

**Studio Legale**  
Avv. Stefano Sacchi  
Via Francesco Crispi n. 23/1 – 52100 Arezzo  
Tel.-Fax 0575/906985  
[stefanosacchi@sacchistudiolegale.it](mailto:stefanosacchi@sacchistudiolegale.it)  
[avvstefanosacchi@cnfpec.it](mailto:avvstefanosacchi@cnfpec.it)

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**5° AVVISO DI VENDITA**

**Senza incanto con modalità telematica sincrona mista**

Il sottoscritto **Avvocato Stefano Sacchi**, iscritto all'ordine Avvocati di Arezzo,  
con studio in Arezzo, **Via Francesco Crispi n. 23/1, tel.fax 0575 906985**, ai  
sensi dell'art. 490 c.p.c. relativamente all'**Esecuzione Immobiliare n.**  
**174/2022 R.E.** pendente presso il **Tribunale di Arezzo**, su delega, ex art. 591  
bis c.p.c. del 14.02.2024

**AVVISA**

che presso la sala Aste del Tribunale di Arezzo, posto in Arezzo, Piazza  
Falcone e Borsellino n. 1, posta al piano terreno dello stabile, il giorno  
**giovedì 19.03.2026, alle ore 12,00**, si darà luogo al quinto tentativo di vendita  
senza incanto, dei seguenti beni immobili, mediante apertura delle buste  
telematiche e cartacee recanti le offerte di acquisto dei beni alle condizioni e  
modalità appresso specificate.

La vendita avrà luogo in unico lotto al prezzo base di **€ 53.056,16**  
(cinquantatremilasezerocinquantaseivirgolasedici) e le offerte in aumento non  
potranno essere inferiori ad € 1.000,00 (mille virgola zero zero)  
**Prezzo base: Euro 53.056,16 =**

**(offerta minima valida pari al 75% del prezzo base = Euro 39.792,12)**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA**

Il lotto unico è composto da due unità immobiliari con destinazione residenziale  
e del resede a comune posti in porzione di edificio in Comune di Cortona,  
frazione Creti n. 6 (AR).

Porzione di edificio residenziale plurifamiliare, ovvero di due appartamenti posti a piano terra e primo, dei relativi accessori e del resede a comune, posti nel comune di Cortona, frazione Centro abitato Creti n.6.

Il fabbricato, edificato anteriormente al 1° Settembre 1967 in aderenza alla porzione già esistente dalla prima metà del secolo, questa attualmente di altra proprietà, è sito fuori del centro abitato di Creti, frazione di Cortona, lungo la Strada vicinale del Pino.

Dalla viabilità pubblica si accede, attraverso banchina in asfalto contigua al fabbricato che funge sul lato sud-est da marciapiede di larghezza circa m 1.20/1.30, nel resede a comune ai due subalerni 2 e 3, distinto al subalterno 1, privo di recinzione e cancellata.

Non vi è separazione fisica con le aree di pertinenza della porzione di edificio contigua di altra proprietà.

Esposizione: sud-ovest.

Confini: Il fabbricato confina a nord-ovest con terreno individuato alla particella 43, a destinazione seminativo arborato, della stessa proprietà dei subastati, a nord-est con la particella 44 di altra proprietà, a sud-ovest con la particella 46 di altra proprietà e a sud-est con la strada vicinale del Pino.

Il resede comune ai due subalerni 2 e 3 si trova per la maggior superficie sulla parte nord-est del lotto e per una piccola porzione sulla parte sud-ovest.

All'interno del lotto si trovano anche gli annessi di pertinenza delle abitazioni oggetto di esecuzione, ovvero la "rimessa" attrezzi agricoli con annesso "forno" ed il "pollaio", quest'ultimo in aderenza con l'altra proprietà.

Il sedime del fabbricato, privo di pavimentazione, allo stato attuale è un terreno che al momento del sopralluogo era coperto da arbusti ed erba alta che hanno impedito di effettuare l'accesso all'interno dei manufatti pertinenziali, anch'essi pignorati.

La struttura è in muratura portante di laterizio, i solai in parte in latero-cemento ed in parte in voltine di laterizio e longherine (al PT); gli sporti di gronda sono di tavellonato in laterizio in parte intonacati e tinteggiati, con mensole in cemento tinteggiate sui prospetti nord-est e sud-ovest, e grondino sul fronte

stradale; manto di copertura in tegole in laterizio, un unico pluviale in lamiera verniciata; la copertura della porzione di interesse è a capanna a due falde spioventi, manto in tegole di laterizio e comignolo in cemento.

Il fabbricato è intonacato e tinteggiato.

Le unità abitative si inseriscono in zona di aperta campagna, servita dalla strada vicinale.

Sul retro del fabbricato si riscontra la presenza di una veranda in ferro e vetro, della cui provenienza e titolarità non vi è evidenza, costruita in aderenza al prospetto di altra proprietà, ed in parte (circa 50 cm) al prospetto delle unità di proprietà \_\_\_\_\_, occupando quindi parte del resede a comune ai sub. 2 e sub.3.

La porzione di edificio comprendente le due unità immobiliari, costruito antecedentemente al 1967, è stato oggetto di lavori eseguiti con D.I.A. edilizia ai sensi della L.R. 52/1999 n. 153/03 prot. 4862 del 21/02/2003, intestata a \_\_\_\_\_, per “opere interne con cambio di destinazione dei locali a piano terra con suddivisione in due unità immobiliari di fabbricato di civile abitazione sito in Cortona C.S. Creti n.6.

Il piano terra è stato interessato da cambio di destinazione d’uso di locali da “sgombero” a “camere” e da “cantina “a “cucina”, con opere volte a rendere questi locali abitabili.

Contestualmente la porzione di edificio di proprietà del richiedente è stata suddivisa in due unità immobiliari, con pagamento dei relativi oneri.

Al piano primo non sono state previste opere in quanto unità immobiliare già abitabile, con vani destinati a cucina, bagno e camere.

### UNITÀ NEGOZIALE 1

#### **Descrizione dell’Immobile n.1:**

Dati identificativi: Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 **Subalterno 2;**

Classamento: Rendita: Euro 178,28 Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4

vani;

Indirizzo: Centro abitato Creti c.s. n. 6 Piano S1-T;

Superficie Totale: 81 m<sup>2</sup>. Totale escluse aree scoperte 76 m<sup>2</sup>.

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra della porzione di fabbricato in

oggetto, in aderenza alla porzione di altra proprietà, censita alla particella 46.

Vi si accede dalla facciata a nord est ed ha affaccio sia sull'area libera antistante che sulla porzione di resede retrostante.

L'accesso è posto ad un livello inferiore rispetto alla sede stradale e all'ingresso dell'appartamento al piano superiore; un muretto in calcestruzzo lungo circa m 4,50 divide l'accesso al piano terra dallo spazio asfaltato tra la scala di accesso al piano primo e la viabilità pubblica.

L'accesso all'appartamento avviene da portafinestra con apposta inferriata esterna e scuri interni, con accesso diretto nella cucina e, frontalmente ad essa, alla "camera 1"; un'apertura di circa ml 2.10 sulla muratura portante centrale, collega la zona cucina all'ampio disimpegno, alla "camera 2" ed al bagno principale, il quale si presenta allo stato grezzo, privo di sanitari, pavimenti e rivestimenti; vi è montato soltanto il piatto doccia con il relativo rivestimento; il bagno è impostato a quota + 0.10 rispetto al disimpegno, l'altezza interna è di circa ml 2,50, la porta è in legno e vetrata, la finestra è priva di ante, con inferriata esterna e persiana in legno.

Le porte delle camere da letto sono in legno.

In luogo del sottoscala è stato ricavato un piccolo servizio igienico dotato di wc, bidet e lavabo; una finestra di cm 50 x 40 è aperta sulla parete perimetrale che si affaccia sulla strada. La parete controterra del bagno ha rilevanti tracce di umidità con distacco di intonaco e tinteggiatura.

L'altezza interna massima di questo vano è di circa ml 2,40.

L'altezza interna dei restanti vani è di circa ml 2,67-2,69.

Le finestre, di vecchia fabbricazione, sono in legno con persiane in legno sul fronte e in ferro sul retro, i pavimenti sono in monocottura simil cotto, il rivestimento della cucina in ceramica. I locali, tranne il bagno, sono intonacati e tinteggiati.

Il solaio soprastante la "camera 1" è in voltine e travi in ferro, intonacato e tinteggiato.

Vi sono tracce di umidità sulla parte inferiore delle pareti esterne e di sfogliamento della tinteggiatura sia sulle pareti che sul soffitto a voltine della

“camera 1”.

Nella stessa camera e nel disimpegno sono collocati due radiatori, esternamente sul prospetto di ingresso è presente una caldaia, dismessa e obsoleta.

La facciata è attraversata trasversalmente da una traccia sulla parete portante ove sono state collocate le tubazioni di adduzione acqua e scarichi per le acque nere e chiare provenienti dall'interno, sia dalla cucina che dal servizio igienico a piano terra; non è possibile valutare dove e se sono presenti pozzetti per gli scarichi, in quanto la stessa parete e l'area limitrofa è ricoperta da detriti da lavorazioni, mobilio e vegetazione.

Occorre fare presente che allo stato attuale non è presente la terrazza di circa 16 mq, con sottostante legnaia al piano seminterrato, antistante la facciata di ingresso al piano terra e con accesso dal resede mediante scaletta in muratura, la quale è individuata al **subalterno 2** della particella 45 e rappresentata sia negli elaborati e documentazione fotografica allegati alle pratiche edilizie presentate al comune di Cortona, che negli elaborati catastali attualmente conservati presso l'Agenzia delle Entrate (estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale).

**Impianti:** Durante il sopralluogo è emerso che l'edificio dal punto di vista idrico è probabilmente allacciato al pozzo di proprietà ricadente sulla stessa particella 45, sul BCNC, e il cui contatore Enel è collocato all'interno della “camera 2” ma a causa dello stato di incuria del terreno coperto di erba alta e arbusti non è stato possibile visionarlo.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia.

Attualmente l'unità immobiliare è allacciata alla rete elettrica ma l'utenza non è attiva.

Non risulta che la zona sia servita da rete metano, infatti la *Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia negli edifici L.10/1991*, allegata alla pratica D.I.A. prot. 4862/03 prevede l'utilizzo di generatore di calore ad acqua calda alimentato a di GPL.

L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica cui al D. L. vo 192/2005 in quanto la ristrutturazione è antecedente al decreto.

**Studio Legale**  
Avv. Stefano Sacchi  
Via Francesco Crispi n. 23/1 – 52100 Arezzo  
Tel.-Fax 0575/906985  
[stefanosacchi@sacchistudiolegale.it](mailto:stefanosacchi@sacchistudiolegale.it)  
[avvstefanosacchi@cnfpec.it](mailto:avvstefanosacchi@cnfpec.it)

L'appartamento è dotato di:

Certificato di Abitabilità per le opere eseguite abusivamente, rilasciato in seguito alla Concessione edilizia in sanatoria n.1840 del 22/10/1996 L. 47/’85, per “*ampliamento fabbricato esistente e realizzazione annesso*”.

Certificazione di abitabilità del 19/11/2007 prodotta contestualmente alla Variante in corso d'opera alla D.I.A. n.153/03 – deposito stato finale prot. 28876 del 20/11/2007, intestata a \_\_\_\_\_, alla quale è allegata la Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte L. 46/1990 per gli impianti elettrico, termico, idrico e Gpl.

L'unità immobiliare è attualmente disabitata, in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, anche a causa dello stato di incuria e di incompiutezza dei lavori di ristrutturazione.

I locali sono occupati da mobili, suppellettili e da materiali residui dalle lavorazioni eseguite. Gli arredi sono in parte danneggiati come gli infissi che presentano vetrature rotte e persiane divelte.

### **Superficie commerciale Immobile n. 1**

#### **Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 Subalterno 2.**

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti) ed il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima complessiva del 10% della superficie utile complessiva di cui sopra con il 5% dell'area scoperta comune per la quota di ½.

Intera superficie utile calpestabile mq 53,70

10% pareti portanti perimetrali ed interne mq 5,37

Sommano mq 59,07

Area scoperta comune (bcnc sub.1) mq 668 x 5% x ½ = mq 16,70

Sommano mq 75,77

**Superficie commerciale dell'Immobile n.1 = mq 75,77**

### **Descrizione dell'Immobile n.2:**

Dati identificativi: Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 **Subalterno 3;**

Rendita: Euro 200,57 Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani;

Indirizzo: Centro abitato Creti c.s. n. 6 Piano T-1;

Superficie Totale: 85 m<sup>2</sup>. Totale escluse aree scoperte 83 m<sup>2</sup>;

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo della porzione di fabbricato in oggetto, in aderenza alla porzione di altra proprietà, censita alla particella 46.

L'accesso all'appartamento avviene dalla strada attraverso una banchina in cemento e asfalto che funge da marciapiede, prosecuzione della sede stradale.

Il portoncino di ingresso in alluminio e vetro è posto sulla facciata lungo strada, raggiungibile da scala esterna di larghezza m 110 circa, con parapetto in muratura spessore cm 10 e pianerottolo e gradini rivestiti in cotto come il corrimano.

L'appartamento ha affaccio sia sull'area libera antistante che sulla porzione di resede retrostante.

L'ingresso è protetto da piccola tettoia con struttura in legno e copertura in tegole di laterizio.

Il disimpegno centrale divide l'appartamento in zona giorno, con la cucina ed il bagno, fornito di sanitari, lavabo e vasca, tutto di vecchia produzione, e zona notte con due camere da letto, corrispondenti planimetricamente a quelle al piano terra.

La cucina è corredata di balcone con ringhiera in ferro; la soletta all'intradosso è interessata da degrado superficiale.

L'altezza interna dei locali è di circa ml 2,74.

Nel disimpegno, ove è collocato un contatore di corrente elettrica, è installata una stufa a pellet, danneggiata, con tubo per evacuazione dei fumi in copertura, ed è visibile nel soffitto una botola per l'accesso al sottotetto non abitabile.

I vani sono sprovvisti di radiatori.

Le finestre in legno, di vecchia fabbricazione, hanno avvolgibili in pvc, le porte dei locali sono in legno tamburato, i pavimenti e rivestimenti della cucina e del bagno sono in monocottura di vecchia produzione.

Impianti: Durante il sopralluogo è emerso che l'edificio dal punto di vista idrico

è probabilmente allacciato al pozzo di proprietà ricadente sulla stessa particella

45, sul BCNC, ma a causa dello stato di incuria del terreno coperto di erba alta e arbusti non è stato possibile visionarlo.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia.

Attualmente l'unità immobiliare è allacciata alla rete elettrica ma l'utenza non è attiva.

Al bagno è collocato uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria.

Non risulta che la zona sia servita da rete metano.

L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica cui al D. L. vo 192/2005 in quanto la ristrutturazione è antecedente al decreto.

L'appartamento è fornito di:

Certificato di Abitabilità per le opere eseguite abusivamente, rilasciato in seguito alla Concessione edilizia in sanatoria n.1840 del 22/10/1996, L. 47/’85, per “*ampliamento fabbricato esistente e realizzazione annesso*” intestata ad Aglietti Vera.

L'unità immobiliare è attualmente disabitata, la condizione di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare è di poco migliore di quella dell'appartamento a piano terra, ma comunque mediocre a causa dello stato di incuria e dei danneggiamenti.

I locali sono occupati da mobili, suppellettili e da materiali residui dalle lavorazioni eseguite. Gli arredi sono in parte danneggiati come gli infissi che presentano vetrature rotte e persiane divelte. I locali sono occupati da mobili e suppellettili.

L'unità immobiliare individuata è provvista di locali accessori pertinenziali, ovvero:

-“rimessa attrezzi agricoli”, con struttura in pilastri in cemento prefabbricati e tamponamento in blocchi cementizi in parte intonacati, e copertura in pannelli di fibrocemento con canna fumaria;

-“forno”, in aderenza al vano principale del predetto volume, in muratura intonacata, copertura in laterizio e finestra aperta sul fronte.

**Studio Legale**  
Avv. Stefano Sacchi  
Via Francesco Crispi n. 23/1 – 52100 Arezzo  
Tel.-Fax 0575/906985  
[stefanosacchi@sacchistudiolegale.it](mailto:stefanosacchi@sacchistudiolegale.it)  
[avvstefanosacchi@cnfpec.it](mailto:avvstefanosacchi@cnfpec.it)

Il prospetto del manufatto comprensivo di forno e rimessa è di circa m 7,20.

-“pollaio”, costruzione in muratura in aderenza con la porzione di fabbricato di altra proprietà con due porte e finestra in legno.

Entrambi i manufatti sono in mediocre stato di conservazione.

Le pertinenze sono state oggetto di condono edilizio.

Lo stato attuale del terreno di pertinenza, al momento del sopralluogo, invaso da arbusti ed erbacee, ha impedito l’accesso all’interno dei manufatti pertinenziali.

Accanto alla rimessa attrezzi è inoltre presente un manufatto di tipo “precario”, con struttura metallica, in parte tamponato in pannelli leggeri, in parte privo di tamponamento; la copertura a capanna a due falde è in pannelli di fibrocemento e risulta in parte compromessa.

Il manufatto insiste sul terreno di proprietà degli esecutati ma non risulta denunciato all’Agenzia del Territorio di Arezzo.

### **Superficie commerciale Immobile n.2**

#### **Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 Subalterno 3.**

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti) ed il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima complessiva del 10% della superficie utile complessiva di cui sopra, con il 25% della scala esterna, il 30% del balcone, il 20% dei locali accessori, con il 5% dell’area scoperta comune per la quota di ½ (BCNC subalterno 1),

Superficie utile calpestabile mq 54,00

10% pareti portanti perimetrali ed interne mq 5,40

30% del balcone mq 4,40 x 30% = mq 1,32

25% della scala esterna mq 4,60 x 25% = mq 1,15

20% dei locali accessori:

“pollaio-rip.” mq 8,70

“rimessa attrezzi” mq 28,00

mq 36,70 x 20% = mq 7,34

**Studio Legale**  
Avv. Stefano Sacchi  
Via Francesco Crispi n. 23/1 – 52100 Arezzo  
Tel.-Fax 0575/906985  
[stefanosacchi@sacchistudiolegale.it](mailto:stefanosacchi@sacchistudiolegale.it)  
[avvstefanosacchi@cnfpec.it](mailto:avvstefanosacchi@cnfpec.it)

Sommano mq 69,21

Area scoperta comune (bcnc-sub.1) mq 668 x 5% x ½ = mq 16,70

Sommano mq 85,91

**Superficie commerciale dell'Immobile n.2 = mq 85,91**

#### UNITA' NEGOZIALE N.2:

##### **Immobile n.1: BCNC**

Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 **Subalterno 1**; Aree di enti urbani e promiscui; Partita speciale 1 - **Bene comune non censibile** - Partita speciale

Superficie: 668 m<sup>2</sup>:

Indirizzo: Centro abitato Creti c.s., Piano T.

Il bene comune ai subalterni 2 e 3 è costituito dal resede di pertinenza delle due unità immobiliari con i relativi accessori.

Il terreno si trova per la maggior porzione, antistante la facciata principale dell'appartamento posto a piano terra e per una porzione residua sul retro del fabbricato.

Entrambe le porzioni di resede sono accessibili dalla strada vicinale del Pino e non dall'interno dell'unità immobiliare, in quanto, con la ristrutturazione edilizia del 2003, i finestrini a servizio delle camere (ex sgombero ed ex cantina) a piano terra sono stati resi finestre.

La porzione sul retro, di circa 27 mq, è un piazzale lastricato interamente in asfalto e cemento e non è distinto fisicamente dal resede della particella 46, di altra proprietà; la porzione maggiore, antistante il fabbricato, come già detto, appare attualmente come un terreno privo di opere di finitura.

Ω Ω

#### TITOLO DI PROVENIENZA

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti anteriormente al ventennio con atto di compravendita notaio PULIATTI EMILIA Repertorio 122.023 del 08/04/2002 del 02/05/2002 - Registro Particolare 5540 Registro Generale 7808 da \_\_\_\_\_.

**Studio Legale**  
Avv. Stefano Sacchi  
Via Francesco Crispi n. 23/1 – 52100 Arezzo  
Tel.-Fax 0575/906985  
[stefanosacchi@sacchistudiolegale.it](mailto:stefanosacchi@sacchistudiolegale.it)  
[avvstefanosacchi@cnfpec.it](mailto:avvstefanosacchi@cnfpec.it)

In dipendenza di successione ex lege in morte del predetto Sig. \_\_\_\_\_

e per effetto della rinuncia all'eredità del sig. \_\_\_\_\_ il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili viene devoluto a favore degli esecutati in ragione della quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  ciascuno con accettazione con beneficio d'inventario.

Nel corpo dell'atto non vi sono riferimenti all'esistenza di regolamento condominiale e relative tabelle millesimali, in quanto trattasi di porzione di edificio bifamiliare di vecchia costruzione privo di condominio.

- Elaborati inerenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Cortona ovvero:

1- Condono L.47/’85 presentato dalla proprietà \_\_\_\_\_, in data 27/11/1986 pratica edilizia n.2223, Concessione edilizia in sanatoria n.1840 del 22/10/1996 per “*ampliamento fabbricato esistente e realizzazione annesso, intestata a \_\_\_\_\_.*

-Certificato di Abitabilità per le opere eseguite abusivamente rilasciato in seguito alla Concessione edilizia in sanatoria il 22/10/1996.

2- D.I.A. edilizia ai sensi della L.R. 52/1999 n. 153/03 prot. 4862 del 21/02/2003 per “opere interne con cambio di destinazione dei locali a piano terra con suddivisione in due unità immobiliari di fabbricato di civile abitazione sito in Cortona C.S. Creti n.6” intestata \_\_\_\_\_.

3- Variante in corso d'opera alla D.I.A. n.153/03 – deposito stato finale prot. 28876 del 20/11/2007 e contestuale certificazione di abitabilità del 19/11/2007 intestata \_\_\_\_\_.

Ω Ω

Dalla documentazione prodotta ed acquisita e dai sopralluoghi effettuati -non risultano trascrizioni relative a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;

-non risultano vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

-non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

-non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;

-non risultano altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione,

obbligazioni propter rem ecc.);

-non risultano sui beni pignorati vincoli storici artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità;

-non risulta che l'unità immobiliare sia attualmente abitata.

Dai certificati di residenza risulta che \_\_\_\_\_ esecutat risied\_\_\_\_ a diverso indirizzo dal 2018, data precedente al pignoramento.

\* \* \* \* \*

Gli immobili di cui all'**UNITA' NEGOZIALE N.1** sono disabitati e occupati da mobili, suppellettili e da materiali residui dalle lavorazioni eseguite. Gli arredi sono in parte danneggiati così come gli infissi, le utenze non sono allacciate ed i lavori di ristrutturazione non completamente eseguiti. I locali al momento non sono abitabili.

Acquisita detta documentazione presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cortona, risulta che \_\_\_\_\_ esecutat\_\_\_\_ di stato civile libero, per cui non vi sono convenzioni matrimoniali.

L'edificio, costruito antecedentemente al 1967, è stato oggetto di lavori eseguiti con D.I.A. edilizia ai sensi della L.R. 52/1999 n. 153/03 prot. 4862 del 21/02/2003 per "opere interne con cambio di destinazione dei locali a piano terra con suddivisione in due unità immobiliari di fabbricato di civile abitazione sito in Cortona C.S. Creti n.6.

Il piano terra ha visto il cambio di destinazione d'uso di locali da "sgombero" a "camere" e da "cantina a "cucina", con opere volte a rendere questi locali abitabili.

Contestualmente la porzione di edificio di proprietà del richiedente è stata suddivisa in due unità immobiliari, con pagamento dei relativi oneri.

Al piano primo non sono state previste opere edilizie in quanto unità immobiliare già abitabile, con vani destinati a cucina, bagno e camere.

L'unità immobiliare a piano terra identificata come **Immobile n.1**, Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 **Subalterno 2** è dotata di Certificazione di abitabilità del 19/11/2007 prodotta contestualmente alla Variante in corso

**Studio Legale**  
Avv. Stefano Sacchi  
Via Francesco Crispi n. 23/1 – 52100 Arezzo  
Tel.-Fax 0575/906985  
[stefanosacchi@sacchistudiolegale.it](mailto:stefanosacchi@sacchistudiolegale.it)  
[avvstefanosacchi@cnfpec.it](mailto:avvstefanosacchi@cnfpec.it)

d'opera alla suddetta D.I.A. n.153/03 – deposito stato finale prot. 28876 del

20/11/2007 alla quale è allegata la Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte L. 46/1990 per gli impianti elettrico, termico, idrico e Gpl.

L'impianto elettrico è dotato di quadro generale e di interruttore in prossimità del contatore.

L'impianto non è completamente finito, mancano alcune scatole di derivazione e prese elettriche e interruttori.

Non risulta che la zona sia servita da rete metano, infatti la Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia negli edifici L.10/1991, allegata alla pratica D.I.A. prot. 4862/03 prevede l'utilizzo di generatore di calore ad acqua calda alimentato a di GPL.

L'unità immobiliare identificata come **Immobile n.2** Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 **Subalterno 3** è dotata di Certificato di Abitabilità redatta per l'intera porzione di edificio, rilasciata in seguito alla Concessione edilizia in sanatoria n.1840 del 22/10/1996 per “ampliamento fabbricato esistente e realizzazione annesso” ma non è dotato di *Certificazione di Conformità degli impianti*.

La costruzione dell'immobile è antecedente al 1967, l'unità immobiliare a piano primo non è stata interessata da opere edilizie.

In mancanza di documentazione relativa agli impianti occorre il rilascio, previa verifica tecnica, di *Dichiarazione di rispondenza* (emessa ai sensi del D.M. 37/2008) in sostituzione della *Certificazione di Conformità*.

L'impianto elettrico è dotato di quadro generale e di interruttore magnetotermico in prossimità del contatore.

*Tutto quanto riferito al lotto sopra indicato è meglio descritto nella relazione in atti depositata dall'esperto Arch. Silvia Landi la quale dovrà essere consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni*

## DETERMINA

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della

procedura di vendita, dando atto che **coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, partecipano comparendo presso l'aula del Tribunale di Arezzo appositamente allestita alle ore 10,00 per l'apertura delle buste, con svolgimento dell'eventuale gara mediante rilanci che posso essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparendo personalmente presso il luogo indicato**

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

1) tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte di acquisto degli immobili oggetto di avviso;

2) l'offerta nella vendita senza incanto è per legge irrevocabile;

3) ai sensi degli art. 569 e 571 c.p.c., dell'art. 161 ter disp. Att. c.p.c. e degli art. 12, 13 e 22 d.m. n .32/2015, l'offerta di acquisto può essere presentata sia in forma ordinaria cartacea, sia in forma telematica;

4) per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori e agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO** **OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)**

#### **1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE**

Le offerte di acquisto, in carta da bollo di € 16,00, potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), previo appuntamento telefonico, in busta chiusa **indirizzata** all'Avv. Stefano Sacchi, presso lo studio dello stesso in Arezzo, Via F. Crispi n. 23/1, entro le ore 13,00 del giorno utile precedente la

data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi.

Non saranno ricevibili offerte oltre tali termini.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato. Nessuna altra indicazione - né nome delle parti né numero della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

## 2) CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

A) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e se l'offerente è minorenne la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge

B) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto, il referente della procedura (delegato alla vendita);

C) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita 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 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione del periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg;

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

F) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

G) l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che dell'attestato della prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

### 3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

A) copia del documento d'identità dell'offerente e del coniuge in comune 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. Esecutiva N. 174/2022 Lotto unico", per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;

C) originale della procura speciale o copia autenticata della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

D) copia semplice della visura camerale della società attestate 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

della società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestante 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'alto coniuge a titolo personale;

4) MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con 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. 174/2022 Lotto unico", **per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto.**

### Offerte telematiche

#### 1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPT 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 [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), previo collegamento e registrazione gratuita al sito), secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato *.zip.p7m*, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia

[offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.it)

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena d'inammissibilità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. L'offerta di 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, 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). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

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

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

D) il numero o altro dato identificativo del lotto;

E) la descrizione del bene;

F) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

G) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni 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 nell'ordinanza di vendita e quindi nell'avviso di vendita;

I) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà

comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di

aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione del 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 all'acquisto;

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

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

G) l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che dell'attestato della prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

**NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo**

**ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare**

**telematicamente all'offerta.**

**3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

A) copia del documento d'identità dell'offerente e del coniuge in comune legale dei beni;

B) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione, in difetto laddove la cauzione non potesse essere abbinata ll'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 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 attestate 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 della società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestante i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia

**Studio Legale**  
Avv. Stefano Sacchi  
Via Francesco Crispi n. 23/1 – 52100 Arezzo  
Tel.-Fax 0575/906985  
[stefanosacchi@sacchistudiolegale.it](mailto:stefanosacchi@sacchistudiolegale.it)  
[avvstefanosacchi@cnfpec.it](mailto:avvstefanosacchi@cnfpec.it)

del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta,

nonchè 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'alto 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) MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e Maremma – Credito Cooperativo S.C., in forma breve Banca Tema, intestato a “Tribunale di Arezzo” con causale “ESEC.

IMM. R.G.E. n. 174/2022 Lotto unico” con IBAN IT72E0885114101000000359681; la cauzione a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari al 10% del prezzo offerto.

#### **5) IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA**

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

#### **6) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, **alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei**

**loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti**, il giorno ed all'ora

indicati nell'avviso di vendita; si precisa che gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparendo dinanzi al delegato; mentre gli offerenti che hanno depositato l'offerta in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almento 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.**

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 si 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 ad un prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in assenza 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 offerto.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l’unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto del 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 proposta 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 proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prendereanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base dell’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 quest'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 seguente modo:

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 adesione 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, l'offerta più alta, ovvero la più vantaggio a risulti pari al prezzo base il bene è

senz'altro aggiudicato).

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

Qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile,

necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile,

il bene è aggiudicato al miglior offerente.

#### 7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione **il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) 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.

## **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 versata 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 (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. **qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo**

**concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21**

**gennaio 1976 n. 385 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 di 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, conforme 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 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 norme  
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, vericando eventualmente presso la banca l'effettivo accredito dell'importo.

**5. NB** L'aggiudicatario doverà dichiararsi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dovrà rilasciare l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che dell'attestato della prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE**

Della vendita è 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 comma 1 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 delle società Astalegale.net S.p.A., almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

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

a cura della società Aste Giudiziarie In linea S.p.A. almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

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

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

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

Il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'aria 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. allo loro durata e agli eventi significativi, 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 dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo almeno

45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), dovrà essere pubblicata sui seguenti siti internet:

<https://www.astegiustizia.it> (portale della società specializzata Gestifrem)

<https://idealista.it> (portale del mercato libero) <https://www.casa.it> (portale del mercato libero).

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

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 D.p.r. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad

esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di

adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina

dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul

sito internet del gestore nominato e sul [www.tribunale.arezzo.it](http://www.tribunale.arezzo.it);

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

g) 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;

**Studio Legale**  
Avv. Stefano Sacchi  
Via Francesco Crispi n. 23/1 – 52100 Arezzo  
Tel.-Fax 0575/906985  
[stefanosacchi@sacchistudiolegale.it](mailto:stefanosacchi@sacchistudiolegale.it)  
[avvstefanosacchi@cnfpec.it](mailto:avvstefanosacchi@cnfpec.it)

AVVERTE

a) che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b) che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

Arezzo, lì 16 dicembre 2025

Avv. Stefano Sacchi

