

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. ANDREA TURTURRO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 44/2022 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie - Telefono

0575.382000 mail: visite.ivg@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

5° ESPERIMENTO

La sottoscritta Avv. Michela Innocenti, iscritta all'Ordine Avvocati di Arezzo, con studio in Arezzo alla Via della Fonte Veneziana 10 (telefono 0575/453219-346/3086007, p.e.o. avv.michelainnocenti@gmail.com, pec michelainnocenti@puntopec.it), nella propria qualità di Professionista Delegato ex art. 591 bis Cod. Proc. Civ. (Referente della procedura), nominata dal Tribunale di Arezzo, in persona del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione, con ordinanza emessa in data 12/10/2023 e con rinnovo della delega in udienza del 16.04.25 tenuta dal Dott. Turturro, per ulteriori 18 mesi con 4 tentativi;

AVVISA CHE

il giorno 24 settembre 2025 h 10:00

presso la Sala d'Aste del Gestore della Vendita Zucchetti Software Giuridico srl in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino 1, presso Tribunale di Arezzo – Aula 0.07- piano terra,

e tramite il portale del gestore della vendita www.fallcoaste.it,

avrà luogo l'esame delle offerte e

la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA
SINCRONA MISTA DEI BENI IMMOBILI DI SEGUITO DESCRITTI.

LOTTO UNICO (1):**diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) sui seguenti beni:**

Porzione del fabbricato commerciale e direzionale, di più ampia consistenza, posto in Comune di Castiglion Fibocchi (AR), in Via Guglielmo Fracassi n.c. 16 e 8.

Tale porzione di fabbricato, a cui si accede dalla menzionata Via Guglielmo Fracassi, percorrendo un resede a comune che circonda l'intero fabbricato, di recente costruzione, è di tipo prefabbricato ed è composto come segue.

a) la porzione commerciale (Sub. 5):

-da un ingresso, un ampio salone (denominato sala delle feste), un locale ad uso ufficio, un locale pluriuso, altro locale ad uso ufficio, con ripostiglio e forno, un locale guardaroba, una doccia con antidoccia, tre servizi igienici con relativi disimpegni, al piano terreno;

vi si accede dal resede a comune, per mezzo di più porte di accesso, di cui una contrassegnata con c.n. 16;

inoltre,

al locale pluriuso, si accede dall'adiacente porzione di fabbricato ad uso mensa-self-service, di proprietà di terzi (subalterno 2);

all'ufficio con ripostiglio e forno, si accede dall'adiacente ufficio direzionale (subalterno 4);

alla doccia con anti-doccia, si accede dall'adiacente porzione di fabbricato ad uso di centro estetico, di proprietà di terzi (subalterno 7);

-un locale soppalco per servizi tecnici (dove sono posizionati alcuni impianti tecnologici), al piano primo; al suddetto locale si accede dal salone sopra citato, mediante due sportelli interni posti ad una certa altezza, nella parete a confine con i servizi igienici ed il guardaroba (per mezzo di una scala a pioli asportabile).

b) la porzione direzionale (Sub. 4):

-da un locale ad uso ufficio, corredato da un servizio igienico con antibagno, al piano terreno; vi si accede dal resede a comune, per mezzo della porta contrassegnata con il c.n. 10 (nonché dall'adiacente porzione di fabbricato ad uso mensa-self-service, di proprietà di terzi (subalterno 2), mediante due ulteriori aperture.

Precisazioni:



Il tecnico ha evidenziato che sul resede a comune che circonda l'intero fabbricato (Sub. 1), con superficie indicativa di mq. 1033 circa (in parte pavimentato con porfido, in parte pavimentato con conglomerato bituminoso, in parte pavimentato con mattonelle in c.l.s. ed in parte a prato e/o con verde), insistono:

- un manufatto in legno (capanna di ml. 6,00 x 4,00 x h variabile da 2,35/2,78/2,50), utilizzato dall'adiacente mensa self-service, di proprietà di terzi (Sub. 2);
- una pergotenda (in alluminio e teli di ml. 12,00 x 4,00 circa), utilizzata dall'adiacente mensa-self-service, di proprietà di terzi (Sub. 2), per la quale esiste Ordinanza comunale di demolizione;
- due manufatti in muratura dove sono allocati i contatori relativi alle utenze;
- alcune cisterne e le fognature con le fosse biologiche nonché i relativi pozzetti (nel sottosuolo);
- l'impianto antincendio con i relativi idranti (a comune)
- lo scambiatore d'aria Aermec dell'impianto di areazione e climatizzazione del fabbricato (N.B. tale scambiatore d'aria risulterebbe essere collegato all'impianto di areazione e climatizzazione dell'intero fabbricato).

Il fabbricato è così identificato catastalmente:

Al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fibocchi, la porzione di fabbricato commerciale e direzionale in questione risulta essere regolarmente intestata alla esecutata ed è individuata come segue:

Foglio 21 Particella 405 Subalterno 5, Via Guglielmo Fracassi n.c. 16, piano terreno, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza mq. 340, Superficie Catastale mq. 354, Rendita €. 8.024,71;

Foglio 21 Particella 405 Subalterno 4, Via Guglielmo Fracassi n.c. 8, Interno 1, piano terreno, Categoria A/10, Classe U, Consistenza vani 2,5, Superficie Catastale mq. 69, Rendita €. 516,46;

Il resede a comune circostante il fabbricato è individuato come segue:

Foglio 21 Particella 405 Subalterno 1, Via Guglielmo Fracassi s.n.c., piano terreno, bene comune non censibile (corte) ai Subalterni 2, 4, 5, 6 e 7.

Provenienza

I beni sopra descritti risultano essere in proprietà della esecutata, alla quale i diritti di proprietà pari all'intero dei subb. 4 e 5 ed i diritti di proprietà, senza quota, del sub. 1, sono pervenuti, infra-maggiore consistenza, con:



- a) atto di compravendita ai rogiti del Notaio xxxxx in data 27 dicembre 2006 rep. 14745, trascritto in Arezzo il 3 gennaio 2007 al n. 96 di formalità;
- b) atto di compravendita ai rogiti del Notaio xxxxx in data 23 novembre 2004 rep. 113957, trascritto in Arezzo il 26 novembre 2004 al n. 14772 di formalità;
- c) atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio xxxxx in data 12 novembre 2001 rep. 97071, trascritto in Arezzo il 20 novembre 2001 al n. 12972 di formalità.

Determinazione della superficie della porzione di fabbricato in oggetto:

- Sub. 5: Superficie commerciale mq. 375,14
- Sub 4. Superficie direzionale mq. 70,96
- Sub. 5 superfici utili nette dell'unità immobiliare commerciale mq. 389,23
- Sub. 4 superfici utili nette dell'unità immobiliare direzionale mq. 60,83

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

La porzione di fabbricato in questione (commerciale e direzionale) ed oggetto della presente procedura, ricade, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Castiglion Fibocchi, in “Sottozona P2 – aree produttive a carattere artigianale e misto” normate dall’articolo 72 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In tali zone sono ammesse le seguenti funzioni complementari e secondarie :

attività commerciali (art. 41); attività commerciali all’ingrosso e depositi (art. 42); attività direzionali (art. 44); servizi ed attrezzature di uso pubblico (art. 45) ad esclusione delle articolazioni individuate con le sigle Sb, Sc, Sh, Si, Sr; sono consentiti gli asili aziendali (allegati n. 27 e 28).

Situazione urbanistica e conformità catastale

La porzione di fabbricato in oggetto è provvista di certificati di agibilità ed è stata realizzata con i seguenti provvedimenti amministrativi :

- Concessione edilizia numero 11/01, rilasciata dal Sindaco di Castiglion Fibocchi in data 4 Settembre 2002, per la costruzione di fabbricato commerciale, uffici e mensa;
- Comunicazione di fine lavori e variante finale, depositata al Comune di Castiglion Fibocchi in data 12 Maggio 2004, con numero di protocollo 3211/04;
- Attestazione di agibilità, protocollo S.U.A.P. della Comunità Montana Pratomagno numero 83/05 del 31 Marzo 2005, e successivo protocollo comunale numero 2427/05, rilasciato il 2 Aprile 2005;
- Permesso di costruire in sanatoria numero 25, rilasciato dal Responsabile dell’Area Urbanistica del Comune di Castiglion Fibocchi, in data 14 Febbraio 2006;



- Autorizzazione unica S.U.A.P. della Comunità Montana Pratomagno, numero 754/8.4 di protocollo del 24 Febbraio 2006;

- Attestazione di conformità e certificazione di agibilità, inoltrata al Comune di Castiglion Fibocchi, in data 13/12/2011, ed annotata al numero 8428 di protocollo.

Nei fascicoli comunali contenenti i provvedimenti edilizi sopra citati, non sono presenti le certificazioni di conformità relative agli impianti tecnologici ivi installati.

Sono state riscontrate dal perito estimatore **modeste differenze** su alcune misure, rientranti nelle tolleranze consentite dalle vigenti normative ed alcune difformità rispetto alle rappresentazioni indicate negli stessi elaborati progettuali, il tutto come meglio dettagliato nell'elaborato peritale, da sanare attraverso presentazione al Comune di Castiglion Fibocchi (Ar) di:

-istanza di sanatoria, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 40, sesto comma, della Legge 28 Febbraio 1985 numero 47 e dall'articolo 46, quinto comma, del D.P.R. 6 Giugno 2001 numero 380;

oppure, in alternativa :

-istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria, ai sensi dell' articolo 209 della Legge Regionale 11 Novembre 2014 numero 65 e s.m.i. (L.R. 08/09/2017 n.50).

Stato di manutenzione

La porzione di fabbricato in oggetto (commerciale e direzionale), nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione.

Impianti tecnologici:

La porzione di fabbricato in oggetto è dotata dei seguenti impianti tecnologici:

-impianti elettrici, con i relativi quadri di comando; ad oggi tali impianti derivano energia elettrica dall'adiacente porzione di fabbricato utilizzata come self-service (Sub. 2) di proprietà di terzi; a seguito di ciò, chi si aggiudicherà la porzione di immobile in questione, dovrà provvedere a disattivare il suddetto collegamento, nonché ad installare dei contatori propri e/o indipendenti;

-impianti idrici, che derivano acqua dall'acquedotto comunale;

-impianto di areazione e/o di climatizzazione centralizzato; ad oggi tale impianto risulta essere collegato all'adiacente impianto del self-service (Sub. 2) di proprietà di terzi; a seguito di ciò, chi si aggiudicherà la porzione di immobile in questione, dovrà provvedere a disattivare il suddetto collegamento, nonché ad installare dei nuovi macchinari per rendere tale impianto autonomo e/o indipendente;



-impianto per il gas metano;

-impianto antincendio (a comune, con idranti all'esterno del fabbricato),

-impianti telefonici (disattivati);

Tali impianti tecnologici, ad oggi sono privi delle relative certificazioni di conformità.

Occupazione dell'immobile:

Il Custode Giudiziario con verbale del 29/02/2024 ha dichiarato che il compendio è stato rilasciato.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Come evidenziato dal Perito Estimatore, la porzione di fabbricato commerciale e direzionale in questione, risulta essere gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli :

3/1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta alla **CC.RR.II. di Arezzo in data 3/01/2007, ai numeri 136 di R.G. e 34 di R.P.**, per un totale di € 200.000,00, a seguito dell'atto di mutuo stipulato dal Notaio xxxxx, in data 27/12/2006, numeri 14746/4319 di repertorio (durata anni 10) sui seguenti beni:

Unità negoziale n. 1, per la piena proprietà:

- Catasto Fabbricati Castiglion Fibocchi, Località il Molino, Via Fracassi n.c. 10 e 12, Foglio 21, Particella 405, Subalterno 4, Cat A/10 ;

- Catasto Fabbricati Castiglion Fibocchi, Località il Molino, Via Fracassi s.n.c., Foglio 21, Particella 405, Subalterno 5, Cat C/1;

Unità negoziale n. 2, per la proprietà comune:

- Catasto Fabbricati Castiglion Fibocchi, Località il Molino, Via Fracassi s.n.c., Foglio 21, Particella 405, Subalterno 1, Cat E- ente comune;

nonché altri immobili non interessati dalla presente procedura (sub.6, sub.7).

3/2) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta alla **CC.RR.II. di Arezzo in data 5/08/2009, ai numeri 14425 di R.G. e 2722 di R.P.**, per un totale di € 340.000,00, a seguito dell'atto di mutuo fondiario stipulato dal Notaio xxxxx, in data 3/08/2009, numeri 191/817 di repertorio (durata anni 25) sui seguenti beni:

Unità negoziale n. 2, per la piena proprietà:

- Catasto Fabbricati Castiglion Fibocchi, Località il Molino, Via Fracassi s.n.c., Foglio 21, Particella 405, Subalterno 4, Cat A/10 ;



- Catasto Fabbricati Castiglion Fibocchi, Località il Molino, Via Fracassi n.c.16, Foglio 21, Particella 405, Subalterno 5, Cat C/1;
nonché altri immobili non interessati dalla presente procedura (unità negoziale n.1, sub.2).

3/3) Ipoteca giudiziale iscritta alla **CC.RR.II. di Arezzo in data 6/03/2017, ai numeri 3198 di R.G. e 446 di R.P.**, derivante da decreto ingiuntivo numero di repertorio 1382, emesso dal Tribunale di Siena in data 18/07/2016, per un totale di € 50.000,00 sui seguenti beni:

Unità negoziale n. 1, per la piena proprietà :

- Catasto Fabbricati Castiglion Fibocchi, Località il Molino, Via Fracassi s.n.c. , Foglio 21, Particella 405, Subalterno 4, Cat A/10 ;
- Catasto Fabbricati Castiglion Fibocchi, Località il Molino, Via Fracassi n.c. 16, Foglio 21, Particella 405, Subalterno 5, Cat C/1;

3/4) Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta alla **CC.RR.II. di Arezzo in data 29/09/2021, ai numeri 16433 di R.G. e 2115 di R.P.**, per un totale di € 800.000,00, a seguito dell'atto di mutuo in rinnovazione stipulato dal Notaio xxxxx, in data 23/11/2004, numeri 113958 di repertorio (durata anni 15) sui seguenti beni:

Unità negoziale n. 1, per la piena proprietà :

- Catasto Fabbricati Castiglion Fibocchi, Località il Molino, Via Fracassi s.n.c, Foglio 21, Particella 405, Subalterno 4, Cat A/10 ;
- Catasto Fabbricati Castiglion Fibocchi, Località il Molino, Via Fracassi s.n.c., Foglio 21, Particella 405, Subalterno 5, Cat C/1;

Unità negoziale n. 2, per la proprietà comune :

- Catasto Fabbricati Castiglion Fibocchi, Località il Molino, Via Fracassi s.n.c., Foglio 21, Particella 405, Subalterno 1, Cat E- ente comune;

3/5) Atto esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento immobili) trascritto alla **CC.RR.II. di Arezzo in data 7/03/2022, ai numeri 3617 di R.G. e 2686 di R.P.**, conseguente all'Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo del 22/02/2022 numero 484/2022 di repertorio sui seguenti beni:

Unità negoziale n. 1, per la piena proprietà :

- Catasto Fabbricati Castiglion Fibocchi, Località il Molino, Via Fracassi n.c. 8 , Foglio 21, Particella 405, Subalterno 4, Cat A/10 ;



- Catasto Fabbricati Castiglion Fibocchi, Località il Molino, Via Fracassi n.c.16, Foglio 21, Particella 405, Subalterno 5, Cat. C/1;
Unità negoziale n. 2, per la proprietà comune :
- Catasto Fabbricati Castiglion Fibocchi, Località il Molino, Via Fracassi s.n.c., Foglio 21, Particella 405, Subalterno 1, Cat E- ente comune.

Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell'elaborato peritale redatto dall'Esperto Geometra Macucci Luciano depositato nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare n. 44/2022 R.G.E. Tribunale di Arezzo, a cui espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri acquirenti in ogni sua parte, compresi gli allegati, ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto quanto non indicato nel presente avviso e per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni facenti parte del Lotto Unico nonché per quanto altro previsto dalla vigente normativa.

al valore d'asta di euro 110.592,00 (centodiecimilacinquecentonovantadue/00)

offerta minima euro 82.944,00 (ottantaduemilanovecentoquarantaquattro/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: Euro 2.000,00 (duemila/00).

* * *

D E T E R M I N A

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE. Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Michela Innocenti, in via della Fonte Veneziana n. 10 Arezzo, **previo appuntamento telefonico al n. 0575/453219**, 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 ha amministratore 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. 44/2022 lotto unico" (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;
- c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, 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. 44/2022, lotto unico." (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta), **di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. **Il bollo virtuale pari ad € 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a restituzione.** La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato *xml* scaricata dal



Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c., sino alle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi - tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato *zip.p7m*, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena d'inammissibilità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

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

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a "Tribunale di Arezzo" (indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) acceso presso BANCA TEMA Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma - Credito Cooperativo - S.C., Codice Iban IT 72 E 08851 14101000000359681, Codice Bic ICRAITRRNN0, con la seguente causale: "*Tribunale di Arezzo, R.G.E. 44/22 Lotto unico*"; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. **Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia dinanzi al delegato o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;**

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



elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

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 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 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, 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, allegnerà 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, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

Arezzo, 03 giugno 2025

Il Professionista delegato

Avv. Michela Innocenti