

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE
PROCEDURA ESECUTIVA N. 139/2020 + N. 54/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI II ESPERIMENTO

L'Avv. Barbara Bacci – c.f. BCCBBR68A44A390B – con studio in Arezzo, Piazza Guido Monaco n. 10, nella propria qualità di Professionista Delegato ex art. 591 bis Cod. Proc. Civ. (referente della procedura), nominata dal Tribunale di Arezzo, in persona del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione, con ordinanza emessa in data 27.11.2024

AVVISA CHE

il giorno **11 febbraio 2026 alle ore 15:00** presso la Sala d'Asta del Gestore della Vendita Astalegal.net spa sita in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino 1, presso Tribunale di Arezzo – Aula 0.07- piano terra,e tramite il portale del gestore della vendita www.spazioaste.it avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni

LOTTO UNICO:

DESCRIZIONE:

Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) sui seguenti beni:

1) Immobile 1

Provincia: AREZZO	Comune: CASTIGLION FIORENTINO	Catasto: CF	Sezione:	Zona C: U	Microzon a:
-----------------------------	---	-----------------------	----------	---------------------	----------------

RESEDE SCOPERTO DEL FABBRICATO (A COMUNE TRAGLI IMMOBILI)

Foglio	Particella	Subaltern o	Categor a	Class e	Consistenz a	Rendita
35	14	5	BCNC			

Note: BCNC a comune tra l'abitazione egli edifici secondari subastati.

2) Immobile 2

Provincia: AREZZO	Comune: CASTIGLION FIORENTINO	Catasto: CF	Sezione:	Zona C: U	Microzon a:	
ACCESSORIOPICCOLOINCORPOSTACCATO						
Foglio	Particella	Subaltern o	Categor ia	Class e	Consistenz a	
35	14	2	C/2	2^	24 mq	€ 88,00

3) Immobile 3

Provincia: AREZZO	Comune: CASTIGLION FIORENTINO	Catasto: CF	Sezione:	Zona C: U	Microzon a:
APPARTAMENTO E PORTICO AL PIANO TERRA (AL GREZZO STRUTTURALE)					
Foglio	Particella	Subaltern o	Categor ia	Class e	Consistenz a
35	14	3	F/3		
Note: Unità in Corso di Costruzione.					

4) Immobile 4

Provincia: AREZZO	Comune: CASTIGLION FIORENTINO	Catasto: CF	Sezione:	Zona C: U	Microzon a:	
APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON TERRAZZA SOPRA IL PORTICO ESCA LADIA ACCESSO SCOPERTA						
Foglio	Particella	Subaltern o	Categor ia	Class e	Consistenz a	
35	14	4	A/3	4^	4 vani	€ 320,20

5) Immobile 5

Provincia: AREZZO	Comune: CASTIGLION FIORENTINO	Catasto: CF	Sezione:	Zona C: U	Microzon a:
ACCESSORIO GRANDE INCORPO STACCATO					
Foglio	Particella	Subaltern o	Categor ia	Class e	Consistenz a

35	387		C/6	3^	50 mq	€ 165,27
----	-----	--	-----	----	-------	----------

6) Immobile 6

Provincia: AREZZO	Comune: CASTIGLION FIORENTINO	Catasto: CT	Sezione:	Zona C: U	Microzona:	
TERRENO AGRICOLO ATTIGUO ALLA PROPRIETÀ'						
Foglio	Particella	Subaltern o	Qualità	Class e	Superficie	Rd/Ra
35	15		Sem.Arb . .	3^	1563 mq	€ 5,65/€ 4,04

Il compendio immobiliare staggito è costituito da un fabbricato per civile abitazione indipendente, di complessivi due appartamenti sovrapposti (di cui uno al grezzo strutturale), situati nel Comune di Castiglion Fiorentino (Prov. di AR), località Pieve di Chio, n° 44 (Il Toppo).

Il fabbricato si eleva su due livelli fuori terra, piano terra e piano primo, e gli appartamenti, di cui uno al grezzo strutturale, sono ubicati nei rispettivi piani indicati. L'edificio presenta scadenti condizioni manutentive, con particolare riferimento all'appartamento al piano primo, nonché alle condizioni generali dello stesso dovute al mancato completamento dei lavori originariamente previsti.

Entrambi gli appartamenti hanno accessi indipendenti, ovvero quello allo stato grezzo del piano terra da porticato esclusivo, mentre quello al piano primo da scala esterna scoperta; il portone di accesso a quest'ultima è protetto da francescana sovrastante lo stesso.

L'appartamento al piano terra (al grezzo strutturale), dove sono presenti solo le persiane di chiusura per una questione di sicurezza (è mancante del portoncino di ingresso), ha accesso attraverso il porticato esclusivo dell'abitazione stessa, e tramite il resede esterno comune.

L'unità immobiliare ad uso abitativo del piano primo, accessibile da scala esterna, risulta completata e con impianti funzionanti. È costituita da locale soggiorno-cucina, da due camere, oltre a spazio disimpegnante e servizio igienico; è presente anche un'ampia terrazza, sopra il portico del piano terra, delimitata con parapetto in muratura e ringhiera in ferro.

Tutta l'abitazione del piano primo presenta il soffitto inclinato, a tetto, fatta eccezione del servizio igienico e del locale disimpegno dove è presente un solaio di contro-soffittatura.

L'edificio nella sua interezza risulta realizzato con struttura in elevazione in muratura ordinaria di blocchi di tufo e mattoni, con parte della base in pietrame, il tutto poggiante su sistema fondale tradizionale; gli orizzontamenti di piano sono in latero cemento (su una campata del solaio di calpestio del piano primo è montata un rompitratta in acciaio), e la copertura dello stesso, che è sempre in latero cemento, è a due falde simmetriche.

Il fabbricato risulta asservito da pubblico acquedotto, mentre l'impianto fognario è del tipo privato, ovvero fuori fognatura; la zona non è metanizzata.

Le finiture interne dell'appartamento al piano primo sono con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, intonaci alla civile tinteggiati, porte in legno, etc., tutte del tipo civile.

Le facciate esterne sono intonacate e prive della dovuta tinteggiatura di protezione.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera (solo al piano primo), dotati di sistema oscurante a persiane in alluminio; il portone di ingresso è del tipo blindato, con finitura in legno.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, e di impianto di riscaldamento tradizionale con terminali a radiatori, alimentato da caldaia a gpl; la caldaia alimenta anche l'acqua calda sanitaria.

L'appartamento al piano terra (al grezzo) ha superficie utile calpestabile, quindi al netto delle murature di circa mq 69,06, oltre al porticato di circa 22,80 mq; l'altezza attuale interna dei locali è circa 2,95 ml (al finito sarà circa 2,80 ml).

L'appartamento al piano primo ha superficie utile calpestabile, quindi al netto delle murature di circa mq 63,88, oltre a terrazzo scoperto di circa 22,80 mq; l'altezza in gronda interna è di circa 2,87 ml, ed al colmo di circa 4,20 ml, mentre il bagno e il disimpegno controsoffittati, hanno una altezza utile di circa 2,40 ml.

Le due unità immobiliari sono corredate da resede a comune, ad uso marciapiede, zona di parcheggio-transito e giardino (Foglio 35, particella 14, subalterno 5 BCNC), con quest'ultimo avente accesso diretto dalla strada Comunale denominata della Montanina, che borda la proprietà stessa su di un lato; l'accesso in questione, del tipo carrabile, costituito da una rampa leggermente in salita verso la proprietà subastata, risulta a comune con la limitrofa proprietà identificata catastalmente con la particella 13, del foglio 35.

Il resede di pertinenza riversa in condizioni manutentive scadenti, anche dovute al mancato completamento dell'immobile.

La proprietà subastata è corredata da due edifici secondari in corpo staccato, in condizioni precarie (Foglio 35, particelle 14 sub. 2 e sub. 387).

Il compendio comprende anche un terreno agricolo incolto in continuità con il corpo abitazione/edifici secondari/resede di pertinenza (Foglio 35, particella 15), avente una superficie catastale complessiva pari a mq 1.563,00.nel terreno è presente un manufatto precario ad uso ex pollaio che deve essere rimosso e smaltito in quanto privo di titoli edilizi.

I due fabbricati secondari sono in condizioni precarie, privi di impianti, e quello in pietra e mattoni è stato interessato dal crollo di parti di copertura.L'edificio in condizioni dirute, di remota costruzione, è costituito da una porzione in pietrame coperta con tetto a capanna (uso rimessa-forno), e da un'appendice in ampliamento successivo ad uso ex stalletti.

L'altro edificio, ad uso garage/rimessa, di forma rettangolare coperta con tetto a capanna, è realizzato con struttura portante in muratura di tufo e sovrastante copertura in lamiera.

La proprietà si trova inserita in un contesto territoriale, definito dal piccolo nucleo abitato del "Toppo", costituito da un modesto agglomerato di edifici di remota e recente edificazione, nato ed attestato lungo la strada Comunale della Montanina. A sua volta il contesto è inserito nella Valle di Chio, definita dalle dorsali collinari-montane delle alture dei Comuni di Castiglion Fiorentino e Cortona; nello specifico il piccolo nucleo abitato si trova nella dorsale che scende da Cantalena, località dell'Alta o monte di Sant'Egidio, ad una quota altimetrica di circa 305 ml s.l.m..

La zona dove si trovano i beni subastati, è facilmente raggiungibile da strade pubbliche asfaltate, ben collegate alla principale strada che asserve tutta la vallata, ossia la pubblica viabilità Provinciale n° 39 di Polvano e della Val di Nestore; quest'ultima risulta ben collegata anche alla principale strada del territorio, la S.R. n° 71 Umbro – Casentinese.

L'immobile dista circa 25 km dal capoluogo di Provincia Arezzo, centro dove sono presenti i maggiori servizi pubblici, la principale stazione ferroviaria, le maggiori scuole superiori, i pubblici uffici, etc.; nella città capoluogo del Comune, Castiglion Fiorentino, che dista circa 8

km dal sito, sono comunque presenti scuole primarie, secondarie, e superiori per alcune specializzazioni, oltre alla stazione ferroviaria ben collegata alle principali destinazioni Firenze, Roma, etc..

L'Autostrada del Sole, principale arteria autostradale del territorio, dista invece una 20 di km, e la stazione di ingresso più facilmente raggiungibile è quella di Monte San Savino (AR).

CONFINI

Individuati dall'Esperto estimatore in un solo corpo sono i seguenti: strada pubblica, Pari-Salvadori, Tanganelli, Camaiani, salvo altri.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Di seguito l'elenco sintetico delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di esecuzione, formalità non opponibili all'acquirente.

- ISCRIZIONE CONTRO del 15/03/2007

Registro Particolare n. 1.086 Registro Generale n. 5.671

Pubblico Ufficiale: Notaio De Stefano Giuseppe (Castiglion Fiorentino -AR). Atto volontario: Ipoteca volontaria, Concessione a garanzia di mutuo ipotecario.

Immobili siti in Castiglion Fiorentino (AR): Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 14, subalterno 1, categoria A/3, consistenza 6 vani (l'Esperto Estimatore evidenzia che trattasi dell'identificativo precedente alla variazione catastale conseguente ai lavori eseguiti sull'immobile dagli esecutati).

- ISCRIZIONE CONTRO del 21/06/2010

Registro Particolare n. 1.935 Registro Generale n. 11.458

Pubblico Ufficiale: Notaio De Stefano Giuseppe (Castiglion Fiorentino -AR). Atto volontario: Ipoteca volontaria, Concessione a garanzia di mutuo ipotecario.

Immobili siti in Castiglion Fiorentino (AR): Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 14, subalterno 4, categoria A/3, consistenza 4 vani, e Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 14, subalterno 3, categoria F/3 (fabbricato in corso di costruzione).

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2020

Registro Particolare n. 7.355 Registro Generale n. 10.204

Pubblico Ufficiale: U.N.E.P. c/o il Tribunale di Arezzo

Atto giudiziario: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili Immobili siti in Castiglion Fiorentino (AR): Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 14, subalterno 4, categoria A/3, consistenza 4 vani, e Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 14, subalterno 3, categoria F/3 (fabbricato in corso di costruzione).

- ISCRIZIONE CONTRO del 26/03/2024

Registro Particolare n. 4.122 Registro Generale n. 5.220

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Arezzo

Atto giudiziario: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili Immobili siti in Castiglion Fiorentino (AR): Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 14, subalterno 2, categoria C/2, consistenza 24 mq, e foglio 35, particella 387 categoria C/6, consistenza 50 mq; Catasto Terreni, foglio 35, particella 15, qualità terreno "sem. arb. cl. 3^" mq 1.563.

Sul compendio subastato l'Esperto Estimatore non ha rilevato altre vincolistiche, convenzioni ed assegnazioni di alcuna natura, né pesi o limitazioni d'uso d'altro genere (quali ad esempio oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni *propter rem* etc.) così come non ha riscontrato limitazioni alla alienabilità ed alla divisibilità derivanti da vincoli artistici, storici, o alberghieri.

PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di vendita sono pervenuti agli esecutati in forza di atto di compravendita a rogito Notaio ***** in data 13.03.2007 rep. 55295 raccolta 9928 registrato ad Arezzo il 15.03.2007 con il n. 1086 serie IT, trascritto alla Conservatoria dei RRII di Arezzo in data 15.03.2007 al n. 3780 di formalità. L'Esperto segnala che i beni di cui alle particelle 14 subalerni 3, 4 e 5 erano identificati originariamente al foglio 35, particella 14, subalterno 1 e che sono stati oggetto di variazione catastale a seguito dell'ampliamento dell'edificio oggetto di vendita.

L'intestazione dei beni oggetto di vendita è la seguente:

- ***** nato ad ***** il giorno ***** c.f. ***** nuda proprietà per 1/2
- ***** nato ad ***** il giorno ***** c.f. ***** nuda proprietà per 1/2
- ***** nato ad ***** il giorno ***** c.f. ***** usufruttuaria per 1/1

STATO DI POSSESSO DEL BENE:

L'esperto dichiara che il compendio è occupato dalla usufruttuaria e dal figlio convivente

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

L'Esperto Estimatore dichiara l'inesistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

CONFORMITÀ EDILIZIA – DESCRIZIONE DELLE IRREGOLARITÀ – SANABILITÀ - COSTI:

L'Esperto Estimatore attesta che la proprietà oggetto di vendita è inserita nel vigente strumento urbanistico Comunale (Piano Operativo comunale), in zona "Nuclei rurali" "con edifici classificati con interventi T3-T4, normati dalle N.T.A, artt. 25,26 e 76 e successivi delle stesse, e da altre normative in esso contenute.

La proprietà è inserita sul PSI adottato, fuori dal territorio urbanizzato, ed all'interno dell'area definita come "nucleo rurale".

L'area inoltre ricade all'interno del vincolo paesaggistico di cui all'art.142 comma 1,lettera "C" (*i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testounico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regiodecreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna*).

L'esperto evidenzia di non aver allegato il certificato di destinazione urbanistica, in quanto il terreno subastato ha una superficie inferiore ai 5.000 mq.

In merito alla conformità urbanistica ed edilizia dei beni oggetto di vendita l'Esperto stimatore rileva che sono di remota costruzione, anteriore alle leggi sulla edificazione per quella zona (1° Settembre 1967), come dichiarato sul titolo di provenienza.

Dalle risultanze dell'accesso agli atti risultano le seguenti pratiche edilizie:

- P.di C. n° 9/2008 del 04/02/2008 per ristrutturazione immobile e ampliamento portico;

- P.diC. n° 19/2009 del 13/03/2009, per variante al progetto P. di C. n° 9/2008.

L'Esperto Estimatore dichiara che dalle verifiche e dal sopralluogo in sító dallo stesso effettuato e dalla comparazione con quanto depositato al Comune, non ha riscontrato evidenti difformità edilizie. Segnala tuttavia che l'immobile al piano terra, essendo da completare, è mancante di quanto indicato negli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia, ovvero delle tramezzature e delle altre finiture interne per cui ed evidenzia che per l'ultimazione delle opere dell'appartamento al piano terra dovrà essere presentata apposita pratica edilizia.

L'Esperto Estimatore non ha reperito l'abitabilità/agibilità dell'appartamento al piano primo; ha rinvenuto la pratica al Genio Civile di Arezzo, pratica ex 1086/1971, depositata in data 11/03/2008, al n° 11.498.

Infine, relativamente all'edificio secondario piccolo, l'Esperto fa presente che è stato oggetto di intervento di sostituzione del vecchio manto di copertura con lamiera di colore rosso, intervento per il quale non ha reperito titoli edilizi per cui l'immobile dovrà essere oggetto di ripristino come in origine.

CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

L'esperto ha accertato la conformità tra la descrizione attuale degli immobili subastati e quella contenuta nei pignoramenti rilevando che i dati contenuti negli atti di pignoramento identificano correttamente gli immobili oggetto di vendita.

L'esperto dichiara che le planimetrie catastali nella scala di 1:200 (All. 1.a elaborato peritale del 3.09.2024), corrispondono sostanzialmente allo stato dei luoghi, ma segnala l'errata rappresentazione della planimetria della particella 387 (edificio accessorio grande), e l'errata categoria catastale di entrambi gli edifici accessori.

DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

L'esperto Estimatore dichiara l'inesistenza di diritti demaniali o usi civici interessanti il compendio oggetto di vendita

CARATTERISTICA DEGLI IMPIANTI

L'Esperto Estimatore dichiara che gli impianti tecnologici, idrico, termico ed elettrico sono presenti unicamente nell'appartamento al piano primo (Foglio 35, particella 14, subalterno 4). Detti impianti sono funzionanti, e in regola con le normative di settore dell'epoca di ristrutturazione/ampliamento (anni 2009/2010). Per l'appartamento al piano terra (Foglio 35, p.la 14, sub. 4) l'APE (Attestato di Prestazione Energetica), non è dovuto in quanto allo stato grezzo e privo di impianti. L'appartamento al piano primo deve essere dotato di APE.

II tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell'elaborato peritale "PERIZIA DI STIMA (AGGIORNATA)" redatto dall'Esperto Geom. Gianfranco Farsetti e depositato in data 04.09.2024 nonché nei precedenti elaborati a firma di detto Esperto depositati nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare n. 39-2020 cui è riunita la procedura n. 54-2024 RGE Tribunale di Arezzo e rispettivi allegati, ai quali espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri acquirenti in ogni sua parte, compresi gli allegati, ed ai quali si fa espresso rinvio per tutto quanto non indicato nel presente avviso e per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni facenti parte del Lotto Unico nonché per quanto altro previsto dalla vigente normativa.

Che il compendio immobiliare costituente il Lotto Unico di cui al presente avviso vengono messi in vendita

al valore d'asta di Euro 121.000,00 (centoventunomila euro virgola zero zero centesimi)

offerta minima Euro 86.000,00(ottantaseimila euro virgola zero zerocentesimi)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
Euro 2.000,00 (duemila euro virgola zero zero centesimi)

D E T E R M I N A

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE. Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso il luogo indicato in avviso di vendita entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata; se l'offerente è coniugato 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...., lotto n ." (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) 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...., lotto n..." (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta), di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale pari ad € 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a restituzione. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c., sino alle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi - tramite il modulo web “Offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato *zip.p7m*, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacer.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 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.

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a “Tribunale di Arezzo” (indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l’offerta) il cui IBAN sarà indicato dal delegato nell’avviso di vendita; 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 dogliananza 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 comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

Nella vendita non verranno considerate le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

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

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

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa secondo i criteri di cui al punto n. 11 dell'ordinanza di vendita (il quale prevede testualmente che *“il professionista 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 consequenti 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, deporrà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario degli oneri dovuti, verificando eventualmente presso la banca l'effettivo accredito dell'importo nonché la dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi della normativa su richiamata.

5. che agli effetti del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d. lgs. n. 192/2005 e successive modificazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

[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, allegherà 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 In linea 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 pubblicità 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 esprimere pubblicità commerciale ulteriore, sia in cartaceo, sia online, a discrezione dello stesso e, parimenti, in gratuità.

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

R E N D E N O T O

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica, 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, 5 dicembre 2025

Il Professionista delegato
Avv. Barbara Bacci

