

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

SECONDO 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 16 APRILE 2026 alle ore 13.00**, 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 205.600,00 (duecentocinquemilaseicento virgola zerozero)**

**offerta minima Euro 154.200,00 (centocinquantaquattromiladuecento 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@giustiziacert.it.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da

"presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o

procuratore legale).

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

digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in

corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco

pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo

casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del

suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere

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

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

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

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene

generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del  
gestore pec del Ministero della Giustizia.

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

## 2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice  
fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il  
recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile

(non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da  
quello che sottoscrive l'offerta). 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;

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

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 comparando dinanzi al

delegato; mentre gli offerenti che hanno depositato l'offerta

in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita

collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della

vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali

personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio

delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica

certificata (ovvero alla casella di posta elettronica

certificata per la vendita telematica) utilizzata per

trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle

operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire

motivo di doglianza da parte degli offerenti.

**Il professionista delegato, referente della procedura,**

**verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle**

**operazioni di vendita.**



La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

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

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

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

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

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

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo

base, si opera come segue:

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

-qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

**Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide**, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

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

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della

visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

Nella vendita non verranno considerate le offerte pervenute dopo

la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse

superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Il rilancio minimo è fissato 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.le 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).

#### R E N D E N O T O

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

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti

la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere

revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di

eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa

venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio,

quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità

di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese

condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non

pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche

se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno

dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del

prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei

beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa

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**

**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, 12 febbraio 2026

Il Professionista Delegato

Notaio Roberto Pisapia