

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE

PROCEDURA ESECUTIVA N. 175/2022 R.G.E.

CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE PER IL TRIBUNALE DI  
AREZZO

TEL.0577.318101- MAIL:visite.ivg@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Dott. Roberto Pisapia, notaio in Montevarchi  
(AR), con studio in Montevarchi (AR), via Dante n.6,  
Professionista Delegato (referente della procedura) dal  
Tribunale di Arezzo con ordinanza in data 30 aprile 2025.

AVVISA CHE

presso l'aula 0.07 del Tribunale di Arezzo, piazza Falcone e  
Borsellino n. 1 e tramite il portale del gestore della  
vendita [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) - il giorno 22 gennaio 2026 alle  
ore 11.00, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni

LOTTO UNICO

Piena proprietà di fabbricato indipendente, ad uso  
residenziale, posto in Comune di Arezzo, loc. Vitiano n. 136/D,  
composto:

- al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio,

bagno, due portici e pertinente resede circostante tre lati del

fabbricato, di superficie inferiore a mq. cinquemila, sul quale

è situato un forno /barbecue;

- al piano primo/sottotetto da tre locali soffitta, disimpegno,

lavanderia, due ripostigli e terrazza, il tutto collegato al

piano terra da scala interna.

Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di

Arezzo, Sezione Urbana B, in Foglio 108, p.lla 98, sub. 8, Zona

Cens. 2, Località Vitiano, n. 136/D, piano T-1, Cat. A/3, Cl.

5, Vani 8, R.C.E. 661,06.

L'accesso a detto Lotto dalla Strada Comunale attualmente

avviene da proprietà di terzi (p.lla 76); mentre l'accesso al

limitrofo sub.no 4 della p.lla 98, di proprietà di terzi,

avviene dal resede esclusivo pertinenziale del sub.no 8. Inoltre

il serbatoio GPL ed il pozzo privato a servizio del sub.no 8

insistono su proprietà di terzi.

al valore d'asta di Euro 257.000,00 (duecentocinquantasettemila

virgola zerozero)

offerta

minima

Euro

192.750,00 (centonovantaduemilasettecentocinquanta

virgola

zerozero)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento

non potranno essere inferiori a:

Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zerozero)

## PROVENIENZE

- atto di donazione ai rogiti del Notaio De Stefano di Castiglion Fiorentino, in data 26 luglio 2006, rep. n. 54473/9352, trascritto ad Arezzo in data 1° agosto 2006 al n. 10608 Reg. Part.;

- ed atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito ai rogiti del Notaio Pagano di Siena in data 19 giugno 2017, rep. n. 18966/8812, registrato a Siena in data 21 giugno 2017 al n. 3844, serie 1T, trascritto ad Arezzo in data 21 giugno 2017 al n. 6493 Reg. Part..

## SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla relazione peritale in atti redatta dal CTU geom. Andrea Nencioli e dai titoli di provenienza risulta quanto segue:

- ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive modifiche ed integrazioni, che l'opera è stata realizzata in forza di:

- Permesso di Costruire n. 129 del 20 aprile 2006 P.E. 2190/05;

- Permesso di Costruire n. 225 del 20 novembre 2007 P.E. 2774/07;

- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 2 del 24 gennaio 2011 P.E. 4454/09;

- A.E.L. del 22 giugno 2012 P.E. 2371/15;

- A.E.L. del 21 luglio 2015 P.E. 2478/15;

- Certificazione di abitabilità n. n-15-225 dell'11 dicembre 2015 prot. n. 144398;

non annullate, nè decadute, nè divenute inefficaci e non

revocate, nonchè in conformità alle norme urbanistiche ed alle

prescrizioni degli strumenti edilizi, e che successivamente

sono state eseguite opere edilizie in difformità al titolo

autorizzativo, il tutto come meglio dettagliato nella relazione

peritale del 25 ottobre 2023 sottoscritta dal Geom. Andrea

Nencioli;

- che sussistono alcune difformità edilizie concernenti gli

immobili in oggetto, il tutto come meglio descritto nella

relazione peritale agli atti del 25 ottobre 2023 sottoscritta

dal Geom. Andrea Nencioli.

Tutte le difformità e le pratiche catastali-urbanistiche tese

a regolarizzarle e le relative spese, sono, comunque, meglio

specificate nella perizia sopracitata del CTU e depositata in

atti a cui si fa esplicito riferimento e che dovrà essere

consultata dall'offerente.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi,

a sue cure e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5°

comma, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dell'art. 40, 6° comma,

della legge n. 47 del 1985.

#### STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Sempre dalla CTU agli atti e dalla relazione del Custode

(I.V.G.) agli atti risulta che l'immobile è occupato ai fini

abitativi del debitore usufruttuario.

Per tale circostanza si applica alla presente procedura il c.d.

"statuto di protezione" e, quindi, l'immobile potrà essere liberato dal custode giudiziario, a spese della procedura, se l'aggiudicatario ne farà formale richiesta nei tempi e modalità di cui all'art. 560 cpc e all'ordinanza di delega.

#### PESI E VINCOLI

Gli immobili non sono gravati da mutuo fondiario.

#### D E T E R M I N A

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

#### DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

##### OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE. Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato posto in Montevarchi (AR) via Dante n. 6 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, preferibilmente previo appuntamento. 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, la cittadinanza, 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). Se l'offerente è minore di età l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, dal curatore o dall'Amministrazione di sostegno, previa autorizzazione del Giudice competente; 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 cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, l'offerta dovrà contenere anche copia del passaporto con la pagina relativa al timbro e data di ingresso e, se rilasciato, copia del permesso o carta di soggiorno, entrambi in corso di validità, al fine della eventuale verifica della condizione di reciprocità.

b) i dati identificativi del bene e del Lotto per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura; 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'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 (termine NON soggetto a sospensione nel 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 dell'acquisto;

f) la **dichiarazione espressa** di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto incaricato, nonché delle eventuali successive perizie integrative pubblicizzate;

g) la **dichiarazione espressa**, di essere a conoscenza dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, di 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 tali incombenze;

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

a) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge

in comunione legale dei beni;

b) Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non

trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di

pagamento, intestato a "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n...., lotto

n ." (indicare il numero della procedura e del lotto al quale

si riferisce l'offerta) per un importo minimo pari al 10% (dieci

per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo

di cauzione;

c) Originale della procura speciale o copia autentica della

procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di

procuratore legale, cioè di avvocato;

d) Copia semplice della visura camerale della società attestante

i poteri del legale rappresentante della persona giuridica

offerente, risalente a non più di tre mesi, nonché (ove occorra)

copia della delibera dell'organo sociale competente che

autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione

alla vendita in luogo del legale rappresentante oppure 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 competente

in caso di acquisto del minore o di interdetto, inabilitato o

di soggetto sottoposto ad amministratore di sostegno;

f) Originale della dichiarazione del coniuge - autenticata da



pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione

legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge

a titolo personale;

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con

ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE E/O VAGLIA POSTALE CIRCOLARE

NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di

pagamento) intestato a "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n...., lotto

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@giustiziacerit.it.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da

"presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o

procuratore legale).

A pena d'inammissibilità, l'offerta dovrà essere sottoscritta

digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in

corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco

pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo

casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del

suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere

l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica

certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12,

comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

## 2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal Tutore, dal curatore o dall'Amministrazione di sostegno previa autorizzazione del Giudice Competente;
- 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;

24

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 nell'avviso di vendita;

i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione nel periodo feriale);

j) 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;

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

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

m) 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;

n) **la dichiarazione espressa** di aver preso visione della

perizia di stima redatta dall'esperto incaricato e di tutti gli

allegati, nonché delle eventuali successive perizie integrative

pubblicizzate;

o) **la dichiarazione espressa**, di essere a conoscenza dei

contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni

indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, di

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 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, nonché (ove occorra) copia

della delibera dell'organo sociale competente che autorizzi un

soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita

in luogo del legale rappresentante oppure originale della

procura speciale o copia autentica della procura generale

rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno

delegato;

f) se il soggetto offerente è minorenni, interdetto inabilitato

o soggetto beneficiario dell'amministrazione di sostegno ,

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 del Giudice competente;

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

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

#### 4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni acceso presso Banca Tema, f.le di Arezzo, intestato a "Tribunale di Arezzo" (indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) al seguente codice 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 almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza

incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia dinanzi al delegato o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparendo dinanzi al delegato; mentre gli offerenti che hanno depositato l'offerta in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle

operazioni di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

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

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

-qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

-qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se

l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo

base, si opera come segue:

-qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione

dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello

base, il bene è assegnato al creditore;

-qualora nessun creditore abbia proposto istanza di

assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico

offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte

più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli

offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica

e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo

personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di

tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel

termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere

inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di

vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati

nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili

a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di

vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno

essere riportati nel portale del gestore della vendita

telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento

indicato dal professionista, previo accertamento della

visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

Nella vendita non verranno considerate le offerte pervenute dopo

la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse

superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Il rilancio minimo è fissato dal presente Avviso di Vendita,

secondo quanto indicato nell'Ordinanza di vendita, e 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 seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di

prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a

parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per versamento

del saldo del prezzo; a parità di termine per il versamento del

saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta, o,

in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore

di colui che abbia depositato per primo l'offerta.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso

di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione

delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più

vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro

aggiudicato.

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

base:



- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione

dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello

base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di

assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior

offerente.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il

termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (NON

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 versato mediante bonifico sul

conto corrente acceso presso Banca Tema, f.ile di Arezzo,

intestato a "Tribunale di Arezzo" (indicare nella causale il

numero della procedura e del lotto al quale si riferisce il

saldo) al seguente codice IBAN IT72E0885114101000000359681

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 (NON 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. 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).

#### 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. ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it))

Visto l'art. 490 comma 2 c.p.c., su richiesta del professionista, dovranno essere effettuate anche tutte le altre pubblicità in conformità a quanto previsto dal G.E. nell'ordinanza di delega nei seguenti siti: [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.arezzo.it](http://www.tribunale.arezzo.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astegiustizia.it](http://www.astegiustizia.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it).

#### RENDE NOTO

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;

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 e allo stato di

occupazione dell'immobile, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

h) Le richieste di visita degli immobili in asta dovranno pervenire al custode Giudiziario esclusivamente per il tramite

del portale delle vendite pubbliche (PVP), almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle

offerte; diversamente, le medesime non potranno venire evase; in caso di immobili occupati da persone, il custode giudiziario

non potrà consentire l'accesso se i richiedenti non giungano muniti dei dispositivi di protezione individuale (DPI)

eventualmente previsti da norme vigenti al tempo della visita.

i) l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà

presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo. Il custode provvederà alla

liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui

all'Art. 560 comma 6 c.p.c.. Le spese di liberazione

dell'immobile, in tal caso, verranno poste a carico della  
procedura.

#### 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.

Montevarchi, 15 ottobre 2025

Il Professionista Delegato

Notaio ~~Roberto~~ Pisapia



