarizzate mediante il deposito al Comune di Arezzo di C.I.L.A. *cd. "tardiva"* ai sensi dell'Art.136 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e ss.mm.ii. che comporta il pagamento di una sanzione

ASTE GIUDIZIARIE®
pecuniaria pari ad Euro 1,000,00.

ASTE GIUDIZIARIE®
N. 2 il lato minore del fabbricato (profondità) è stato realizzato più lungo rispetto ai m1.10,00 progettualmente previsti potendo essere riconducibili ad opere realizzate ante 24/05/2024 nel corso dei lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi precedentemente rilasciati oppure presentati, possono essere considerate tolleranze di costruzione ai sensi dell'Art.198 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e ss.mm.ii., e regolarizzate mediante attestazione dello stato legittimo degli immobili (da parte di tecnico abilitato), nella modulistica relativa a nuove istanze e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, oppure con dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione o di diritti reali. Nel caso in cui non venga accettata tale ipotesi sarà possibile la regolarizzazione urbanistica mediante applicazione dell'Art.4.9 del Regolamento Edilizio comunale con deposito al Comune di Arezzo del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata (Art.4.9 co.4, mancato o tardivo deposito) che comporta l'applicazione della sanzione amministrativa di Euro 1.000,00 oltre al pagamento del congruo dei contributi concessori (per l'aumento di SU/SUL/Volume) e di eventuali sanzioni di legge per il ritardato pagamento dei contributi concessori medesimi. La non conformità urbanistica rilevata non risulta sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Ma in ragione della natura e della consistenza delle incoerenze/incongruenze rilevate, i beni in questione possono essere urbanisticamente regolarizzati con costi da sostenere per adempimenti ed oneri amministrativi (oblazione/sanzione amministrativa/sanzione pecuniaria, oneri urbanizzazione/costo di costruzione, onorari per prestazioni professionali, ect.) che vengono previsti/ipotizzati provvisoriamente in Euro 4.500,00 (oltre oneri accessori, Iva, C.N.P. ove previsto).

ASTE GIUDIZIARIE® CONFORMITA' CATASTALE

Relativamente alla documentazione catastale si evidenzia:

ASTE GIUDIZIARIE®
Sub.24: attualmente risulta allestita/utilizzata come ufficio, al Comune di Arezzo (profilo urbanistico) presenta destinazione d'uso urbanistica ad ufficio (categoria funzionale direzionale e di servizio), mentre al catasto risulta dichiarata/registrata come abitazione (*abitazione di tipo economico* con categoria catastale A/3), come rilevabile dalla correlata visura catastale e planimetria catastale, destinazione abitativa dichiarata al catasto (A.E. — D.P. di Arezzo U.P. — Territorio S.C.) con variazione della destinazione del 08/11/2024 Pratica n. AR0088827 in atti dal 08/11/2024 variazione della destinazione da ufficio ad abitazione (n. 88827.1/2024).

Evidenziata l'incoerenza tra la destinazione urbanisticamente legittima e di fatto (ufficio) e la destinazione dichiarata/registrata in catasto (abitativa), risulta necessario aggiornare il catasto all'attuale destinazione urbanisticamente legittima ad ufficio, con costi circa di Euro 720,00 oltre cnp e iva su imponibile (onorari professionali per mod. Docfa/scheda planimetrica/elaborato planimetrico subalterni, e tributi catastali

Sub.14: presenta una planimetria catastale non pienamente coerente ai criteri di rappresentazione grafica dettati dalla normativa in materia catastale, comunque, tenuto conto che la planimetria catastale in atti presenta incoerenze che non incidono sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc., e che per dette incoerenze non sussiste l'obbligo della presentazione di nuova planimetria in catasto così come specificato alla *lett. e) della Circolare n.2 del 09.07.2010 prot.36607 della Direzione dell'Agenzia del Territorio*;

Sub.20 : non sussiste dedicata planimetria catastale in quanto trattasi di Bene Comune Non Censibile.

PROVENIENZA

L'immobile e' pervenuto alla parte esecutata con atto di compravendita del 31/01/2024 a rogito Dr. Giacomo CAPPELLETTI Notaio in Arezzo rep. n. 2119 racc. n.1627 trascritto in data 05/02/2024 al n. 1674 reg. part.

CUSTODIA E STATO DI OCCUPAZIONE

La custodia giudiziaria del Lotto Unico è stata affidata, con ordinanza del 07/08/2025 dal G.E. del Tribunale di Arezzo all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo.

L'immobile è attualmente occupato dalla società debitrice e da terzo senza titolo opponibile alla procedura.

Tutto quanto riferito nel lotto unico sopra indicato è comunque meglio descritto nella relazione dell'esperto Arch. Enrica Bobbi, ed eventuali integrazioni in atti depositate, la quale dovrà essere consultata dagli offerenti ad alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Valore d'asta di Euro 78.500,00(settantottomilacinquecento/00)

Offerta minima Euro 58.875,00 (cinquantottomilaottocentosettantacinque/00)

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

Euro 1.000,00(mille/00).

DETERMINA

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE. Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo studio del delegato Avv. Annalisa Francini, posto in Arezzo, Via Roma 7, 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 minorenni, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata; se l'offerente è coniugato 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; 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. 100/2025, 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;

f) Originale della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE E/O VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 100/2025, 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 il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione 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;

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

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

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

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

p) l'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 minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc...., effettuate in separato modulo

- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni acceso presso Banca TEMA Filiale Arezzo, Via Petrarca, intestato a Tribunale di Arezzo -Esecuzioni Immobiliari- IBAN IT 72 E 08851 14101 000000359681 causale: "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n.100/2025, 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 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 comparendo 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 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.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;
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). 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'importononché 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.

[C]

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'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti della pubblicità legale in base all'art. 490, comma 2 c.p.c. alla loro durata e agli eventi significativi, in base all'art. 7 del DM 31.10.2006.

Visto l'art. 490 comma 3 c.p.c. su richiesta del professionista, dovranno essere effettuate le pubblicazioni curate dall'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.

R E N D E N O T O

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

- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del gestore nominato e sul www.tribunale.arezzo.it;
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto 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. 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;
- i) 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.;

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, 05/03/2026

Il Professionista delegato

Avv. Annalisa Francini