

**TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO**
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI*G.E. Dott. Rodino' Di Miglione Elisabetta***PROCEDURA ESECUTIVA n. 158/2023 R.G.E.****CUSTODE GIUDIZIARIO:** Istituto Gestioni e Servizi ausiliari s.r.l. con sede in Arezzo,
via G. Ferraris n. 136 TEL: 0577 318111 MAIL: ivg.ar.si@gmail.com**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI****2° ESPERIMENTO**

L'Avv. Lorenzo Diozzi, con studio in Arezzo, Via Crispi n. 9, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo con ordinanza in data 05/06/2025,

AVVISA CHE

presso il Tribunale di Arezzo, in Arezzo, piazza Falcone e Borsellino n. 1, nella apposita struttura dedicata alle vendite, nella aula 0.07, e tramite il portale del gestore della vendita www.astetelematiche.it, il giorno 16 aprile 2026, alle ore 12,00 avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

*

IBAN del conto corrente della procedura aperto presso Banca TEMA, nella filiale di Arezzo centro per l'accredito del bonifico per il versamento della cauzione per le offerte telematiche: IT72E0885114101000000359681.

*

Prezzo: il lotto **unico** è in vendita

al valore d'asta di Euro 35.359,52 (trentacinquemilatrecentocinquantanove/52)

offerta minima Euro € 26.519,64 (ventiseimilacinquecentodiciannove/64).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a Euro 500,00 (cinquecento/00).

Descrizione dei beni: proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Foiano della Chiana (Ar), via di Lucignano n. 94, frazione "Spuntoni", in buono stato di conservazione, ristrutturato nel 2009, posto su più livelli. Si accede tramite la strada, denominata passo, direttamente su ingresso-disimpegno, a sinistra ripostiglio sottoscala e davanti bagno di circa 7 mq., a destra si trova tinello-soggiorno e cucina (con centralmente un arco come disimpegno), dalla parte sinistra camera di circa 16 mq, oltre resede di proprietà esclusiva. Pavimento in tipo cotto struttura in muratura e infissi in legno.

Descrizione catastale del bene: Il compendio immobiliare è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana (Ar), tra loro graffate:

- foglio 15, particella 130, **subalterno 9**, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale mq. 69, rendita euro 162,68, piano T, Foiano della Chiana (Ar), Via di Lucignano snc;
- foglio 15, particella 135, subalterno 1;
- foglio 15, particella 136.

Rappresentazione Catastale: non coincidenza tra la planimetria catastale e l'estratto di mappa. Alla pagina 6 della consulenza estimativa, riferisce il perito che l'accesso all'immobile è possibile tramite una strada sterrata privata, individuata al catasto terreni del Comune di Foiano della Chiana (Ar), al foglio 15, particella 137, particella con la qualità di passo, a comune ad enti rurali e urbani, tra cui l'immobile oggetto di vendita. Il perito evidenzia che, eseguendo la sovrapposizione tra la planimetria catastale e l'estratto di mappa, emerge come le due descrizioni non coincidano poiché, nella planimetria catastale, l'immobile ricade in parte nella particella 137 costituente il passo, mentre tale parte di immobile non è presente nell'estratto di mappa.

La consulenza estimativa del 28/03/2025, alle pagine 5 e 6, fa riferimento anche alla planimetria catastale degli immobili del 11/12/2003, la quale, anteriore all'acquisto nel ventennio, mostra già gli immobili descritti in conformità all'ultima planimetria oggi reperibile.

Le attività da porre in essere in futuro, insieme alle attività volte alla sanatoria degli abusi sull'immobile, sono state tenute in considerazione dal perito nel momento di identificazione del corretto prezzo di vendita, allo scopo ribassato.

Il futuro acquirente potrà intraprendere azioni ed altre attività per raggiungere una situazione di allineamento corretto tra la planimetria catastale e l'estratto di mappa a propria cura, rischio e spese, senza ulteriore attività o garanzia della procedura esecutiva.

Si veda, altresì, l'allegato con la planimetria e l'estratto di mappa prodotto insieme alla perizia, giusta autorizzazione del Sig. Giudice delle Esecuzioni del 08/10/2025.

Libera alienabilità del bene in vendita: riferisce il perito stimatore nella perizia del 22/09/2025, pagina 5, che *“Dalle verifiche eseguite non risulta che l'immobile in oggetto sia stato realizzato nell'ambito di interventi di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata. Non emergono vincoli convenzionali con il Comune né atti che colleghino l'immobile a programmi di edilizia sovvenzionata o agevolata”*.

Riferisce il perito stimatore nella perizia del 28/03/2025, pagine 2 e 11, *“Immobile costruito nel 1967”* e, alla pagina 13 riferisce che *“L'età dell'edificio, dagli Atti controllati (fabbricato principale) è di epoca anteriore al 01/09/1967 (iniziale da informazioni desunte) per tutti e due”*.

Situazione edilizia: riferisce il perito stimatore nella perizia del 28/03/2025, pagina 7, in relazione alle pratiche edilizie: *“Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 01/04/2014 di approvazione del Regolamento Urbanistico Comune Foiano della Chiana.*

Aree agricole della collina (art. 59) Morfotipo del mosaico collinare e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna Art. 59.

Denuncia inizio attività n. D.L.A. n° 192/2007, per lavori di restauro e risanamento conservativo con divisione unità immobiliari, presentata il 23/10/2007 con il n. 14488/10 di protocollo, agibilità del 11/12/2009. Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di relazione abitazione Foiano della Chiana (Ar) via di Lucignano 94. È stata presentata D.L.A. per i lavori e a fine lavori deposito stato finale con agibilità”.

Nella perizia del 22/09/2025 riferisce il perito stimatore, alla pagina 5, che *“Dalla consultazione delle pratiche edilizie, delle rubriche e dei registri d'archivio del Comune, non risultano ulteriori titoli edilizi riferibili all'immobile in oggetto per il periodo compreso tra il 01/09/1967 e la D.L.A. n. 192/2007, presentata in data 23/10/2007 (prot. N. 14488/10). Si conferma quindi che la suddetta D.L.A. costituisce l'unico titolo edilizio reperito”*.

Situazione urbanistica e conformità: riferisce il perito stimatore nella perizia del 28/03/2025, alla pagina 10 che *“L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile”*, inoltre, alle pagine 8 e 9 della medesima perizia viene riferito che *“Prima dell'ingresso si trova una recinzione provvisoria in legno (atto ad identificare la proprietà), oltre passo sul proprio resede (non descritti negli Atti di acquisto e altre provenienze), e all'interno in aderenza a fianco del*

portone è posizionato un annesso in legno (sulla cui copertura c'è la canna fumaria - uscita della caldaia a pellet.) Sia la recinzione, il capanno e il passo non sono regolari perché posizionati sulla parte comune e non in regola ai fini urbanistici (da demolire il tutto già conteggiato nel giudizio di conformità).

L'immobile nel suo interno, posizionato a vari livelli del terreno e ristrutturato dal Restauro nel 2009 appare conforme, a parte la chiusura di una finestra piccola (alta) sul locale tinello-cucina, che all suo interno è rimasta con la sagoma. A questo punto si deve controllare la conformità con il calcolo della superficie illuminante, come previsto dalle norme igienico-sanitarie (La normativa nazionale di riferimento, Decreto Ministeriale 5 luglio 1975, stabilisce che "per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2 per cento, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento".) La verifica da esito negativo e controllando lo stato autorizzato del titolo non è ugualmente verificata.

Partendo dall'ultima documentazione depositata presso il Comune di Foiano (deposito dell'opera così come realizzata) si potrebbe affermare che quanto rappresentato trova conformità con lo stato dei luoghi, diciamo + da ritenere "formalmente" conforme. Ciò nonostante la mancanza di conformità dei locali rispetto alle disposizioni normative di carattere igienico-sanitario non garantisce la legittimità dell'alloggio posto al piano terra. Il problema non è superabile con una sanatoria edilizia (accertamento di conformità) in quanto tale procedura richiede la doppia conformità dello stato dell'immobile sotto tutti gli aspetti (urbanistico-edilizi, igienico-sanitari, sismici, ecc.). D'altro canto non è possibile nemmeno ipotizzare una sanatoria condizionata alla esecuzione di opere di adeguamento si pone in contrasto con le norme del T.U. Edilizia (e con la legge regionale della Toscana) in quanto la "doppia conformità" deve essere verificata sullo stato dell'immobile al momento dell'abuso ed al momento della domanda di regolarizzazione. Risulta evidente che l'immobile non trova conformità in nessuno dei due tempi sopra detti. È anche vero che risulta difficile parlare in maniera propria di "abuso edilizio" dal momento che lo stato dell'immobile attuale coincide con la documentazione depositata in atti (deposito dell'opera così come realizzata).

È da rilevare, però, che il professionista nel deposito di variante non ha asseverato nessuna conformità, né riguardo agli aspetti urbanistico-edilizi, né rispetto a quelli igienico-sanitari, come sarebbe stato necessario dimostrare nel rispetto di quanto disposto dall'art. 83 comma 12 lett. a) della Legge 01/2005 allora vigente. Proprio in ragione dell'assenza di dimostrazione della conformità delle opere eseguite dichiarate nel deposito di variante il funzionario comunale avrebbe dovuto (ma ritengo che sarebbe sempre dovuto) svolgere una verifica della documentazione. In fatto che la SCIA o il Deposito dell'opera così come effettivamente realizzata, infatti non esime il Comune da effettuare verifiche di rispondenza alla normativa di riferimento. Ciò premesso, quindi, accertata l'impossibilità di regolarizzare l'immobile in trattazione attraverso una procedura di accertamento di conformità (e tantomeno attraverso una CILA tardiva), l'unica possibilità che mi viene in mente è il deposito di una procedura ordinaria (SCIA) per riportare le aperture (è sufficiente intervenire sulla finestra che è stata ridotta) a dimensioni tali da garantire il rapporto aeroilluminante prescritto dalle disposizioni normative in materia igienico-sanitaria. Al momento attuale pertanto non può che essere determinato un appropriato decremento del valore dell'unità immobiliare priva dei necessari requisiti e calcolati i costi delle opere necessarie (opere murarie, infissi, ecc.) oltre alle necessarie spese tecniche per l'istituzione della pratica edilizia ordinaria. Peraltro è da rilevare che l'intervento prospettato riguarda opere di manutenzione straordinaria (con modifica dei prospetti cfr. art. 135 comma 2 lett. a) per le quali non è necessario attestare la conformità dell'immobile oggetto di intervento. In ogni caso ritengo che per la suddetta responsabilità da parte degli uffici comunali non dovrebbe sorgere alcun tipo di ostacolo. Per

perfezionare il tutto, considerato la pratica Edilizia, il costo della muratura per aprire la piccola finestra nel soggiorno, l'allargamento della finestra nella cucina può comportare una spesa da togliere al valore pari a circa Euro 6.000.

Dopo di che, il tecnico che poi dovrà analizzare il tutto dovrà valutare anche gli ultimi aggiornamenti di legge urbanistica quali Legge n. 105/2024 di conversione del D.L. n. 69/2024 (Decreto Salva Casa) e le successive modifiche al d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia o TUE), ed eventuali modifiche ed integrazioni".

Nelle stesse pagine riferisce il perito stimatore che "la finestra attualmente chiusa non pregiudica i vani e a mio semplice parere può essere rimandata in seguito, che però non è l'unico problema perché non corrisponde l'identificativa della proprietà (Se la planimetria non riproduce fedelmente la configurazione reale attuale dell'immobile, occorre una denuncia di variazione con allegata la nuova planimetria (pagando tributi ed eventuali sanzioni). In sede di conversione del D.L. si è precisato che la dichiarazione di conformità deve essere resa sulla base "delle disposizioni vigenti in materia catastale". Era questa l'impostazione che l'A.T. aveva assunto nella Circolare 2/2010: vuol dire che si deve guardare alle disposizioni in materia di catasto per sapere quando vi siano difformità che obbligano a presentare una nuova planimetria e quando, al contrario, si sia in presenza di mutazioni irrilevanti, che non determinano tale obbligo. Se sono rilevanti, cioè obbligano alla presentazione di una nuova planimetria, le modifiche che riguardano la consistenza o l'attribuzione della categoria e della classe, cioè i dati da cui dipende la rendita catastale.)

Stabilito la non corrispondenza tra la descrizione identificativa catastale (titolo/proprietà enunciate nella descrizione degli atti di acquisto) le operazioni da eseguire sono:

Aggiornamento della mappa catastale con Tipo mappale, e accampionamento al catasto fabbricati indicando, nella porzione all'interno della planimetria della particella 137, un subalterno che si aggiunge alle altre rate: foglio 15 Part.IIIa 130 sub. 9, 135 sub. 1, 137 sub x e 136 (resede)".

Nell'ulteriore perizia del 22/09/2025, il perito stimatore alle pagine 2 e 3, aggiunge "ho fatto il primo sopralluogo 06/02/2024 con foto del cancello e annesso, successivamente, nelle date dell'integrazione non c'era più all'entrata [...] appare chiaro che qualsiasi aggiunta alla sagoma dell'edificio (annesso in legno e recinzione) si trovi sul passo comune non può rimanere e non sanabile urbanisticamente (nella perizia sugli interventi è già ampiamente valutato)".

Agibilità/Abitabilità: il perito stimatore, nella perizia del 22/09/2025 riferisce che "è stata presentata in data 30/04/2010 apposita richiesta di agibilità (prot. n. 6895/10). Non risulta tuttavia alcun provvedimento espresso di rilascio del certificato di agibilità/abitabilità da parte dell'Ufficio. Si ritiene pertanto che, ai sensi della normativa vigente all'epoca, si sia formato il silenzio-assenso".

Impianti: riferisce il perito stimatore nella perizia del 28/03/2025, pagina 11 e seguenti, che "L'impianto elettrico sotto-traccia e riscaldamento attualmente in uso (come indicato dall'esecutato con verbale e firmato assieme consulente IVG) con caldaia a pellet, l'uscita della canna fumaria è direttamente all'esterno sopra un annesso in legname (senza permesso), in cucina c'è anche una caldaia che da quanto comunicato si alimenta con deposito GPL posizionato in fondo alla strada verso la provinciale, comune ad altri ma non ora funzionante e senza collaudo annuale".

Il custode, in sede di ricognizione periodica del 17/07/2025 riferisce che "l'esecutato riferiva che si è reso necessario praticare due aperture in un muro di forati del bagno al fine di risolvere una perdita che interessava le tubazioni di scarico dell'abitazione soprastante a quella pignorata; che l'abitazione pignorata non è stata interessata da danni di sorta".

Vincoli: per tutto ciò che concerne l'esistenza di ipoteche, pignoramenti, servitù esistenti, costituite e/o costituenti, pesi, oneri e ulteriori gravami a qualsiasi titolo gravanti sui beni, si

fa espresso rinvio alle perizie di stima.

Vincoli di natura condominiale e altri vincoli: riferisce il perito stimatore nella perizia del 28/03/2025, alla pagina 4, che *“Da quanto comunicato dall'esecutato non appare nessun condominio e spese. Per la strada di accesso non ho trovato servitù trascritte, in catasto è identificata in una particella denominata passo non identificata nell'atto di acquisto e precedente (risulta scritta in alcuni atti e visure ma non sono riuscito a rintracciare nessuna trascrizione)”*.

Provenienza: l'immobile è stato acquistato Con Atto Notaio ---- in data 15/09/2010.

Mutuo fondiario: l'immobile è gravato da mutuo fondiario.

Occupazione: riferisce il perito stimatore che *“Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. In data 06 febbraio 2024 è stato eseguito il sopralluogo”*.

*

DETERMINA

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE. Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso 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, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il referente della procedura (delegato alla vendita);
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi

nell'avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; 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. 158/2023, lotto unico." (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. **158/2023, lotto unico**" (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. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che

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

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

A pena d'inammissibilità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia.

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. cit.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di

posta elettronica certificata;

d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto offerente è 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 Proc. esecutiva Immobiliare n. 158/2023", aperto presso Banca TEMA, nella filiale di Arezzo centro, con IBAN: IT72E0885114101000000359681, con causale "Proc. Esecutiva Imm. n. 158/2023 R.G.E. del Tribunale di Arezzo, lotto unico, versamento cauzione", che 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 comparando dinanzi al delegato; mentre gli offerenti che hanno depositato l'offerta in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere

L'offerta.

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

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

7. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

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

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte 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), 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. BIS. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione **il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.** Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile**, depositando la dichiarazione del terzo di volerne

profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

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

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

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

ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi). 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. Sotto la propria responsabilità l'aggiudicatario è, inoltre, tenuto nel medesimo termine, a rendere la dichiarazione ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà la dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi della normativa su richiamata.

In caso di mancata sottoscrizione della dichiarazione nel termine di cui sopra, sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà disposta la confisca della cauzione versata, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., così come modificato dal d.lgs. 31 ottobre 2024, n. 164.

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

[C]

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

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

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

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

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia a cura del professionista delegato mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata **"portale delle vendite pubbliche"** ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Visto l'art. 490 comma 2 c.p.c., su richiesta del professionista, dovranno essere effettuate le pubblicità:

a cura della Società Astalegale.net S.p.A., almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo www.tribunale.arezzo.it e sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012;

a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati) ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 21 luglio 2009;

a cura della Società Zucchetti Software Giuridico s.r.l. almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.fallcoaste.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 11 luglio 2017.

Il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'ara riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti della pubblicità legale in base all'art. 490, comma 2 c.p.c. alla loro durata e agli eventi significativi, in base all'art. 7 del DM 31.10.2006.

Visto l'art. 490 comma 3 c.p.c. su richiesta del professionista, dovranno essere effettuate le pubblicità a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima, 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 sovra indicati.

Il giudice autorizza l'Istituto di vendite giudiziarie per il Tribunale di Arezzo ad esperire pubblicità commerciale ulteriore, sia in cartaceo, sia online, a discrezione dello stesso e, parimenti, in gratuità.

È da intendersi autorizzata ogni ulteriore forma di pubblicità a cura e spese del creditore

precedente e/o degli intervenuti; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

DISPONE

Sotto il profilo operativo il professionista delegato procederà come segue:

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

trasmetterà al custode, quale soggetto incaricato della pubblicità commerciale ex art. 490, comma 3 c.p.c., e ciò anche ai fini degli adempimenti pubblicitari obbligatori di cui al decreto Ministero Giustizia, 11 febbraio 1997, n. 109, l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita e la perizia di stima (compresi i suoi allegati) ivi incluse perizie integrative oltre alla richiesta di pubblicazione;

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

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

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

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

RENDENOTO

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

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di

pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

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, 27/01/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Lorenzo Diozzi

