



TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. ANDREA TURTURRO

PROCEDURA ESECUTIVA N.222/2021 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

1° ESPERIMENTO

L'Avv. Francesca Mafucci, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo con ordinanza in data 23.04.2025

AVVISA CHE

presso la sala d'aste (Aula 0.07) del Tribunale di Arezzo sita in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1 e tramite il portale del gestore della vendita www.spazioaste.it – il giorno **15 OTTOBRE 2025 alle ore 14:00 (Lotto 1) e successivamente alle ore 15:00 (Lotto 2)**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni

LOTTO 1

B) **NEGOZIO** in Terranuova Bracciolini – Via Cicogna 27 b/c/d, frazione Cicogna – della superficie commerciale di 143,49 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà, posta al piano terra di un fabbricato più ampio, sempre facente parte del lotto 1 della procedura, censito catastalmente come segue:

- **Foglio 52 particella 243 sub 1** catasto fabbricati, categoria C/1, superficie 40, classe 5, consistenza 40 mq, rendita 951,52 Euro, indirizzo catastale Via Cicogna n. 27/B Terranuova Bracciolini, piano T;
- **foglio 52 particella 243 sub 2** (catasto fabbricati), categoria C/1, superficie 66 , classe 4, consistenza 66 mq, rendita 1.100,98 Euro, indirizzo catastale Via Cicogna n. 27/C Terranuova Bracciolini, piano T.

Trattasi di locali commerciali (alimentari e macelleria) situati al piano terra di un fabbricato più ampio sempre oggetto della presente procedura esecutiva. I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963, realizzato in muratura portante intonacata con copertura a due falde priva di impermeabilizzazione.

Dalla strada principale che attraversa il paese, si accede alle due unità attraverso un marciapiede privato. Due ingressi separati danno accesso ai locali commerciali in parola e uno sul retro, a sua volta contenente un vano in muratura adibito a cella frigo. Gli ambienti non sono riscaldati e l'impianto elettrico è per lo più a vista. Le pareti sono intonacate al civile e in parte piastrellate. Le finiture dell'intero fabbricato sono mediocri, anni 60/70, con pavimenti in graniglia e infissi in ferro. Lo stato di conservazione è mediocre e lo stabile necessita di interventi di manutenzione e adeguamento.

Pur in assenza di contratti di locazione o comodato regolarmente registrati, come confermato dall'Agenzia delle Entrate, entrambi i locali sono detenuti da soggetto terzo che vi gestisce un alimentari in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito, registrato il 17.12.2007 e della durata di 9 anni automaticamente rinnovato di ulteriori 9 anni. Si precisa che il contratto è datato 02.01.2008 e che la ricevuta di registrazione è del 17.12.2007 con indicata la data di stipula del 12.12.2007. Detto titolo, per sua stessa natura, è inopponibile alla presente procedura esecutiva.

Non risultano successive registrazioni.

Non sussistono vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente.

Non c'è condominio.

C) **APPARTAMENTO** in Terranuova Bracciolini – Via Cicogna 27/b/c/d frazione Cicogna, della superficie commerciale di 203,36 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di una unità immobiliare a civile abitazione situata al piano primo di un fabbricato più ampio, sempre facente parte del lotto 1 della procedura esecutiva.

L'unità immobiliare è posta al piano primo e seminterrato, identificata catastalmente come segue: **Foglio 52 particella 243 sub 3** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 339,11, indirizzo catastale Via Cicogna n. 27/C Terranuova Bracciolini piano 1.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

L'appartamento risulta occupato dalla persona esecutata per fini abitativi, cui è stato applicato il "regime di protezione" di cui all'art. 560 c.p.c..

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, a distanza di km 6 da Terranuova Bracciolini e Km 23 da Arezzo. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti e sono presenti opere di urbanizzazione primaria. Trattasi di unità immobiliare a civile abitazione situata al piano primo di un fabbricato più ampio, sempre facente parte del lotto 1 della presente procedura. L'edificio è realizzato in muratura portante intonacata con copertura a due falde priva di impermeabilizzazione. Da un ingresso al piano terra, una scala si collega al primo piano dove si accede all'appartamento. Un corridoio disimpegna verso una camera, una cucina-soggiorno-pranzo, altre due camere, due bagni e un ulteriore vano con terrazza. Al seminterrato si accede dall'ingresso al piano terra; lo scantinato non risulta accatastato ma presente nell'originario titolo

edilizio. Gli impianti e le finiture sono risalenti all'epoca della costruzione (pavimento in graniglia, infissi in legno) ma le condizioni generali non sono buone, con segni di infiltrazioni di acqua dalla copertura e una stanza devastata da un incendio. Il riscaldamento è assicurato da una stufa a legna posta nel corridoio. Il seminterrato è in cattive condizioni e pieno di oggetti di ogni genere. All'esterno è presente un resede recintato. L'appartamento necessita di profonda ristrutturazione edilizia e impiantistica per adeguarlo agli attuali standard di abitabilità.

Per quanto riguarda la conformità edilizia dell'appartamento, è stato rilevato che al piano primo vi è un bagno in più, assenza di porta tra cucina e tinelli, presenza di una terrazza sul prospetto laterale destro, misure leggermente diverse degli ambienti. Anche le altezze sono leggermente diverse. tutte le difformità sono regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria con un costo per sanzioni e spese tecniche pari ad € 3.800,00.

Lo stato legittimo è dato dalla concessione del 1963 (realizzazione interno fabbricato), dalla pratica del 1980 per l'apposizione di una recinzione e dalla pratica del 1986 per l'installazione di insegne luminose per l'attività commerciale. La scala esterna, oggetto di pratica del 1972, non è mai stata realizzata, pertanto le difformità ci sarebbero comunque ed una sanatoria sarebbe comunque necessaria. Inoltre l'accatastamento dell'intero immobile del 1975, riporta lo stato della concessione del 1963 e non quelli della pratica del 72. Di fatto è questo documento che ci dà lo stato esistente al 1972, pur difettando, nella mancata rappresentazione dello scantinato, , presente invece nel titolo originario. Per quello che concerne la destinazione commerciale del piano terra, questo cambio d'uso può essere fatto risalire all'ante '67, quindi necessita di titoli edilizi, visto che per l'accatastamento del 72 riporta i locali come commerciali e vista l'attività di alimentari e macelleria che perdura fino ad oggi.

Dal punto di vista catastale sono state rilevate le seguenti difformità: le planimetrie attuali non corrispondono allo stato dei luoghi: manca una cella frigo in muratura al P.T., al P.P. manca un bagno, una terrazza e le aperture sono leggermente diverse. Non sono riportati gli scantinati. Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di procedura DOCFA a seguito di rilievo dei luoghi. L'immobile risulta pertanto non conforme, ma regolarizzabile con una spesa di circa € 1.700,00.

I beni del lotto sono conformi dal punto di vista urbanistico.

Valore d'asta di Euro 61.607,00 (sessantunomilaseicentosette)
offerta minima Euro 46.205,00 (quarantaseimiladuecentocinque)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 1.000,00 (mille)

LOTTO 2

A. Rudere in Terranuova Bracciolini – strada comunale di Campogialli, Frazione Campogialli, della superficie commerciale di mq. 194,20 per la quota di 1/1 piena proprietà. Trattasi di rudere abbandonato, originariamente adibito ad abitazione, identificato catastalmente al

foglio 80 particella 24 (catasto terreni). L'intero edificio sviluppa tre piani fuori terra. I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Terranuova Bracciolini, il capoluogo, dista 7.6 Km mentre Arezzo si trova a 26 Km). Il traffico nella zona è locale.

B. Fienile-Rudere in Terranuova Bracciolini strada comunale di Campogialli, Frazione Campogialli, della superficie commerciale di mq. 33,90 per la quota di 1/1 piena proprietà. Trattasi di rudere abbandonato su due piani destinato a magazzino e fienile, identificato catastalmente al **Foglio 68 particella 66** (catasto terreni), qualità /classe SEMINATIVO, superficie 840, reddito agrario 1,30 €, reddito dominicale 1,52 €. L'intero edificio sviluppa due piani fuori terra.

C. Ruderi con resede in Terranuova Bracciolini strada comunale di Campogialli, Frazione Campogialli, della superficie commerciale di mq. 186,32 per la quota di 1/1 piena proprietà. Trattasi di una particella catastale ai terreni con un fabbricato in stato di rudere su due piani fuori terra e metà di un ulteriore edificio su due piani a destinazione fienile al piano primo e ricovero animali/magazzino a piano terra, identificata catastalmente al **Foglio 80 particella 42** (catasto terreni).

D. Terreno agricolo a Terranuova Bracciolini strada comunale di Campogialli, Frazione Campogialli per la quota di 1/1 piena proprietà. Trattasi di terreno agricolo (prato-pascolo) su cui insiste una parte di viabilità interpoderale, metà di un manufatto adibito a fienile (già descritto nel corpo C e ricadente per l'altra metà nella particella 42) e vari annessi e capannoni abusivi, identificato catastalmente al

Foglio 80 particella 41 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 13860, reddito agrario 42,95 €, reddito dominicale 71,58 €, indirizzo catastale Terranuova Bracciolini;

foglio 80 particella 178 sub 1 (catasto fabbricati) categoria C/2, superficie 140, classe 3, consistenza 140 mq, rendita € 535,05, indirizzo catastale Frazione Campogialli Terranuova Bracciolini, piano T;

foglio 80 particella 178 sub 2 (catasto fabbricati) categoria C/3, superficie 45, classe 4, consistenza 45 mq, rendita € 171,08 indirizzo catastale Frazione Campogialli Terranuova Bracciolini, piano T.

E. Terreno Agricolo a Terranuova Bracciolini strada comunale di Campogialli, Frazione Campogialli per la quota di 1/1 piena proprietà. Trattasi di terreni agricoli identificati catastalmente come segue:

foglio 68 particella 47 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 5600, reddito agrario € 8,08, reddito dominicale € 10,12, indirizzo catastale: Terranuova Bracciolini;

foglio 80 particella 143 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 600, reddito agrario € 0,93, reddito dominicale € 1,08 indirizzo catastale: Terranuova Bracciolini;

foglio 80 particella 170 (catasto terreni) qualità/classe SEMIN ARBOR, superficie 30038, reddito agrario € 38,78, reddito dominicale € 54,30, indirizzo catastale: Terranuova Bracciolini;

foglio 80 particella 171 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, superficie 1162, reddito agrario 1,50 €, reddito dominicale 2,10 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI

foglio 80 particella 25 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 3630, reddito

agrario 5,62 €, reddito dominicale 6,56 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 80 particella 26 (catasto terreni), qualità/classe PASCOLO, superficie 380, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,22 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 80 particella 31 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 2880, reddito agrario 4,46 €, reddito dominicale 5,21 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 80 particella 36 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 19700, reddito agrario 30,52 €, reddito dominicale 35,61 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 80 particella 37 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 2090, reddito agrario 3,24 €, reddito dominicale 3,78 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 80 particella 38 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, superficie 2690, reddito agrario 2,08 €, reddito dominicale 2,08 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 80 particella 39 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, superficie 8630, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI

foglio 80 particella 40 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 4540, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI

foglio 80 particella 45 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 2590, reddito agrario 8,03 €, reddito dominicale 13,38 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 80 particella 46 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 8290, reddito agrario 12,84 €, reddito dominicale 14,98 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 80 particella 47 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 1040, reddito agrario 1,61 €, reddito dominicale 1,88 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 80 particella 48 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 690, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,53 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 80 particella 49 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 6800, reddito agrario 10,54 €, reddito dominicale 12,29 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 80 particella 50 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 11390, reddito agrario 17,65 €, reddito dominicale 20,59 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 80 particella 51 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 31490, reddito agrario 48,79 €, reddito dominicale 56,92 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 80 particella 65 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 5150, reddito agrario 7,98 €, reddito dominicale 9,31 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 80 particella 66 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 2060, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI

foglio 80 particella 70 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, superficie 4000, reddito agrario 3,10 €, reddito dominicale 3,10 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 80 particella 73 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 3410, reddito

agrario 5,28 €, reddito dominicale 6,16 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 80 particella 74 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 15960, reddito agrario 12,36 €, reddito dominicale 12,36 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 80 particella 75 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 2930, reddito agrario 2,27 €, reddito dominicale 2,27 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 80 particella 76 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 1670, reddito agrario 1,29 €, reddito dominicale 1,29 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 80 particella 77 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 3760, reddito agrario 5,83 €, reddito dominicale 6,80 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 80 particella 78 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO, superficie 4520, reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 2,10 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 80 particella 85 (catasto terreni), qualità/classe PASC CESPUG, superficie 1180, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 80 particella 86 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 4400, reddito agrario 6,82 €, reddito dominicale 7,95 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 81 particella 2 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 6480, reddito agrario 10,04 €, reddito dominicale 11,71 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 81 particella 240 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO MISTO, superficie 240, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,25 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 81 particella 241 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO MISTO, superficie 120, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,12 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 81 particella 242 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO MISTO, superficie 820, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,85 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 81 particella 243 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO MISTO, superficie 900, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,93 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 81 particella 3 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 3970, reddito agrario 6,15 €, reddito dominicale 7,18 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 81 particella 4 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO MISTO, superficie 2380, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 2,46 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 81 particella 5 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO MISTO, superficie 1170, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 1,21 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA
BRACCIOLINI

foglio 80 particella 177 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 380, classe 3, consistenza 380 mq, rendita 1.452,28 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE CAMPOGIALLI
TERRANUOVA BRACCIOLINI, piano: T

Il terreno presenta una forma abbastanza regolare, un'orografia pianeggiante/lieve declivio.

L'immobile risulta libero. I beni oggetto del compendio sono principalmente terreni, ruderi e capannoni dove sono ammassati trattori, macchinari agricoli vari, rimorchi e materiale di rifiuto. Da controlli effettuati presso l'Ufficio del Registro non risultano contratti di comodato/affitto.

Vincoli sul fondo:

atto d'obbligo, stipulata il 19/05/1986 a firma di Notaio Giuseppe Notaro, registrata il 07/05/1986 a Montevarchi ai nn. 940 vol 172, trascritta il 19/05/1986 a Arezzo ai nn. 5330/3892.

La formalità è riferita solamente a foglio 68, p.lla 47 e 66.

Validità 10 anni dalla data di rilascio della concessione edilizia pratica edilizia 146/84

servitù di passaggio, stipulata il 11/04/2017 a firma di Notaio R. Pisapia ai nn. 48432/21026 di repertorio, trascritta il 17/04/2007 a Arezzo ai nn. 8206/5289, a favore di *** DATO OSCURATO

***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Foglio 80, p.lla 170 (fondo servente).

Servitù passaggio tubazioni di scarico in uscita da un depuratore fino al borro.

Esiste, per le aree boschive, il vincolo di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/2004. Si faccia riferimento al CDU rilasciato dal comune e alle NTA del R.U. comunale.

Il fabbricato di cui al foglio 80, p.lla 24, risulta di matrice storica e risulta schedato dal R.U. vigente alla scheda n. 305.

Non sono state reperite pratiche edilizie per i manufatti presenti nel lotto. I fabbricati legittimi di questo lotto, ovvero edificati ante 1967, sono solo quelli di cui al foglio 68, p.lla 66 e foglio 80, p.lle 24, 42 e 41, relativamente al solo fabbricato principale e all'annesso, così come già descritto in relazione nel giudizio di stima.

Trattandosi di manufatti di notevoli dimensioni e permanentemente ancorati al suolo, ancorchè con strutture lignee, hanno coperture impermeabili in lamiera, talvolta tamponamenti laterali e costituiscono urbanisticamente dei volumi che necessitavano di titolo edilizio.

Data la non sanabilità di questi volumi in zona agricola, è necessaria la rimessa in pristino dello stato dei luoghi attraverso la demolizione.

Con riferimento alla situazione urbanistica, si richiama il Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014.

I beni di cui al foglio 80, p.lla 178 sub 1 e 2 e 177 sub 1, pur apparendo in visura e nel pignoramento, non sono identificabili in mappa o planimetrie catastali, in quanto si tratta di un'attribuzione d'ufficio del Catasto effettuata per immobili cosiddetti "fantasma", a cui però non si è mai proceduto a fare i necessari frazionamenti dalle rispettive particelle da cui dovevano essere staccati (p.lle 41 e 36 del medesimo foglio). Possiamo certamente dire che nel foglio 80, p.lle 41 e 36, sono contenute le 178 sub 1 e 2 e 177 sub 1, ma non possono essere individuate fisicamente finché non si procede a frazionare il terreno e ad accatastare gli immobili che ci sono sopra. Tra catasto e pignoramento c'è corrispondenza, seppur con la precisazione di cui sopra.

Con riguardo alla conformità edilizia, sono state rilevate le seguenti difformità: Capannoni, tettoie, ampliamenti ecc. costituenti volumi realizzati in assenza di titolo edilizio e successivamente al 1967.

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: demolizione e rimessa in pristino € 34.000,00

Questa situazione è riferita solamente a parte dei fabbricati presenti in foglio 80, p.lla 42 e tutti quelli presenti al foglio 80, p.lle 41 e 36.

E' necessaria la demolizione degli abusi.

L'immobile risulta **conforme** con riguardo ai fabbricati di cui al foglio 68, p.lla 66, foglio 80, p.lla 24 e foglio 80, p.lle 42 e 41 (solo gli edifici di cui si dà prova di conformità nell'allegato 6 alla perizia).

Legittimità data dalla costruzione ante '67.

Catastalmente nessuno dei fabbricati del lotto è stato accatastato all'urbano. Mancano le planimetrie di tutto e in alcuni casi anche l'inserimento in mappa.

Il fabbricato di cui al foglio 80, p.lla 42 (edificio principale) risulta in mappa ma in posizione rototraslata. L'annesso ricadente in foglio 80, p.lla 42 e 41 non è presente in mappa, mentre quello di cui al foglio 68, p.lla 66 lo è in sagoma difforme.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di accampionamento in mappa con procedura PREGEO e inserimento all'Urbano con procedura DOCFA a seguito di rilievo dei luoghi

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: correzione planimetria con procedura DOCFA: € 6.600,00

Questa situazione è riferita solamente ai corpi di fabbrica legittimi dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

Gli identificativi foglio 80, p.lle 178 sub 1 e 2 e 177 sub 1 creati d'ufficio dal Catasto, sarebbero da identificare per frazionamento dalle rispettive particelle di attuale appartenenza, ma sono riferiti agli immobili abusivi.

Vi è conformità urbanistica per quanto riguarda i beni legittimi. I beni realizzati post '67 in assenza di titoli edilizi sono in difformità anche urbanistica. Vedasi il giudizio di conformità edilizia.

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Questa situazione è riferita solamente a parte dei fabbricati presenti in foglio 80, p.lla 42 e tutti quelli presenti al foglio 80, p.lle 41 e 36. Per ulteriori dettagli si rimanda alla perizia.

valore d'asta di Euro 99.179,00 (novantanovemilacentosettantanove)

offerta minima Euro 74.384,00 (settantaquattromilatrecentottantaquattro)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 1.000,00 (mille).

I beni oggetto di esecuzione sono meglio descritti nella relazione, con relativi allegati, a firma **dell'Arch. Mauro Procino**, da intendersi qui per integralmente trascritta, che dovrà essere consultata dagli offerenti ed a cui si fa espresso richiamo per ciò che attiene la regolarità urbanistica/abitabilità e l'esistenza di eventuali abusi, oneri o pesi, servitù, spese condominiali etc., a qualsiasi titoli gravanti sui beni, nonché per quanto altro previsto dalla normativa vigente.

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

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 Avv. Francesca Mafucci sito in Arezzo Piazza G. Monaco n. 10, previo appuntamento telefonico (0575-370567 o 3398095980) entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;
2. CONTENUTO DELL'OFFERTA L'offerta dovrà contenere: a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il referente della procedura (delegato alla vendita); c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base); d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.; e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA: a) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; b) Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, intestato a **"Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 222/2021, lotto n"** (indicare il numero del lotto al quale si riferisce l'offerta) per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione; c) Originale della

procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato; d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato; e) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto del minore; f) Originale della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE E/O VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a **“Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 222/2021 lotto n...”** (indicare il numero 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 amministrato di sostegno, devono essere allegati 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc...., effettuate in separato modulo
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

L'offerente verserà a titolo di cauzione una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul c/c intestato a "Tribunale di Arezzo", acceso presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma Credito Cooperativo – Banca TEMA

IBAN: IT72E0885114101000000359681(indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta); tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **Tribunale di Arezzo- Esec. Immob. n. 222/2021 R.G.E. lotto n.**(indicare il numero del lotto) **versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme risulti sul conto della procedura almeno entro il giorno precedente alla data fissata per l'udienza di vendita telematica; qualora nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. **Si potrà procedere all'aggiudicazione al**

maggior offerente anche qualora questi non compaia dinanzi al delegato o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

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

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

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

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

In caso di offerta unica

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

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

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

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

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

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

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

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

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

Nella vendita non verranno considerate le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

prezzo di vendita inferiore a € 50.000,00: € 500,00;

prezzo di vendita inferiore a € 100.000,00: € 1.000,00;

prezzo di vendita inferiore a € 200.000,00: € 2.000,00;

prezzo di vendita pari o superiore a € 200.000,00: € 5.000,00;

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa secondo i criteri di cui al punto n. 11 dell'ordinanza di vendita (il quale prevede testualmente che *"il professionista provvederà ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità sincrona mista di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da scegliersi 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 il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione"*), 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 sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.**

Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, **dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi**

alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile**, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), **il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta (Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma Credito Cooperativo – Banca TEMA IBAN: IT72 E088 5114 1010 0000 0359 681), con la causale **“Tribunale di Arezzo- Esec. Immob. n. 222/2021 R.G.E. lotto n. saldo prezzo e spese”**, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

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

3. **qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da*

parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

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

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

[C]

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

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

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

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

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), dovrà essere pubblicata sui seguenti siti Internet: <https://www.astegiustizia.it> (portale della società specializzata Gestifrem);-<https://www.idealista.it> (portale del mercato libero);-<https://www.casa.it> (portale del mercato libero).

Dispone che l'**Istituto vendite giudiziarie di Arezzo** provveda alla pubblicazione e depositi in pct certificazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari sovra indicati.

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

È da intendersi autorizzata ogni ulteriore forma di pubblicità a cura e spese del creditore procedente e/o degli intervenuti; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

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;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del gestore nominato e sul www.tribunale.arezzo.it;

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

h) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento

potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

i) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

A V V E R T E

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

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

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) di Arezzo, al delegato alla vendita Avv. Francesca Mafucci ed al gestore della vendita Astalegale.net s.p.a..

Arezzo, 7 luglio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Francesca Mafucci