

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE

PROCEDURA ESECUTIVA N. 195/2019 R.G.E.

RIUNITA ALLA N. 126/2023 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 Avv. Piero Molinari, 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 18 settembre 2025 sospesa e poi ripresa per ordine del giudice del 26 gennaio 2026

## 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) – il giorno 2 dicembre 2026 alle ore 11.00, avrà luogo l'esame delle offerte e la

## VENDITA SENZA INCANTO

## CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

del seguente bene:

LOTTO UNICO avente ad oggetto:

\* la piena proprietà di:

A) - Unità immobiliare ad uso abitativo, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR) alla

Via XXI Luglio 1849 n. 40.

Dalla relazione del CTU del 2 settembre 2024 risulta che: “La consistenza pignorata è costituita da: - appartamento di civile abitazione, accessori, garage e resede. Il tutto inserito in una “palazzina padronale” di maggiore consistenza, di remota costruzione.... articolata su tre livelli: il piano terra adibito a cantine e garage; il piano primo e il piano secondo, trovasi n. 2 residenze abitative, ambedue asservite da “androne” d’ingresso e vano scala condominiale, precisando che l’unità abitativa eseguita è quella del piano primo che comprende anche parte dei locali accessori del piano terra oltre il menzionato garage.”

Dalla medesima relazione del CTU risulta che l’appartamento oggetto di esecuzione “dispone di affacci liberi su tutti i 4 lati del fabbricato ed è corredato da resede esclusivo e aree urbane in comproprietà sia con l’altro condomino che con terzi.”

Dalla descrizione fisica contenuta nella medesima relazione del CTU del 2 settembre 2024 risulta che “l’appartamento pignorato è composto da: soggiorno/zona caminetto, n. 3 camere da letto, cucina, pranzo, salotto/studio, ripostiglio, n.1 w.c. con vasca da bagno, n. 1 w.c. con doccia, n. 5 disimpegni/corridoi, ingresso di servizio, loggia e n. 2 piccole terrazze di cui una con affaccio sul prospetto principale..... L’appartamento include la cantina (questa accessibile solo dal vano scala condominiale) ed il locale sgombero, al cui interno trovasi il locale caldaia; i suddetti locali sono ubicati al piano terra e occupano l’ala dx dell’intero corpo di fabbrica. – il garage ubicato al piano terra, è privo di finestre ed ha accesso dalla porta carrabile posta sul prospetto est del fabbricato.”

B) - Area urbana di mq. 12 (dodici).

C) - Area urbana di mq. 41 (quarantuno) – zonetta di piazzale posteriore del fabbricato;

D) - Area urbana di mq. 42 (quarantadue) - piazzale antistante la rimessa.

**\* Beni comuni risultanti dalla relazione del CTU del 2 settembre 2024;**

androne e vano scala comuni. In merito a detta scala dal verbale di udienza del 17 settembre 2025 risulta che il legale dell'altro comproprietario del fabbricato abbia rappresentato: "che la scala condominiale, che appare pignorata per l'intero come bene comune, nella sezione che conduce dal primo piano al secondo piano (dove è localizzato l'appartamento di proprietà esclusiva...." dell'esecutato)) "...non risulta di fatto fruibile in quanto, da molteplici anni, il proprio assistito ha installato una porta che ne impedisce l'accesso." Dal medesimo verbale di udienza risulta che il custode abbia precisato: "che la porta che chiude l'accesso all'ultimo segmento delle scale comuni non interclude in ogni caso l'abitazione oggetto di pignoramento."

Dati catastali risultanti dalla relazione del CTU del 2 settembre 2024 e dai chiarimenti del CTU in data 28 marzo 2025:

- Catasto Fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino, al **foglio 25 particella 68 sub 2**, via 21 Luglio 1849 n. 40, piano T - 1, categoria A/3, classe 4, vani 9,5, superficie catastale totale mq. 246 totale escluse aree scoperte mq. 240, rendita euro 760,48;

- Catasto Fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino, al **foglio 25 particella 378**, via 21 Luglio 1849, piano T, categoria F/1, consistenza mq. 12, senza altri dati;

- Catasto Fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino, al **foglio 25**

**particella 346 sub 5**, via 21 Luglio 1849 n. 40-42, piano T, categoria F/1,

consistenza mq. 41, senza altri dati;

- Catasto Fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino, al **foglio 25**

**particella 348 sub 2**, via 21 Luglio 1849, piano T, categoria F/1, consistenza

mq. 42, senza altri dati;

- Catasto Fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino, al **foglio 25**

**particella 68 sub 6**, via 21 Luglio 1849 n. 40, piano T-1 - 2, bene comune

non censibile;

**\* la quota di 1/2 (un mezzo) di proprietà di:**

**E)** - Area urbana di mq. 122 (centoventidue) – zonetta di piazzale antistante e posteriore al fabbricato;

**F)** - Area urbana di mq. 63 (sessantatre) – piazzale di manovra contiguo alla particella 346 sub.3.

Dati catastali risultanti dalla relazione del CTU del 2 settembre 2024 e dai chiarimenti del CTU in data 28 marzo 2025:

- Catasto Fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino, al **foglio 25**,

**particella 346 sub 3**, via 21 Luglio 1849 n. 40-42, piano T, categoria F/1,

consistenza mq. 122, senza altri dati;

- Catasto Fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino, al **foglio 25**

**particella 348 sub 1**, via 21 Luglio 1849, piano T, categoria F/1, consistenza

mq. 63, senza altri dati;

**\* la quota di 1/3 (un terzo) di proprietà di:**

**G)** - appezzamento di terreno esteso complessivi ettari 00.06.00.

Dati catastali risultanti dalla relazione del CTU del 2 settembre 2024 e dai chiarimenti del CTU in data 28 marzo 2025:

Catasto Terreni del Comune di Castiglion Fiorentino, al foglio 25,

**\*particella 343** uliveto, di classe 2, di Ha 00.03.25, reddito dominicale euro 1,01, reddito agrario euro 1,01 – viabilità esterna al resede, fronteggiante il piazzale che adduce all'ingresso condominiale del fabbricato;

**\* particella 345** uliveto, di classe 2, di Ha 00.02.75, reddito dominicale euro 0,85, reddito agrario euro 0,85 – zonetta di terreno su cui insiste la strada che dalla pubblica viabilità permette l'accesso al fabbricato ed ai piazzali che lo circoscrivono.

Al valore d'asta di Euro **247.700,00**

(duecentoquarantasettemilasettecento virgola zerozero )

offerta minima Euro **185.775,00**

(centoottantacinquemilasettecentosettantacinque virgola zerozero).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

Euro **2.000,00** ( duemila virgola zerozero )

#### PROVENIENZE

I diritti oggetto di esecuzione sono pervenuti all'esecutato in virtù di testamento pubblico registrato con verbale ricevuto dal notaio Fabio Milloni già di San Giovanni Valdarno in data 29 luglio 1981, rep.n. 24009, registrato a Montevarchi il 4 agosto 1981 al n. 2539 volume 159 e trascritto nei RR.II. di Arezzo in data 1 settembre 1981 ai nn. 10512/7729. La prescritta dichiarazione di successione è stata presentata presso l'Ufficio del Registro di Arezzo il 4 settembre 1981, classificata al n. 23 volume 502 e trascritta nei RR.II. di Arezzo in data 12 febbraio 1982 ai nn. 1837/1461, cui ha fatto seguito, relativamente alle sole aree urbane catastalmente rappresentate nel foglio 25

particella 348 sub 2 e particella 346 sub 5, atto di divisione ricevuto dal notaio Giuseppe De Stefano di Castiglion Fiorentino in data 10 novembre 2009, rep.n. 58424, registrato ad Arezzo il 26 novembre 2009 al n. 9600 serie 1T e trascritto nei RR.II. di Arezzo in data 26 novembre 2009 ai nn. 20544/13469 (accettazioni tacite di eredità trascritte nei RR.II di Arezzo in data 15 settembre 2021 ai nn. 15742/11804 ed in data 15 dicembre 2023 ai nn. 21652/16588).

### SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA

Dalla relazione peritale e dai chiarimenti in atti redatti dal CTU rispettivamente in data 2 settembre 2024 ed in data 28 marzo 2025 risulta quanto segue:

- le schede planimetriche non rappresentano fedelmente lo stato di fatto e necessitano di essere aggiornate con deposito all'agenzia del territorio;
- ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive modifiche ed integrazioni, che l'opera è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e che:
  - successivamente è stata oggetto di interventi per i quali in data 6 giugno 2006 è stata depositata presso la competente Autorità del Comune di Castiglion Fiorentino Dichiarazione inizio attività protocollata al n. 010914 avente ad oggetto la ristrutturazione di parte del muro di sostegno interposto tra la Via XXI Luglio ed il resede del fabbricato, dichiarazione non annullata, nè decaduta, nè divenuta inefficace e non revocata, e che successivamente sono state eseguite opere edilizie in difformità, il tutto come meglio dettagliato nella medesima relazione peritale del 2 settembre 2024;
  - non sono stati reperiti dal CTU, all'interno dei fascicoli relativi alla realizzazione dell'immobile in oggetto, il documento di fine lavori, il certificato di abitabilità/agibilità e le certificazioni di conformità.

Il tutto come meglio dettagliato nella medesima relazione del CTU dalla quale risultano "opere e modifiche interne consistenti in una diversa distribuzione funzionale e distributiva di parte dei locali d'abitazione; in sostanza in luogo di un corridoio, un ripostiglio, di n. 2 camere da letto e di una stanza degli armadi si sono costituiti n. 2 camere da letto (più piccole) e un'ampia stanza destinata a salotto/studio; il preesistente ripostiglio accessibile dalla cucina è stato ridimensionato per far posto ad un disimpegno per il collegamento con il w.c./doccia ed al suddetto salotto/studio; le opere hanno comportato una apertura a strappo di n. 2 vani porta di cui n. 1 su un muro maestro e n. 1. su un divisorio ancorché quest'ultimo realizzato in muratura di mattoni piemontesi.

Le difformità da sanare riguardano anche l'utilizzo della attigua legnaia che è stata trasformata in abitazione: ingresso secondario ed esclusivo dell'abitazione.

La chiusura della loggia con porte e finestre non è sanabile in quanto in contrasto con le norme di piano.

**Tutte le difformità e le pratiche catastali-urbanistiche tese a regolarizzarle sono, comunque, meglio specificate nelle perizie del CTU e depositate in atti a cui si fa esplicito riferimento e che dovranno essere consultate 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 in possesso dell'esecutato e dei propri familiari.

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 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.

[A]

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

\*\*\*\*\*

#### **OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)**

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE. Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall’offerente), in busta chiusa presso 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 n..." (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

del'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 simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

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 minorenne, 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 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.

[B]

**DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI**

**ACCESSORI**

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), **il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente 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).

### 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 (AR), 3 agosto 2026.

Il Professionista Delegato Notaio Piero Molinari

