

**Avv. SARA QUINTI**

Via F.Illi Bandiera 2/A - 52047 Marciano della Chiana (AR)

Tel. 0575.1596340 Cell. 349.1609195

Email info@studiolegalequinti.it PEC: saraquinti@puntopec.it



## TRIBUNALE DI AREZZO

**Esecuzione Immobiliare n. 310/19 R.G.E. a cui è riunita la n. 85/24 R.G.E.**

### II AVVISO DI VENDITA

#### SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elisabetta Rodinò Di Miglione, esecuzione immobiliare n. 310/2019 R.G.E. a cui è riunita la n. 85/2024 R.G.E. Tribunale di Arezzo - Delegato alla vendita: Avv. Sara Quinti;

Vista l'ordinanza di delega resa dal Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Arezzo con provvedimento del 3.3.2025, a mezzo della quale il sottoscritto Avv. Sara Quinti, con studio in Marciano della Chiana (AR), Via F.Illi Bandiera n.2/A, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, veniva nominato quale professionista delegato alle operazioni di vendita degli immobili subastati, meglio identificati nella perizia di stima redatta dall'esperto Geom. Luca Lepri in data 24/11/2022 ed integrata il 04/01/2025, di cui all'esecuzione immobiliare n. 310/2019 R.G.E. a cui è riunita la n. 85/2024 R.G.E. Tribunale di Arezzo;

Vista l'ordinanza integrativa ed il relativo decreto datati 5.07.2022 con cui il Giudice dell'Esecuzione ha dettato specifiche disposizioni per l'esecuzione delle vendite immobiliari delegate con modalità sincrona mista;

Visti gli artt. 490, 569, 570, 591 e 591 *bis* c.p.c.;

### AVVISA

che presso il Tribunale di Arezzo, in Arezzo (AR), Piazza Falcone e Borsellino n. 1, nell'aula 0.07 posta al piano terreno e appositamente dedicata alle vendite telematiche, si procederà ai sensi degli artt. 570 e ss c.p.c., **il giorno 28 Gennaio 2026 alle ore 11:00** alla vendita senza incanto telematica in modalità c.d. sincrona mista, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter Disp.att. al C.p.c., e secondo la definizione offerta dall'art. 2, c. I, lett. f del D.M. della Giustizia 23.02.2015, n. 32, ovvero con la partecipazione contemporanea di offerenti (in via telematica) collegati "da remoto" tramite il Portale del Gestore della vendita (Astalegale.net) www.spazioaste.it e di offerenti (in via cartacea) presenti fisicamente nella citata aula del Tribunale di Arezzo, del bene immobile costituente il Lotto Unico sotto individuato e descritto.

L'apertura delle buste contenenti le offerte ed il loro esame sono fissati alle ore **11.00** del giorno **28 Gennaio 2026**.



IBAN del conto corrente della procedura aperto presso TERRE ETRUSCHE DI VALDICHIANA E DI MAREMMA – CREDITO COOPERATIVO S.C. - in forma abbreviata BANCA TEMA – filiale di Arezzo per l'accredito del bonifico per il versamento della cauzione per le offerte telematiche: Codice SWIFT - BIC: ICRAITRRNNO - IBAN IT72E0885114101000000359681.

\*\*

### **LOTTO UNICO**

**PREZZO BASE: € 59.200,00** (cinquantanovemila duecento/00)

**OFFERTA MINIMA (-25%): € 44.400,00** (quarantaquattromila quattrocento/00)

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00** (mille/00)

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

Piena proprietà di porzione immobiliare di civile abitazione ubicata in Comune di Bibbiena (Ar), Frazione Soci, Via Marino Michelini nr. 1, posta al piano primo di un fabbricato condominiale di maggiori dimensioni, corredata da un vano soffitta al piano secondo e resede esclusivo al piano terra. Il tutto integrato da diritti di comproprietà sulle parti comuni. Il fabbricato plurifamiliare che comprendente il cespote pignorato, è posto in zona suburbana di Bibbiena (Ar), a nord del centro storico dal quale dista circa 5 km, facilmente raggiungibile, avente un contesto medio, un buon livello di servizi sia pubblici che privati posti nelle immediate vicinanze.

L'unità immobiliare, come meglio descritto nella perizia in atti e nelle successive integrazioni, redatti dall'esperto estimatore Geom. Luca Lepri, a cui si rimanda e di cui si consiglia un'attenta lettura per quanto di seguito non riportato, è composta da ingresso, salotto, cucina, tre camere, due servizi igienici ed un balcone al piano primo, corredata da vano soffitta al piano secondo, raggiungibile dal vano scala condominiale. Il tutto integrato da resede esclusivo al piano terra posto sul lato ovest del fabbricato e diritti di comproprietà sulle parti comuni del complesso edilizio (censite Fg. 29, P.IIa 667, sub. 8), quali l'ingresso al lotto e il camminamento perimetrale, il vano scale condominiale e la centrale termica posta sul retro (lato sud).

L'ingresso all'unità pignorata avviene dal vano scala condominiale, raggiungibile percorrendo un breve tratto di camminamento condominiale, dipartente da Via Michelini.

Risulta dalla Perizia che la struttura portante è intelaiata, costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato; i solai sono in latero cemento; la copertura è a capanna con falde inclinate e struttura portante in travi Varese in c.a.p. e tavelloni di laterizio. La tamponatura esterna è in laterizio con struttura intelaiata in c.a. a vista e rivestimento in piastrelle effetto "mattoncini". Il resede esterno è in parte adibito a ingresso al fabbricato e camminamento perimetrale a comune, ed in parte a giardini, rispettivamente in proprietà esclusiva alle due unità che compongono il fabbricato. Il lotto risulta recintato su quattro lati con relativi accessi pedonali e carrabili lungo la pubblica viabilità. L'ingresso e il

camminamento perimetrale del fabbricato presentano una finitura in mattonelle di cls; la pavimentazione del vano scale condominiale e in mattonelle di graniglia e in marmo trani il rivestimento degli scalini; i pluviali e i discendenti della copertura sono in rame. Lo stato manutentivo dell'edificio comprendente il bene periziato, nel suo insieme risulta essere sufficiente.

I divisori interni dell'appartamento sono in laterizio e tutti gli ambienti dell'unità immobiliare sono intonacati e tinteggiati; la cucina e i servizi igienici hanno un rivestimento in piastrelle di ceramica; la pavimentazione interna e in monocottura per tutti i vani. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo dotati di avvolgibili; il finestrone della cucina è dotato di doppio infisso metallico con vetro singolo; gli infissi interni e il portone d'ingresso dell'appartamento sono in legno tamburato; il portone d'ingresso condominiale e in alluminio e vetro. Le altezze interne utili sono pari a 3,06 mt su tutti i vani; variabili da 3,06 mt a 2,96 mt su di un servizio igienico vista la presenza di uno scalino interno.

Lo stato manutentivo interno risulta essere sufficiente/mediocre: le finiture interne utilizzate ed i materiali impiegati risultano vetusti, in parte risalenti all'epoca di realizzazione ed in parte agli anni '80/'90, ed inoltre si evidenziano infiltrazioni di acqua piovana.

Risultano presenti forme diffuse di condense e muffe sulle pareti interne dei vani, in special modo nella cucina, su di un servizio igienico e su di una camera lungo la canna fumaria interna. Alcune mattonelle risultano sollevate/distaccate dal sottofondo. Inoltre, sulla base di quanto riferito dagli esecutati al Perito stimatore in fase di sopralluogo, un servizio igienico (quello a confine con il vano scale e la camera), risulta inutilizzato a causa di perdite delle tubazioni, così come l'impianto termico dell'abitazione è anch'esso inutilizzato a causa di perdite dell'impianto. Il riscaldamento dell'unità è attualmente garantito da una stufa a pellet posta nel corridoio della zona notte.

La soffitta posta al piano secondo, accessibile dal vano condominiale, è composta da un unico vano con altezze variabili da 0,70 mt a 2,06 mt (sotto trave). La pavimentazione è in piastrelle di ceramica e le pareti risultano intonacate. La porta d'ingresso è in legno tamburato e gli infissi esterni sono metallici con vetro singolo. La soffitta risulta dotata del solo impianto elettrico.

La superficie utile interna è pari a circa mq 117 per l'appartamento e mq 4 il balcone (entrambi sub. 6, piano 1°), circa mq 121 la soffitta (sub.6 piano 2°) e mq 79 il resede esclusivo esterno (sub.6, piano terra).

Per una miglior descrizione si rimanda alla perizia redatta dall'esperto Geom. Luca Lepri di cui si consiglia un'attenta lettura.

#### **CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:**

I cespiti oggetto di vendita risultano essere classificati dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbiena, totalmente in Zona B2. 2 – Insediamenti residenziali densi a

elementi isolati, di cui all'art. 15 della NTA vigenti.

A seguito delle indagini e verifiche effettuate presso l'archivio storico del Comune di Bibbiena, il perito estimatore ha potuto verificare che il fabbricato, comprendente il cespote immobiliare pignorato, è stato edificato in data antecedente il 01.09.1967, in forza del seguente titolo autorizzativo: Licenza Edilizia P.E. nr. 91/66 rilasciata dal Comune di Bibbiena in data 10.08.1966. Titolo edilizio originario inerente la costruzione di un fabbricato plurifamiliare di civile abitazione disposto su due piani fuori terra e sottotetto, comprendente un appartamento a piano; con successivo protocollo nr. 013540 del 30.12.1974 è stata depositata una pratica edilizia, al fine di evidenziare l'opera così come effettivamente realizzata, in variante alla originaria L.E. 91/66.

Il fabbricato comprendente il compendio pignorato è stato reso abitabile con Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Bibbiena in data 13.03.1975, con indicazione di ultimazione dei lavori nell'agosto del 1967.

Nella perizia in atti è precisato che la porzione al piano terra del medesimo fabbricato condominiale, non eseguita, è stata oggetto di interventi edilizi realizzati in forza della Concessione Edilizia nr. 31 del 12.03.2001 e di successiva Concessione Edilizia in variante nr. 90 del 21.09.2001; gli elaborati grafici di detti titoli autorizzativi, hanno riportato indirettamente, a livello planovolumetrico, l'ingombro e dimensioni dell'intero fabbricato, nonché le porzioni condominali (vano scala, centrale termica e resede), comuni anche al bene pignorato.

Con successivo "Attestato di Conformità Urbanistica" rilasciato del Comune di Bibbiena in data 10.01.2004, viene attestata la regolarità urbanistica dell'intero fabbricato comprendente il bene pignorato, in quanto edificato in data antecedente il 01.09.1967, periodo antecedente l'entrata in vigore della Legge nr. 765 del 6 agosto 1967. In riferimento a detto Attestato di Conformità, sulla base dei riscontri e verifiche effettuati dal perito stimatore presso il competente ufficio tecnico comunale, è emerso, seppur corretto nei contenuti, che è privo di valenza e ufficialità, in quanto risulta firmato da un tecnico comunale in qualità di "responsabile del procedimento", anziché dal "dirigente/direttore" dell'ufficio edilizia.

Altresì, rispetto a quanto riportato nell'attuale planimetria catastale, rispettivamente depositata presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo con frazionamento e fusione del 10.12.2003 protocollo AR0188785, il perito stimatore ha potuto riscontrare le seguenti difformità:

- 1) I divisori interni e parte delle aperture interne ed esterne dell'appartamento presentano modeste traslazioni pressoché irrilevanti;
- 2) Su un servizio igienico è presente uno scalino con relativa porzione di pavimentazione posta ad una quota superiore;
- 3) L'altezza massima interna della soffitta al piano secondo risulta essere pari a 2,06 mt

(sotto trave), anziché 2,70 mt, come erroneamente indicato in planimetria catastale;

4) Le tre "finestrelle" poste nella parte inferiore della soffitta risultano tamponate.

Le sopra elencate difformità edilizie, sempre per quanto riferito dal perito estimatore sulla base delle informazioni assunte presso l'ufficio competente del Comune di Bibbiena, riferite esclusivamente ai punti 1, 2 e 4, essendo queste riconducibili alla data di realizzazione del fabbricato condominiale, non costituiscono difformità edilizie in quanto realizzate in data antecedente il 01.09.1967, periodo antecedente l'entrata in vigore della Legge nr. 765 del 6 agosto 1967, mentre per quanto inerente la difformità edilizia di cui al punto 3, questa risulta regolarizzabile (sulla base della normativa vigente alla data della perizia) tramite "Comunicazione Tardiva di Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera", ai sensi dell'art. 136, c. 6, L.R.65/2014, nonché dell'art. 6 comma 7 del D.P.R.380/01.

Inoltre le difformità catastali interessanti il bene esecutate, previa regolarizzazione urbanistica delle difformità edilizie, potranno essere oggetto di aggiornamento catastale tramite la presentazione di giusto DOCFA, con corretta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi.

#### **CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE ELETTRICO-IDRICO-TERMICHE:**

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico con adduzione da acquedotto comunale, impianto elettrico sottotraccia sfilabile, sanitario con fossa biologica privata allacciata alla condotta fognaria comunale e termico autonomo con caldaia murale "BAXI ECO COMPACT 24 F", posta nella centrale termica condominiale esterna, sul retro del fabbricato (nello specifico la porzione pi esterna della c.t.), di cui non è stata riscontrata la presenza del bollino blu. La soffitta risulta dotata del solo impianto elettrico.

Un servizio igienico (quello a confine con il vano scale e la camera), risulta inutilizzato a causa di perdite delle tubazioni, così come l'impianto termico dell'abitazione è inutilizzato anch'esso a causa di perdite dell'impianto. Il riscaldamento dell'unità è attualmente garantito da una stufa a pellet posta nel corridoio della zona notte.

In merito, ai detti impianti, il Perito stimatore ha precisato che non gli è stato possibile effettuare ulteriori verifiche, anche a causa dell'impossibilità di accedere ai locali sottostanti di altra proprietà, estranei alla procedura esecutiva.

La cucina risulta sprovvista di apertura di ventilazione in parete esterna e del collegamento della cappa necessario all'evacuazione prodotti della combustione verso l'esterno, che dovrà essere oggetto di adeguamento.

Per quanto riferito dall'esperto estimatore gli impianti tecnologici, appaiono vetusti e realizzati nel rispetto della vigente normativa all'epoca della loro realizzazione; in relazione agli stessi non risultano depositati i progetti relativi agli impianti tecnologici e le relative certificazioni di conformità.

#### **DATI CATASTALI:**

Il cespite oggetto di esecuzione risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Bibbiena

(AR) al Foglio 29, Particella 667, Sub. 6, cat. A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 174/175 escluse aree scoperte 165 mq, rendita € 361,52 (frazionamento e fusione del 10.12.2003 protocollo AR0188785 depositato presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo); a corredo proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del complesso edilizio censite al catasto fabbricati del Comune di Bibbiena (AR) Foglio 29, Particella 667, Sub. 8, Cat. BCNC (resede perimetrale condominiale, ingresso, vano scale condominiale, nonché piccola costruzione realizzata in aderenza al fabbricato, a sud del fabbricato condominiale, articolantesi in due distinti locali adibiti a centrale termica), oltre proporzionali di diritti sulle eventuali ulteriori parti comuni dell'edificio per struttura e funzione ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 c.c.

Per il cespite oggetto di esecuzione non risulta essere costituito un condominio.

#### **STATO OCCUPATIVO:**

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare; la liberazione o il rilascio avverranno in conformità alle vigenti disposizioni legislative ai sensi dell'art. 560 cpc su richiesta dell'aggiudicatario.

#### **VINCOLI**

Dalle verifiche effettuate dal Perito Estimatore, è emerso che il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, vincoli di carattere storico-artistico, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, e/o altri pesi o limitazioni d'uso, e che a seguito delle verifiche effettuate presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Arezzo, non risultano pendenti cause relative a domande trascritte, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Ad ogni modo per tutto ciò che concerne la provenienza, l'esistenza di ipoteche, pignoramenti, domande giudiziale e/o annotazioni, servitù esistenti, costituite e/o costituende, pesi, oneri e ulteriori gravami a qualsiasi titolo gravanti sul Lotto Unico subastato, si fa espresso rinvio alla relazione tecnica in atti dell'esperto Geom. Luca Lepri del 24.11.2022 ed alle successive integrazioni del 04.01.2025, che qui si hanno per integralmente ripetute e trascritte e che pertanto dovranno essere consultate, unitamente agli allegati, anche per tutto ciò che concerne lo stato di occupazione, la regolarità urbanistica/abitabilità, l'esistenza di eventuali abusi, oneri o pesi, servitù, spese condominiali etc. a qualsiasi titolo gravanti sui beni oggetto di vendita, nonché per quanto altro previsto dalla normativa vigente.

Per ogni altra informazione è possibile rivolgersi al custode Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo e Siena (Tel. 0577-318111 - <http://www.arezzo.astagiudiziaria.com/>); sarà possibile visionare l'immobile previo accordo con il custode medesimo; per il contatto con il custode è attiva la sezione "prenota visita" sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> alla pagina relativa alla presente vendita.

Il custode giudiziario potrà evadere soltanto le richieste di visita che gli perverranno per il tramite del P.v.p. e a condizione che la richiesta gli sia pervenuta almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte cartacee. Eventuali richieste pervenutegli — sempre per il tramite del p.v.p. — oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

\*\*\*\*\*

[A]

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

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

#### **1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE**

Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) dovranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente) in busta chiusa, previo appuntamento telefonico all'utenza n. 349/1609195 oppure 0575/1596340, presso lo Studio dell'Avv. Sara Quinti, in Marciano della Chiana (AR), Via F.Illi Bandiera n.2/A 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 ed il cognome 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 regime patrimoniale, 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); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un C.F. rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma II°, del D.M. n. 32 del 26.02.2015, con allegata copia di un valido documento d'identità. La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; Se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; Se l'offerente è coniugato dovrà essere dichiarato il regime vigente tra i coniugi e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio) ed allegati in copia i relativi documenti d'identità. Per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge non partecipe, per il tramite del partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. (recante espressa esclusione del bene dalla comunione) mediante scrittura privata con firma del coniuge autenticata da Notaio o da altro Pubblico Ufficiale il cui originale dovrà essere allegato all'offerta;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il referente della procedura (delegato alla vendita);
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita e quindi nell'avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 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 centoventi (120) giorni gg dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale). L'offerente potrà indicare un termine più breve di centoventi

(120) giorni, circostanza questa che sarà valutata, tra le altre, dal delegato alla vendita al fine di individuare l'offerta migliore;

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 redatta dall'esperto estimatore incaricato e di tutti gli allegati e delle eventuali perizie integrative, nonché 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. 310/2019" per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di mancato o intempestivo pagamento del saldo prezzo. L'offerente può versare anche una cauzione più alta e tale circostanza, in caso di parità di prezzo offerto da più offerenti, potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta validamente presentata. L'assegno e/o il vaglia postale allegato a titolo di cauzione verrà restituito immediatamente dopo la gara a coloro che non saranno risultati aggiudicatari;

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 del documento d'identità valido del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare in caso di acquisto del minore;

f) copia del documento d'identità valido del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di nomina del sottoscrittore e copia autentica dell'autorizzazione del Giudice Tutelare in caso di acquisto dell'interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno.

g) 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. 310/2019", 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 [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), 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](mailto: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, il regime patrimoniale 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); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma IIº, del D.M. n. 32 del 26.02.2015. La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è coniugato dovrà essere dichiarato il regime vigente tra i coniugi e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio) ed allegati in copia i relativi documenti d'identità. Per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge non partecipe, per il tramite del partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. (recante espressa esclusione del bene dalla comunione) mediante scrittura privata con firma del coniuge autenticata da Notaio o da altro Pubblico Ufficiale la cui copia anche per immagine dovrà essere allegato all'offerta;
- 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'ordinanza di vendita e quindi nell'avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di centoventi (120) giorni gg dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale). L'offerente potrà indicare un termine più breve di centoventi (120) giorni, circostanza questa che sarà valutata, tra le altre, dal delegato alla vendita al fine di individuare l'offerta migliore;
- 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 similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

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 redatta dall'esperto estimatore incaricato e di tutti gli allegati e delle eventuali perizie integrative, nonché 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 per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base) che sarà trattenuta in caso di mancato o intempestivo pagamento del saldo prezzo; 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. L'offerente può versare anche una cauzione più alta e tale circostanza, in caso di parità di prezzo offerto da più offerenti, potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta validamente presentata;

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) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia anche per immagine del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare se il soggetto offerente è minorenne;

g) copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica anche per immagine del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare in caso di acquisto dell'interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno;

h) 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;

i) dichiarazione relativa allo stato civile e dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto incaricato e di tutti gli allegati e delle eventuali perizie integrative, nonché 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, effettuate in separato modulo;

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

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

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a "Tribunale di Arezzo" acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma -Credito Cooperativo – S.C., (in forma abbreviata BANCA T.E.M.A.), Filiale di Arezzo, Codice IBAN IT72E0885114101 000000359681, Codice Bic ICRAITRRNNO, mediante utilizzo della seguente causale: "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 310/2019"; 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 www.spazioaste.it 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 dogliananza da parte degli offerenti.

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

##### In caso di offerta unica:

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

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

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

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

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

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

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

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

##### In caso di pluralità di offerte:

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

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

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. Nella vendita non verranno considerate le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Il rilancio minimo è fissato 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 (termine 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 intestato a "Tribunale di Arezzo" acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma - Credito Cooperativo - S.C. (in forma abbreviata BANCA T.E.M.A.), Filiale di Arezzo, Codice IBAN IT72E08851 14101 000000359681, Codice Bic ICRAITRRNNO, mediante utilizzo della seguente causale: "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 310/2019" 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 (termine 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). 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;

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.

### **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](http://www.tribunale.arezzo.it) e sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012;

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

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati) ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), certificato dal Ministero 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](http://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'area 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, 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 sopra 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](http://www.tribunale.arezzo.it);

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

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode nominato Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) per il Tribunale di Arezzo a chiunque vi abbia interesse;

#### **AVVERTE**

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

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

#### **INFORMA**

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

Arezzo, lì 18.11.2025

Il delegato alle operazioni di vendita  
Avv. Sara Quinti

