

TRIBUNALE DI AREZZO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 149/2022

Il sottoscritto **Dott. Sauro Pasquini**, iscritto all'Ordine Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Arezzo, con studio in Capolona, Via Vittorio Veneto, 24 (email [sauropasquini1@virgilio.it](mailto:sauropasquini1@virgilio.it) – PEC [sauropasquini71@pec.it](mailto:sauropasquini71@pec.it)) ai sensi dell'art. 490 c.p.c. relativamente all'**esecuzione immobiliare n° 149/2022 R.G.ES.** pendente presso il Tribunale di Arezzo, su delega, ex art. 591 bis c.p.c. del 02.04.2025 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Arezzo, Dott. Federico Pani,

**AVVISA**

- che il **giorno giovedì 15 gennaio 2026 alle ore 14.00** presso l'aula n. 0.07 del Tribunale di Arezzo, P.za Falcone Borsellino n. 1, 52100 Arezzo, procederà alle operazioni di **vendita senza incanto** del compendio immobiliare di seguito descritto e alle condizioni e **modalità "sincrona mista"** come appresso specificata;
- che per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie: gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato;

**STABILISCE**

che le **offerte di acquisto in modalità cartacea** per la vendita senza incanto debbano essere presentate, entro e non oltre le **ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata** per l'udienza di vendita, mediante **consegna in busta chiusa presso il proprio Studio sito in Arezzo, Via Fonte Veneziana n. 8 (presso Cassai & Associati srl).**

Le **offerte telematiche** potranno essere presentate, secondo le modalità di seguito riportate, entro e non **oltre le ore 13:00 del giorno precedente alla data fissata per l'udienza di vendita,** secondo quanto di seguito descritto ed indicato,

**FISSA**

- il prezzo base della vendita senza incanto del **UNICO LOTTO (EX LOTTO N. 2 perizia)** oggetto del presente avviso nella somma di **Euro 218.900,00 (duecentodiciottomilanovecento virgola zero zero).** Il rilancio minimo è di **Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero);**

Le modalità della vendita senza incanto sono regolate dalle condizioni generali di vendita di cui in appresso.

**DESCRIZIONE DEL UNICO LOTTO**  
**(EX LOTTO 2 PERIZIA) – UNITA' ARTIGIANALE**

L'unità immobiliare in vendita per la piena proprietà è posta nel Comune di Civitella in Val di Chiana, frazione Pieve al Toppo, Via di Mugliano n. 33/3, immobile singolo articolato su due piani fuori terra collegati da scala interna, corredato da circostante resede scoperto esclusivo accessibile direttamente da passo carrabile a raso attestante sulla pubblica viabilità Strada Provinciale n. 21 a circa 200 metri dall'incrocio con la S.S.73 Senese Aretina, da dove poi

prosegue verso Nord-Ovest uscendo dalla Frazione di Pieve al Toppo, collegandola con la più prossima frazione di San Giuliano in Comune di Arezzo.

La costruzione, internata di circa 50 metri rispetto alla strada e la si raggiunge dopo una breve percorrenza facente parte del resede stesso, è un unico corpo isolato rispetto alle proprietà vicine e da esse separato da distanza sufficiente, a forma planimetrica rettangolare con il lato principale orientato rispetto all'asse cardinale Nord/Ovest – Sud/Est e confina per tutti i lati con distacchi da costruzioni prevalentemente residenziali. La zona è pianeggiante, posta a una quota altimetrica di 247,00 metri sul livello medio del mare, con coordinate GPS 43.41219 e 11.79846. Trova convenienza economica e concreta attuabilità, data collocazione, individualità fisica e funzionale, considerare la consistenza come unico lotto, seguendo già la configurazione urbanistica e catastale.

### Tipologia strutturale

Fabbricato singolo edificato nel 1973/1974, articolato su due livelli agibili oltre a sottotetto parzialmente praticabile, tutti collegati verticalmente da scala a doppia rampa simmetrica inserita in apposito vano centrale accessibile dal lato Nord-Ovest a mezzo di portoncino di ingresso; lo sviluppo sia planimetrico che altimetrico è regolare, con caratteristiche tipologiche e formali comuni riscontrabili nell'edilizia comune, segnate da struttura portante mista a pareti perimetrali in muratura portante di blocchi artificiali di tufo e pilastri interni in calcestruzzo armato a sostegno dei soli carichi verticali; orizzontamenti in latero-cemento gettati in opera e copertura a padiglione con sottotetto praticabile per la parte ai lati del vano scala con altezza maggiore, realizzata con travi prefabbricati del tipo "Varese" intervallata da tavellonato in laterizio e solo ispezionabile per le estremità, eseguita a muretti a nido d'ape poggianti sul solaio sottostante. Le forature prospettiche sono regolari per distribuzione e hanno dimensioni variabili. Tutti i vari elementi esterni in aggetto quali balconi e gronde della copertura sono stati realizzati in calcestruzzo armato in opera, lasciato faccia a vista.

Alla consistenza del suddetto corpo principale, avente un ingombro a terra di circa metri 23,20 in lunghezza e metri 15,60 in larghezza, si aggiungono delle volumetrie secondarie edificate successivamente addossate nel lato Sud-ovest, a unico piano terra, accessibili sia dall'esterno che internamente dai locali del fabbricato, estese per una lunghezza pari a quella del volume principale e una larghezza di metri 4,20. La loro struttura è sempre mista in muratura e calcestruzzo armato, con unico solaio in elevazione orizzontale che funge da copertura, in laterizio e travetti unidirezionali in c.a.. La quota del calpestio è inferiore di due gradini rispetto a quella dei locali del piano terra del fabbricato.

### Resede scoperto

Il resede pertinenziale di superficie catastale mq 1.155 è in parte tenuto a verde/prato e in parte coperto da pavimentazione in calcestruzzo corrispondente alla zona frontistante l'immobile e al percorso che lo collega alla viabilità; stessa finitura superficiale presenta il marciapiede tranne per il lato Nord-Est finito con piastrelle in gres. Perimetralmente l'area di proprietà è delimitata da muretto di recinzione sormontato da ringhiera metallica smaltata di semplice fattura e per porzione da pannellature in cemento.

L'alloggio del contatore di fornitura del metano di rete è addossato al piede della parete rivolta a Sud-Est, contiguo ad altri due vani predisposti per altrettante utenze; un pozzo a uso domestico dal quale si approvvigiona il fabbricato, ricade nella proprietà, nella quale sono presenti anche le fosse settiche interrate per lo smaltimento dei reflui, per tipologia non più a norma. La costruzione gode di buona potenzialità di utilizzo nel suo insieme, possedendo un sufficiente spazio esterno esclusivo comodamente collegato alla viabilità e ricadendo in una collocazione nell'ambito di una frazione dotata dei servizi essenziali; assenti in prossimità dell'area fonti di inquinamento legate ad attività produttive, vi è solo nel retro a circa 100 metri una falegnameria importante con un impatto tuttavia contenuto.

### **Finiture esterne fabbricato**

Il manto di copertura è in tegole di laterizio, i canali di gronda e i pluviali circolari sono in lamiera zincata.

La superficie esterna delle pareti perimetrali è intonacata in malta tradizionale e finita con prodotto colorato in pasta a base resino-plastica con finitura "graffinata", tipica degli anni 70/80; le forature prospettiche sono prive di sistema oscurante ma dotate di inferrate di protezione apribili ad anta; le finestre sono in alluminio verniciato tamponate con vetro singolo. Il portoncino di ingresso principale è di sicurezza in metallo e vetro anti sfondamento, mentre quelli interni per il piano terra della stessa tipologia e per il piano primo metallo e vetro semi-trasparente a due ante simmetriche.

### **Distribuzione**

L'intero piano terra è adibito a laboratorio, attualmente ospita un'attività orafa, è accessibile direttamente dall'esterno da una porta carrabile metallica oppure attraverso un disimpegno collegato al vano scala, dal quale è possibile raggiungere anche i livelli superiori (piano primo e soffitte sottotetto). La superficie del corpo principale è occupata oltre che dal suddetto disimpegno, da un ufficio con attiguo vano separato con vetrate di sicurezza per le consegne, anch'esso accessibile direttamente dal vano scala, da un ampio locale laboratorio e da vani accessori concentrati nella parte Nord-Ovest, formati da un antibagno, tre piccoli servizi igienici e adiacente centrale termica/vano tecnico, accessibile esclusivamente dall'esterno attraverso porta metallica. L'altezza utile è di metri 3,42 (3,49 per la centrale termica). Dal vano principale è possibile accedere a quelli ricavati nel corpo a unico piano creato successivamente addossato nel lato Sud-Ovest del corpo principale, composti da un magazzino e un vano a estensione del laboratorio stesso, utilizzato sempre per la lavorazione del settore; l'altezza varia da metri 3,00 per la parte centrale a metri 2,00 per i due vani laterali.

Salendo la scala, giunti al pianerottolo del piano primo, si incontrano due porte contrapposte che permettono di entrare nelle due porzioni in cui è diviso questo livello, speculari secondo l'asse di simmetria trasversale; quella di destra è composta da ingresso, sala riunioni, refettorio con attiguo ripostiglio, disimpegno, archivio, spogliatoio uomini, spogliatoio donne e due servizi igienici; quella di sinistra è composta da ingresso, quattro uffici, di cui uno annesso ripostiglio, disimpegno, archivio e due servizi igienici; ognuna di esse gode di due balconi; l'altezza utile del piano è di metri 2,87.

La scala attesta poi al livello superiore delle soffitte sottotetto, suddiviso sempre in due porzioni ognuna con accesso proprio, praticabile per buona parte ma non agibile.

L'unità immobiliare ha una superficie esterna lorda (commerciale) di mq 232,43 per il piano primo con relativi balconi per altri mq 25,88 e di mq 259,44 per il laboratorio a piano terra, alla quale si aggiungono mq 30,56 per la superficie della scala e della centrale termica e mq 59,89 per la parte di laboratorio con altezza interna utile di metri 2,00; la parte centrale del sottotetto inoltre risulta praticabile. Si aggiunge il resede scoperto di mq 1.155 catastali complessivi.

### **Finiture interne**

Le pareti divisorie sono in muratura di forati da cm.8; le superfici orizzontali dei soffitti e verticali delle pareti aventi funzione statica e non sono intonacate con malta tradizionale e finite in grassello di calce lisciata a frattazzo sul quale è stata poi applicata la tinteggiatura a tempera tradizionale. Come pavimentazione sono state impiegate delle piastrelle in grès ceramico a piccolo formato per la zona laboratorio e marmette levigate di varia tonalità per il piano primo, tranne che i servizi igienici dove si riscontra una monocottura di vario genere e colori; lo zoccolino battiscopa è coordinato; i servizi igienici hanno rivestimento della superficie verticale delle pareti sempre con monocottura di vario formato e tonalità per un'altezza da terra uguale o superiore a 1,80 metri.

Questi ultimi sono corredati da sanitari in vitreous china di colore bianco e per quanto attiene i quattro bagni del piano primo sono allestiti con lavabo a colonna, vaso con cassetta di cacciata esterna a "zaino", bidet (entrambi a pavimento) e vasca in metallo smaltato per i due servizi principali; tutti allestiti con rubinetteria di qualità commerciale e in condizioni manutentive scadenti; i servizi del laboratorio al piano terra sono essenziali con un lavabo a tasca installato nell'antibagno e semplici tazze w.c. a pavimento nei singoli servizi.

Le porte interne sono per il piano primo in legno tamburato alcune bugnate cieche ed altre miste a parti in vetro lavorato, finitura varia, dotate di controtelaio morto e coprifili perimetrali; per il piano terra invece sono sempre in legno per i servizi igienici mentre per l'ingresso, il disimpegno e la zona ufficio tutta la separazione è con infissi di sicurezza a telaio in alluminio verniciato abbinato a vetro stratificato.

La scala interna riporta i classici gradini rivestiti sia nella pedata che nell'alzata da lastre monolitiche di marmo, utilizzato anche per i rampanti laterali; il parapetto è in ferro pieno e tubolare verniciato a smalto color antracite. Le porte che si aprono su di esso, anche del piano primo, sono sempre di sicurezza con telaio in alluminio e vetratura anti sfondamento. Il solaio di copertura è in pendenza, complanare alla falda del tetto.

### **DESCRIZIONE CATASTALE DELL'UNICO LOTTO (EX LOTTO 2 PERIZIA)**

L'immobile dell'unico lotto (ex lotto 2 perizia) è un laboratorio per arti e mestieri identificato come segue.

Comune di Civitella in Val di Chiana (AR) Catasto Fabbricati, Sezione urbana -, foglio 39, particella 227, subalterno 7, natura C3 classe 4 – LABORATORI PER ARTI E MESTIERI, consistenza 632 metri quadrati, indirizzo Via di Mugliano Pieve al Toppo, n. civico 33/3;



Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Mq	Rendita.
39	227	7	C3	4	632	2.448,01

### RIEPILOGO CARATTERISTICHE UNICO LOTTO (EX LOTTO N. 2 PERIZIA)

Sono oggetto di vendita, pertanto, gli immobili identificati catastalmente nel Comune di Civitella in Val di Chiana (AR) Via di Mugliano – Pieve al Toppo, 33/3 al Foglio 39, part. 227, subalterni 7 categoria C3 classe 4 consistenza 632 mq rendita 2.448,01.

### Destinazione urbanistica

L'attuale destinazione d'uso artigianale è compatibile con quella consentita dal Piano Operativo vigente per le zone di tipo R2 "tessuti edilizi e addizioni". L'art. 97, comma 2 delle NTA precisa come "Sono escluse ..... le "Attività industriali e artigianali" che producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che possono riuscire in altro modo pericolose alla salute degli abitanti, indicate nel Testo unico delle leggi sanitarie (RD n.1265 del 27/07/1934) e comprese negli elenchi di cui al DM del 05/09/1994, nei modi e limiti previsti dalla normativa di riferimento, nei Sottosistemi R2: "Tessuti edilizi e addizioni" ". L'area ricade nelle aree tutelate cui all'art.142, lettera h), del D.Vo. 42/2004: "zone gravate da usi civici".

### Diritti reali, provenienza e continuità trascrizioni

La consistenza pignorata appartiene in piena proprietà per l'intera quota all'esecutata.

Il diritto di proprietà pervenne alla suddetta mediante atto di acquisto notaio Barbagli di Arezzo del 13.07.2001, repertorio n. 49642, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 20.07.2001 ai numeri 11997 di Registro Generale e 8299 di Registro Particolare.

### Vincoli e oneri opponibili

Assenti diritti demaniali e usi civici, censi e livelli.

Non esistono vincoli e oneri di natura condominiale.

L'immobile non è soggetto alle norme sull'edilizia economica e popolare, quindi privo di limiti alla sua alienazione; non compaiono altri gravami, di carattere storico-artistico, asservimento urbanistico, matrimoniali, diritti di godimento. Il vincolo inaedificandi acceso non inficia sulla commerciabilità degli immobili oggetto di pignoramento.

Secondo il PIT con valenza di piano paesaggistico si rileva la presenza del vincolo sovraordinato cui alla lettera h) "zone gravate da usi civici", ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 142/2004, per il solo immobile cui all'UNICO LOTTO ex lotto 2 perizia.

Contratti di locazioni in essere opponibili alla procedura risultano sull'UNICO LOTTO ex lotto 2.

### DATI URBANISTICI

Titoli autorizzativi

Dietro istanza di accesso agli atti inoltrata al Comune territorialmente competente, il Servizio Edilizia e Territorio ha estrapolato e messo a disposizione i titoli autorizzativi sotto riportati:

- Richiesta inoltrata in data 23.08.1973 da Pieraccini Vincenza per "la costruzione fabbricato di civile abitazione", autorizzata con PERMESSO DI COSTRUZIONE n. 150/1973 del 12.11.1973;
- Permesso di abitabilità a uso civile abitazione rilasciato in data 26.06.1975 dietro domanda presentata il 25.06.1975;
- Richiesta di Condonò edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 inoltrata in data 29.03.1986 prot. n. 3935/86 da Pieraccini Vincenza, assunta col numero progressivo 0544985407, pratica n. 555/86/1, per la costruzione di garage, autorizzata con CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 950/94 del 31.05.1994;
- Richiesta di Condonò edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 inoltrata in data 29.03.1986 prot. n. 3935/86 da Pieraccini Vincenza, assunta col numero progressivo 0544985407, pratica n. 555/86/2, per difformità prospettiche, autorizzata con CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 951/94 del 31.05.1994;
- Richiesta di Condonò edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 inoltrata in data 29.03.1986 prot. n. 3935/86 da Pieraccini Vincenza, assunta col numero progressivo 0544985407, pratica n. 555/86/3, per ampliamento di laboratorio, autorizzata con CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 952/94 del 31.05.1994;
- Richiesta di Condonò edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 inoltrata in data 29.03.1986 prot. n. 3935/86 da Pieraccini Vincenza, assunta col numero progressivo 0544985407, pratica n. 555/86/4, per ristrutturazione e cambio di destinazione ad artigianale di fondo al piano terra, autorizzata con CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 1147/95 del 12.05.1995, con contestuale rilascio della relativa agibilità;
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 204/93 del 25.06.1994 presentata da Pieraccini Vincenza per "progetto di adeguamento formale ed estetico di parte di fabbricato....", alla quale è seguita domanda presentata in data 26.11.1994 al prot. n. 18669 per "Variante in corso d'opera alla Conc. Edil. N. 204/93", autorizzata con CONCESSIONE EDILIZIA n. 1994/0452 del 03.06.1995.
- Attestazione di agibilità ai sensi del D.P.R. 425/1994 presentata in data 28.02.2001, relativa ai locali oggetto di adeguamento (corpo a unico piano addossato nel retro del fabbricato oggetto di condono edilizio).
- Denuncia di Inizio Attività ai sensi del comma 7, art. 9, D.L. 495/1996 presentata in data 07/10/1996 al prot. n. 15796, assunta a pratica edilizia n. 443/1996, per l'esecuzione di opere interne inerenti la demolizione e ricostruzione in diversa posizione di alcuni divisorii interni al piano terra del fabbricato.
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 369/95 del 19.10.1996 presentata per "cambio di destinazione d'uso da residenziale ad artigianale del piano primo e fusione in unica unità immobiliare; installazione montacarichi", alla quale è seguita domanda presentata in data 12.02.1997 al prot. n. 2339 per "Variante in corso d'opera alla Conc. Edil. N. 369/95", autorizzata con CONCESSIONE EDILIZIA n. 1997/0047 del 12.04.1997.

- Domanda di abitabilità presentata in data 05.06.1997 al prot. n. 8308 ai sensi del D.P.R. 425/1994, vistata dal tecnico istruttore in data 12.03.2001, inerente il piano primo del fabbricato e corredata dai vari allegati previsti per legge.

Non risultano altri atti rilasciati inerenti l'immobile oggetto di pignoramento.

**Stato degli immobili**

**Stato occupazionale**

L'unità è oggetto di contratto di locazione commerciale stipulato in data 21/01/2009, registrato ad Arezzo il 29-01-2019, al numero 924, Serie 3T, con decorrenza dal 01/01/2019 per la durata di anni nove (quindi fino al 01.01.2028), per un canone annuo di euro 15.120,00 da corrispondere in rate mensili anticipate di euro 1.260,00. E' previsto il tacito rinnovo se non venga data da una delle parti disdetta con anticipo di dodici mesi dalla scadenza a mezzo di raccomandata. Successivamente in data 27-12-2021 è stata sottoscritta tra le parti una scrittura non registrata di modifica al contratto di locazione dove viene pattuito un canone ridotto dal 01-01-2022 al 31-12-2024. Il contratto di locazione in essere con relativo stato occupazionale da parte di una ditta sia al momento del pignoramento, sia allo stato attuale è da ritenersi opponibile alla procedura tuttavia attesa la morosità di parte conduttrice il G.E. ha, con proprio provvedimento reso all'udienza del 02/04/2025, invitato il Custode ad individuare un legale di fiducia per avviare giudizio di sfratto che è stato autorizzato con successivo occorso in data 11.04.2025.

Con la procedura di sfratto avviata dal custode, con l'udienza del 20 giugno scorso il Giudice ha convalidato lo sfratto e fissato per l'inizio dell'esecuzione la data del 22/9/2025.

**Impianti**

La valutazione della conformità degli impianti viene svolta confrontandoli con le prescrizioni vigenti al momento in cui gli stessi sono stati eseguiti o modificati, mancando un generale e cogente obbligo di adeguamento di quelli preesistenti all'evoluzione normativa, come sottolineato dalla Nota del Min. Sviluppo Economico 26.03.2008, al punto f).

Anche in questo caso, valendo le considerazioni espresse al punto precedente, gli impianti originari ricadono nel periodo di vigenza della sola Legge n. 186/1968 la quale dettava delle linee generali di esecuzione alla regola d'arte, con l'utilizzazione di materiali conformi alle norme tecniche UNI e CEI; gli stessi successivamente sono stati oggetto di profonda modifica/ampliamento, come rilevabile dalle caratteristiche della componentistica installata, diversa e più nuova di quella originaria e quindi un confronto di conformità va fatto con la Legge n. 46/90, entrata in vigore il 13.03.1990, nonché del suo regolamento di attuazione (DPR 06.12.1992, n.447) in vigore dal 01.03.1992. Nel caso in esame tale obbligo sembra rispettato, anche se non è stata verificata la completa presenza e l'efficacia della linea di terra, da eseguire con apposita strumentazione.

L'impianto elettrico interno (BT 220/380 Volt) è sottotraccia per la parte originaria, relativa alle prese, punti di comando e luce, di quando il fabbricato era adibito a residenziale e con la trasformazione ad artigianale, quindi la creazione di laboratorio al piano terra e uffici con il resto dei locali accessori al piano primo, è stato creato un impianto "parallelo" del tutto fuori traccia su

canaline in pvc, punti di comando e presa, sia di energia che di segnale, funzionante, di sviluppo e dotazione piuttosto estesa; da un esame "a vista", quindi non invasivo, le linee e i vari organi di comando e presa hanno il grado di protezione richiesto; la parte che accompagna il locale caldaia è adeguata. Nei vani utilizzati come laboratorio compaiono diversi moduli di prese interbloccate, sia monofase che trifase. Sono presenti vari centralini che derivano dal quadro elettrico generale armadiato posto nel locale a piano terra con abbinato quadro secondario, ben strutturati anche con una capillare suddivisione delle linee di uscita. Dei centralini equipaggiati sia con differenziali che magnetotermici sono installati in prossimità degli ingressi delle due zone a piano primo.

L'unità gode delle linee di segnale (impianto telefonico/TV terrestre/rete lan), derivate nei vari locali del piano primo e ufficio piano terra.

L'impianto citofonico ha postazione di chiamata e ascolto fuori porta, con stazioni interne a piano terra e primo.

L'impianto antiintrusione è presente sia alle aperture che con copertura interna volumetrica ad attivazione con tastiere a codice numerico; è installato anche un impianto di video sorveglianza. I materiali utilizzati nell'impianto idraulico per la distribuzione dell'acqua potabile nelle cucine e nei servizi, si ritengono idonei alla distribuzione delle acque destinate al consumo umano, per quanto è stato possibile constatare. L'approvvigionamento avviene dal pozzo privato.

L'impianto di riscaldamento è collegato a caldaia di tipo B a camera aperta a basamento di potenza inferiore ai 34,5 kW, alimentata a metano e installata nella centrale termica accessibile dal resede esterno, lo sbocco dei fumi esausti è a tetto con prelievo dell'aria dall'ambiente di installazione, permanentemente ventilato, in posizione corretta seguendo le UNI 7129.

Lo schema d'impianto è standard, privo di altri sistemi integrativi, ove il circuito primario costituito dalle tubazioni di mandata e ritorno del fluido termovettore si diramano senza collettori di distribuzione ma solamente ramificando attraverso giunti e derivazioni, dal generatore fino ai singoli corpi scaldanti, costituiti da radiatori pressofusi in ghisa a colonna. La gestione è a zone per il piano terra e le due del piano primo, con termostato ambiente analogico a regolazione on-off. Non è stato rintracciato il libretto di impianto, istituito dal comma 9, art. 11, DPR 26.08.1993, n.412, come successivamente modificato dal D. Min. 17.03.2003 e per ultimo dal D.M. 10.02.2014, documentazione ove sono riportati i parametri principali del sistema generatore/impianto e vengono annotati i successivi controlli periodici svolti da parte di personale qualificato abilitato alla manutenzione nonché le prove di efficienza energetica. Ciò dimostra come se mantenuta in funzione non ha incontrato i controlli obbligatori periodici e quindi il responsabile di impianto è sanzionabile.

Lo smaltimento delle acque reflue civili prodotte avviene per trattamento con fossa settica interrata nel resede che svolge la sola funzione di digestione dei liquami: assenti i pozzetti degrassatori, necessari a trattenere le sostanze grasse e saponose in sospensione. Il recapito avviene in pubblica fognatura.

L'impianto di condizionamento è presente ma solo per raffrescamento nel locale laboratorio principale a piano terra, mediante unità esterna installata sopra la copertura della porzione a unico piano e un'unità interna pansile, a termoconvettore.



L'acqua calda sanitaria per usi igienici è prodotta dalla caldaia mediante accumulo integrato. L'impianto per il trasporto e l'utilizzazione del gas (GPL) combustibile è diramato internamente per la centrale termica, per un attacco della caldaia (non presente) a piano primo, nel vano ripostiglio della porzione di sinistra. L'alimentazione avviene dalla linea di rete pubblica, fuori traccia in acciaio a valle del contatore.

**Risparmio energetico**

Il fabbricato non ha incontrato adempimenti a livello progettuale circa i requisiti minimi da mantenere ai fini del contenimento energetico, visto che l'originaria Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Civitella della Chiana è riferita a richiesta presentata in data 23-08- 1973, antecedentemente all'entrata in vigore della Legge n. 373/76 e alla pubblicazione del suo regolamento di attuazione il D.P.R. 1052/1977.

**Certificazione energetica**

Risulta dal contratto di locazione in essere come sia stato redatto un attestato di prestazione energetica emesso in data 17-01-2019 che lo classifica in classe G, il quale non è stato rintracciato.

**VALORE DI STIMA**

Il valore di stima del compendio immobiliare oggetto di esecuzione espropriativa così come determinato dal Perito estimatore all'uopo incaricato dal G.E., è di **€ 342.000,00** (diconsi Euro trecentoquarantaduemila/00).

Per tutto quanto esposto si rinvia alla relazione tecnica e relativi allegati redatta dal Perito estimatore Geom. Luca Contemori, incaricato dal G.E., il quale dovrà essere necessariamente consultato dagli interessati e che costituisce parte integrante del presente avviso: ad esso espressamente si rimanda per tutto quanto qui non indicato.

LE RICHIESTE DI VISITA DEGLI IMMOBILI IN ASTA DOVRANNO PERVENIRE AL CUSTODE GIUDIZIARIO ESCLUSIVAMENTE PER IL TRAMITE DEL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE (PVP), ALMENO QUINDICI GIORNI PRIMA DELLA SCADENZA DEL TERMINE PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE; DIVERSAMENTE, LE MEDESIME NON POTRANNO VENIRE EVASE; IN CASO DI IMMOBILI OCCUPATI DA PERSONE, IL CUSTODE GIUDIZIARIO NON POTRA' CONSENTIRE L'ACCESSO SE I RICHIDENTI NON GIUNGANO MUNITI DEI DISPOSITIVI DI PROTEZIONE INDIVIDUALE (DPI) EVENTUALMENTE PREVISTI DA NORME VIGENTI AL TEMPO DELLA VISITA. CONTATTARE AI SEGUENTI RECAPITI: MAIL - [visite.ivg@gmail.com](mailto:visite.ivg@gmail.com) OPPURE TEL – 0575/383138 dal Lun. al Ven. dalle ore 08.45 alle ore 12.45 O FAX – 0575/380968

\* \* \* \* \*

Gli immobili, come detto, saranno posti in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 ess. c.p.c., pertanto

**ALLE SEGUENTI CONDIZIONI**

- 1) alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;

- 2) Il prezzo base d'asta per l'UNICO LOTTO (EX LOTTO n. 2 della perizia) con la riduzione del 20% rispetto alla valutazione iniziale è di **euro 218.900,00** (duecentodiciottomilanovecento virgola zero zero) in entrambi i casi sin d'ora la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad ¼ (ovvero del 25%) rispetto al prezzo base come sopra esposto. Si precisa che in tal caso l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il giudice dell'esecuzione potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c..
- 3) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; dell'art. 161 ter Disp. Att. c.p.c.; degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015 l'offerta di acquisto potrà essere presentata:

#### A) IN FORMA CARTACEA

ovvero in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) entro le ore 13:00 del mercoledì 14/01/2026, con consegna in orario di ufficio (9.00-13.00 e 15.30 – 18.30) ad eccezione del sabato e dei festivi, presso lo studio del professionista delegato alla vendita in Arezzo (AR), Via Fonte Veneziana n. 8 (Cassai & Associati srl).

All'esterno della busta chiusa verranno annotati esclusivamente il nome del professionista delegato; le generalità, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito dell'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente); la data dell'udienza fissata per le operazioni di vendita; nessun'altra indicazione deve essere tassativamente apposta sulla busta.

All'interno della busta dovrà essere inserita:

- a) un'offerta di acquisto per il lotto (con ciò intendendo una dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il lotto posto in vendita), munita di bollo da euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente che dovrà contenere:

- per le persone fisiche: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale o partita iva, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile (se coniugato o unito civilmente dovrà essere comprovato il regime patrimoniale e se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del convivente legato con unione civile) indirizzo e-mail e sottoscrizione dell'offerente, o degli offerenti, cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa (salva la facoltà di depositare la relativa documentazione successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo), oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge non partecipante all'atto, per tramite del partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile (recante espressa esclusione della comunione) mediante scrittura privata con firma del coniuge autenticata dal notaio. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario fornire i corrispondenti dati dell'altro coniuge ed allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche del medesimo; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta il permesso di soggiorno in corso di validità.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata 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;

In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, sarà necessario l'originale della procura speciale o copia autentica della procura generale.

- **per le persone giuridiche:** denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà, altresì, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- **se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato,** l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e dovranno essere allegati copia del documento di identità, copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore (in caso di soggetto offerente interdetto) e copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto del giudice tutelare;

- **in ogni caso** l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Arezzo, ai sensi dell'art. 582 c.p.c. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Arezzo;

- **in ogni caso dovrà esservi l'indicazione** dei dati identificativi del bene o dei beni relativi al lotto per il quale si offre, nome del delegato alle vendite e l'ufficio giudiziario nonché il numero di procedura e del lotto per il quale l'offerta è proposta;

- **in ogni caso dovrà esservi l'indicazione del prezzo offerto per il lotto**, che non potrà, in ogni caso, essere inferiore ad oltre  $\frac{1}{4}$  del prezzo posto a base d'asta per il lotto specificato (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base), a pena di inefficacia dell'offerta, ex art. 571 c.p.c.;

- **in ogni caso dovrà esservi l'indicazione del tempo e del modo del pagamento**, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. In difetto di tale indicazione il termine per il pagamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori, sarà considerato di 120 giorni dall'udienza di aggiudicazione. Tale termine NON è soggetto a sospensione nel periodo feriale. L'offerente potrà indicare un termine più breve di 120 giorni, circostanza che valuterà il delegato al fine di individuare la migliore offerta;

- **inoltre dovrà esservi l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al professionista delegato alla valutazione stessa dell'offerta**, come a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;

- **in ogni caso dovrà esservi l'espressa dichiarazione dell'offerente** che l'offerta è irrevocabile, nonché di aver preso visione della perizia di stima e delle eventuali successive perizie integrative pubblicizzate, del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; in nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno sottoscritto l'offerta;

- **in ogni caso dovrà esservi dichiarazione dell'offerente** per l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dall'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze.

b) **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare non trasferibile** intestato a: "*Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 149/2022, UNICO LOTTO*" per **un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto per il lotto**, a titolo di cauzione, ed a pena di inefficacia dell'offerta. L'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e in tal caso sarà trattenuto a favore della procedura. E' escluso qualsiasi altro mezzo di pagamento.

## B) CON MODALITA' TELEMATICHE SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

### Come partecipare

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.**

### Predisposizione ed invio dell'offerta

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati che abbiano intenzione di presentare l'offerta in via telematica, devono far pervenire sempre in via telematica, all'interno del portale (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale).

#### 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 per il lotto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice 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.**

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

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

#### **Versamento della cauzione per partecipazione in modalità telematica**

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, unitamente all'importo della marca da bollo (attualmente pari ad € 16,00). Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario per la procedura, IBAN: IT 72 E 08851 14101 0000 0035 9681 (intestato al Tribunale di Arezzo – Esecuzioni Immobiliari)

Il bonifico dovrà tassativamente contenere la causale con la seguente descrizione: **"Proc. Esecutiva n. 149/2022 R.G.E., LOTTO UNICO versamento cauzione"**

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 149/2022 R.G.E., LOTTO UNICO versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita il Delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.**

#### **In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:**

Ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata al gestore, il quale a sua volta ne darà comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere effettuate, in modalità cartacea.

Ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di PEC del mittente. In questo caso tuttavia l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Al fine di garantire lo svolgimento delle operazioni di vendita, il Delegato dovrà disporre di due linee di connessione. Ove fosse comunque impossibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il giudice dell'Esecuzione) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

### Assistenza

Per ricevere ordinaria assistenza l'utente potrà recarsi presso l'aula n. 0.07 del Tribunale di Arezzo sito in Piazza Falcone Borsellino n. 1 (a destra appena superato ingresso principale) durante gli ordinari orari di apertura del Tribunale oppure può contattare il numero 0444/346211 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45), esclusi festivi.

### IN OGNI CASO

si ribadisce: sia che l'offerta venga presentata in modo analogico, sia che venga presentata telematicamente:

**a) l'offerta d'acquisto è irrevocabile** fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;

**b) l'offerta d'acquisto sarà inefficace** se perverrà oltre le ore 13:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto sia per le offerte cartacee che per quelle telematiche; o se sarà inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura almeno pari al decimo del prezzo da lui offerto;

### PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

#### APERTURA DELLE BUSTE

In caso di pluralità di offerte valide, si darà luogo alla gara telematica mista tra gli offerenti CHE VI INTENDONO PARTECIPARE secondo le modalità riportate di seguito.

L'apertura delle buste sia di quelle presentate telematicamente che di quelle depositate a mani presso lo Studio del Delegato alla Vendita, avverrà il giorno giovedì 15 gennaio 2026 alle ore 14:00 presso l'aula n. 0.07 del Tribunale di Arezzo sito in Piazza Falcone e Borsellino n. 1, Arezzo, con le seguenti modalità:

a) le buste presentate con modalità cartacea analogica saranno aperte alla eventuale presenza del professionista delegato e degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti saranno inserite nella piattaforma onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte cartacee analogiche presentate;

b) 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.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma cartacea analogica dovrà recarsi in tempo per le ore 12:00, presso l'aula n. 0.07 del Tribunale di Arezzo per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet.

Nella sala aste dovranno essere evitati assembramenti, dovrà essere mantenuto il distanziamento e tutti i presenti dovranno indossare la mascherina, se previsto da leggi o regolamenti; se la presenza di numerosi offerenti accompagnati da altre persone non consentirà il necessario distanziamento, l'ingresso nella sala aste sarà consentito solo agli offerenti, al professionista delegato e al personale del gestore della vendita telematica.

A tale riguardo si ricorda che:

**A)** almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente indicato nell'offerta telematica un invito a connettersi al proprio portale. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica; L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

**B)** per quanti avranno depositato l'offerta in forma analogica, le buste verranno aperte dal delegato alla vendita che ne controllerà la regolarità;

**C)** si procederà all'esame delle offerte sia analogiche cartacee che telematiche con le seguenti avvertenze:

#### **C.1 IN CASO DI UNICA OFFERTA PER LOTTO:**

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.

#### **C. 2 IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE PER LOTTO:**

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

**In caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendono aderire alla gara**, sarà considerata migliore l'offerta 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 sarà data alla tempistica di deposito dell'offerta, pertanto sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo; **l'immobile, tuttavia, non sarà aggiudicato qualora il prezzo offerto sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.**

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 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.

**D) Offerte in aumento non inferiori a euro 5.000,00** quale rilancio minimo per l'UNICO LOTTO ex LOTTO 2 perizia;

**E) 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.

**F) 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.

**G) Il Gestore delle Vendite** assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il Giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2° D.M. n. 32/2015.

**H) L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione.**

**I) 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 9 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;

**L) il mancato versamento** del saldo prezzo nonché delle somme che verranno richieste dal Delegato per il pagamento degli oneri tributari; alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli; alla trascrizione del decreto di trasferimento, **comporterà la decadenza dall'aggiudicazione** nonché la **perdita della cauzione**, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'artt. 587 c.p.c e 177 disp. att. c.p.c..

**M)** Qualora l'immobile o gli immobili siano gravati 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;

**N)** Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi). Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario degli oneri dovuti, verificando eventualmente presso la banca l'effettivo accredito dell'importo;

\*\*\*\*\*

Si fa, infine, presente che la vendita senza incanto e con modalità SINCRONA MISTA è sottoposta alle **seguenti condizioni di legge**:

- a) La vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- b) La vendita è, **per lotto, a corpo e non a misura**; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- c) 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 del bene. In particolare, tenuto conto di quanto previsto dal D.lgs 19.08.2005 n.192 e successive modifiche, non viene prestata alcuna garanzia in ordine all'efficacia e alla conformità alla normativa in materia di sicurezza di tutti gli impianti elettrici, idrici sanitari, di riscaldamento, di condizionamento e del gas, ivi compresi quelli condominiali, dei quali è dotato l'immobile posto in vendita.
- d) Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità, ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost) ed agli interessi delle parti processuali (i creditori ed anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano – in un doveroso bilanciamento – quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo;
  - e) Agli effetti del D.M 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., **l'aggiudicatario, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di prestazione/qualificazione energetica, manifestando con ciò la volontà di provvedere direttamente pertanto assumendo egli stesso tali incombenze.**
  - f) Nel caso di insufficienza di notizie relative allo stato urbanistico del fabbricato posto in vendita, tale da determinare le nullità di cui all'art. 17, 1° comma, o di cui all'art. 40, 2° comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46, 1° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ovvero per violazioni della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40, 6° comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47, **purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.**
  - g) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che possono essere cancellate con il decreto di trasferimento. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. **Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario da dichiararsi a verbale al momento dell'aggiudicazione.**
  - h) Il trasferimento dell'immobile o degli immobili è subordinato all'avvenuto pagamento del saldo prezzo. Il versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, anche tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita, deve essere effettuato a mani del Delegato, a pena di decadenza, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione a mezzo di assegno circolare o bonifico intestato a **"Proc. Esecutiva Immobiliare n. 149/2022"**. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione che verranno incamerate a titolo di multa.
  - i) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, così come pure gli onorari della delegata alla relazione del decreto di trasferimento ed attività collegate. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.
  - j) La proprietà e il possesso, attivo e passivo, del bene ed i conseguenti oneri saranno rispettivamente a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo degli oneri fiscali e delle spese, diritti ed onorari conseguenti al trasferimento.
  - k) Ai sensi dell'art. 179 *bis* disp. att. c.p.c., il compenso del professionista delegato è liquidato dal giudice dell'esecuzione, con specifica determinazione della parte riguardante le



operazioni di vendita e le successive che sono poste a carico dell'aggiudicatario. Per i compensi spettanti al professionista delegato si rimanda, dunque, a quanto previsto dall'articolo 179 bis disp. Att. c.p.c. e secondo i nuovi criteri di cui al D.M. del 15 Ottobre 2015 n.227.

- l) La procedura di vendita potrà essere differita dal sottoscritto delegato solo su richiesta congiunta di tutti i creditori titolati che siano presenti al momento della vendita. L'aggiudicatario, qualora per il versamento del saldo prezzo abbia intenzione di fare ricorso a mutuo fondiario, dovrà formulare apposita istanza direttamente al professionista delegato a pena di decadenza entro il termine massimo di dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva, indicando l'Istituto di credito erogante.
- m) Il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato dal G.E. Dott. Federico Pani a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso l'aula n. 0.07 del Tribunale di Arezzo nonché a svolgere la vendita delegata con modalità telematica, *sub specie*, vendita telematica SINCRONA MISTA dal medesimo G.E..
- n) Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima acquisita agli atti alla quale, per maggiori informazioni, si rinvia come da pubblicazione, sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.tribunalearezzo.it](http://www.tribunalearezzo.it) nei termini assegnati dal Sig. G.E. e che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare.
- o) Il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita.
- p) Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per vendita SINCRONA MISTA si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando dinnanzi al delegato alla vendita.
- q) Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica si intende: la casella di posta elettronica certificata richiesta dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta, le cui credenziali di accesso sono rilasciate, previa identificazione del richiedente a norma dell'art. 13 stesso D.M..
- r) L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del gestore nominato e sul [www.tribunale.arezzo.it](http://www.tribunale.arezzo.it).
- s) 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.
- t) 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
- u) La deliberazione o il rilascio dell'immobile avverranno in conformità alle vigenti disposizioni legislative ed in particolare ai sensi dell'art. 560 c.p.c. come modificato dal comma 2 dell'art. 4 del d.l. 135/18 convertito con modificazioni dalla l. 12/19.

Da ultimo si avverte che:

- a) 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) 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..

Il Professionista Delegato

Arezzo, 24.10.2025

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp is purple and contains the text "ISTITUTO DI CREDITO CREDITO COMMERCIALE" around the perimeter and "AREZZO" in the center. The signature is a stylized, cursive script.