



**TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT.ssa ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 92-2024 R.G.E.**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie - Telefono 0575.382000 mail:**  
**[visite.ivg@gmail.com](mailto:visite.ivg@gmail.com)**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**1° ESPERIMENTO**

L'Avv. Michela Innocenti, Professionista iscritta all'Ordine Avvocati di Arezzo, con studio in Arezzo alla Via della Fonte Veneziana 10 (telefono **0575/453219- 346/3086007**, **peo. [avv.michelainnocenti@gmail.com](mailto:avv.michelainnocenti@gmail.com)**, **pec [michelainnocenti@puntopec.it](mailto: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. Andrea Turturro, con ordinanza emessa in data 11/09/2025,

**AVVISA CHE**

**AVVISA CHE**

**il giorno 05 marzo 2026 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](http://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 1**

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

**Immobile** in Località san Donato piano terra s.n. nel comune di Pratovecchio Stia (Ar) in località "Ciotena", l'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano terra, **la proprietà comprende alcuni terreni agricoli per una consistenza complessiva di Ha.09.62.10, comprensivi dell'area di incidenza del fabbricato.** L'area su cui insiste il fabbricato, risulta classificata nel vigente strumento urbanistico come zona agricola E. L'immobile è ancora in costruzione. L'edificazione, come evidenziato dall'Arch. Sessa, Perito nominato nella esecuzione, interessava un fabbricato catastalmente ricadente nel Foglio 74 particella 13 facente parte oggi in eredità giacente in quanto il proprietario risulta essere deceduto. Come evidenziato dal tecnico nominato dal G.E., l'immobile risulta essere stato edificato a seguito di regolare Concessione edilizia n.72/92 del 16/06/1993, prorogata fino al 16/06/1997 e successiva variante in corso d'opera n. 5365 del 24/02/1998, prorogata fino al 24/08/1998. Relativamente alla costruzione ed ai terreni agricoli, risulta essere stato stipulato un atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi dell'art.9 della L.R. n.10/79 i cui impegni risultano essere decaduti a far data dal 16 giugno 2008. Nella relazione tecnica in atti viene evidenziato che il progetto originario, di cui alla Concessione edilizia n.71/92, prevedeva la costruzione di un annesso agricolo a servizio di un'azienda agricola, secondo le modalità disciplinate dal Piano di Utilizzo Aziendale, espressamente approvato dalla Giunta esecutiva della Comunità Montana del Casentino. In particolare, l'edificio progettato, in legno e acciaio, prevedeva la realizzazione ex novo di un manufatto a pianta rettangolare delle dimensioni di m.14,10 di larghezza per m.28,20 di lunghezza, con un'altezza massima di circa m.7,00 e copertura a 45 gradi, estesa sino a terra a delimitazione di tre locali principali da destinare a rimessa, magazzino e deposito, nonché da un locale ufficio integrato da un servizio igienico; nei due fronti laterali, per tutta la lunghezza del fabbricato, si prevedeva l'inserimento di serre per coltivazioni orto-Floro-vivaistica, con copertura in materiale trasparente. I parametri edilizi risultavano essere i seguenti: Superficie utile complessiva locali principali: mq.216,65, Superficie coperta complessiva del fabbricato.mq.387,72, Volume complessivo del fabbricato:mq.1.265,58. Successivamente all'inizio dei lavori per la realizzazione del manufatto sopra descritto, la proprietà ha realizzato una variante in corso d'opera che, seppure in maniera limitata, ha inciso sull'aspetto architettonico della costruzione. La variante in corso d'opera è stata regolarmente legittimata dal rilascio della Concessione Edilizia n. 5365 del 24/02/1998 che, a seguito di richiesta di successive proroghe, ha mantenuto la sua validità fino al giorno 24/08/2008. In data 13/08/2008 prot. 7845 ctg X classe IV fasc. viene dato parere favorevole per la trivellazione di un pozzo artesiano ad uso domestico sulla particella 121 foglio74. Per tale progetto è stata fatta una relazione geomorfologica dal Dott.Nicola Giovannini Geologo. Come evidenziato dall'Arch. Sessa, le modifiche apportate in occasione dell'atto abilitativo, relativo alla trasformazione di parte dell'edificio in abitativo, risultavano quelle di descritte in perizia, dunque: -Raddoppio interasse delle capriate, da 2 a 4 metri con l'utilizzo di legname resinoso da carpenteria e non lamellare; inserimento di pilastro centrale di appoggio della catena; -Sostituzione, nella parte finale della costruzione, della tipologia della capriata a 45 gradi con un avancorpo coperto a terrazza e privo della serra laterale, con contestuale ridimensionamento in lunghezza; -Realizzazione di un abbaino sul prospetto sud a livello del soppalco, integrato da terrazzino; -Spostamento a sud della viabilità del resede pertinenziale a seguito della forte pendenza del terreno sul lato nord; -Sostituzione della porta carrabile posta sui lati est e ovest con due porte affiancate; - modifica dettata

dall'inserimento del pilastro centrale e delle controventature; -spostamento degli accessi pedonali sulla parte centrale dell'edificio con struttura a capriata; -eliminazione di tutte le tramezzature interne; -spostamento e ridimensionamento dei lucernari; -sostituzione delle finestre interne con porta-finestre fisse ed apribili. Come evidenziato dal tecnico, successivamente il fabbricato è stato oggetto di interventi di ulteriori modifiche sia rispetto alla Concessione edilizia originale, sia alla successiva variante in corso d'opera, opere sanate con Concessione in Sanatoria n.4330/2009 che risultano essere state eseguite per gli elementi strutturali, prima della data di entrata in vigore dell'Ordinanza per le zone sismiche di nuova classificazione (anno 2005); le ultime opere eseguite risalgono a data antecedente la scadenza dell'ultima proroga rilasciata. La parte centrale tamponata dell'annesso agricolo è stata ristretta (da 8,45m a m 7,40) per tutta la sua lunghezza; al fine di migliorare la controventatura dell'edificio e per rendere tutta la struttura più stabile, sono state posizionate due travi sui lati est ed ovest, perpendicolari all'orditura delle capriate strutturali. Al piano terra il tecnico ha evidenziato inoltre leggere modifiche riguardanti le aperture di porte e finestre; le serre laterali sono state trasformate in logge aperte e risultano delimitate da travi e travetti in legno con sovrastanti copertura in parte in materiale plastico e parte in vetro. La terrazza al piano primo sul lato ovest è stata coperta e si estende, a pianta triangolare, verso la nuova trave di controventatura in modo da formare una semi piramide in acciaio da tamponare in seguito con elementi di vetro; nella terrazza sul lato sud è stata costruita una struttura in ferro che servirà da supporto ad un tamponamento in vetro. Anche lo sviluppo della strada perimetrale di servizio risulta leggermente modificato, sia in pianta che in quota, sul fronte sud-ovest, a margine della loggia, è stata ricavata una cisterna interrata per la raccolta, finalizzata al riutilizzo delle acque piovane. Sul lato nord, è stato installato un manufatto tecnologico per l'alloggiamento di cisterne di accumulo di acqua a futuro servizio del fabbricato in oggetto. Il tecnico evidenzia nella relazione che in atti è presente anche una ristrutturazione con parziale cambio di destinazione, da magazzino ad abitazione, dell'immobile inoltrata il 23/09/2011 con protocollo n.8144 al comune di Pratovecchio e SCIA ai sensi della legge n.122 del 30/07/2010, e dalla art.79 comma 2 lettera D della legge regionale n.01/2005 del 27/01/2005. In pari data viene concessa e approvata la rateizzazione degli oneri concessori di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione mediante polizza fidejussoria con successivi versamenti della prima rata nel settembre 2011 e l'ultima nel settembre 2014. I lavori per la ristrutturazione consistevano nella riorganizzazione interna del fabbricato, costituito da strutture orizzontali e verticali lignee e travi di copertura in essenza di larice. Il progetto prevedeva un parziale cambio di destinazione del piano terra, i locali sono stati realizzati con pareti prefabbricate in legno coibentate ed intonacate, le pavimentazioni sono realizzate con liste di legno di larice. Al piano terreno era presente un ingresso - soggiorno, una cucina una camera e un bagno. Nel prospetto lato nord è stata chiusa una finestra ed è stata realizzata una porta-finestra di accesso al soggiorno, nel prospetto sud, le aperture sempre sul soggiorno sono state ampliate e nel prospetto ovest da una porta finestra è stata costruita una finestra più adatta all'estetica dell'edificio in oggetto. Nei locali corridoio e bagno è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso, tutti i materiali messi in opera sono stati trattati con materiali ignifughi. Gli impianti sia termici elettrici che idraulici sono stati revisionati a norma della 46/90 con inoltre all'Ufficio tecnico comunale della documentazione di rito. Per quanto riguarda la rete fognaria e l'approvvigionamento idrico, come dalla Relazione asseverata del progettista geom. Alessandro Fani, allegata alla ristrutturazione de quo, risulta “ *abbandonato da molti anni e dalla posizione interrata dell'impianto di smaltimento*”. Il perito nominato dal Tribunale non ha riferito di non aver potuto verificare quanto indicato dal Geom. Fani, sia a causa

le condizioni dell'immobile che della vegetazione esterna dell'edificio. Riferisce il perito che, basandosi sulla presenza di suppellettili ed effetti personali del debitore, la parte abitativa risultava utilizzata prima della morte del proprietario, quindi anche il servizio igienico e gli altri scarichi erano in funzione. Il tecnico evidenzia inoltre che il Geom. Fani in relazione asseverata, riporta che: *"l'impianto di smaltimento dei rifiuti liquidi, progettato in ottemperanza della legge n.258/00 e successive modifiche o integrazioni è costituito da un depuratore ad ossidazione totale della capacità di smaltimento per n.4 utenti nel quale convogliano tramite una propria fognatura le acque nere del bagno transitate prima in una vasca Imh-off; il depuratore raggiungerà mediante una condotta interrata di m.1,20 sotto il livello del terreno, raggiungerà il fosso delle Gorghe. Le acque saponose, tramite fognatura apposita convoglieranno in due pozzetti degrassatori. Poi transiteranno in un pozzetto d'ispezione per ricollegarsi alla condotta che porta al fosso sottostante, le acque smaltite dai pluviali convoglieranno direttamente nella condotta dello scarico. L'approvvigionamento idrico avverrà mediante lo sfruttamento del pozzo privato da sempre in uso alla proprietà".* In conclusione, come evidenziato dal tecnico nella relazione depositata nella esecuzione, l'immobile non presenta parti abusive. Tutto è stato approvato e realizzato, relazionato e asseverato da vari tecnici che si sono susseguiti nel tempo, inoltre, tutti gli importi sono stati pagati per le urbanizzazioni, costi di costruzione e condono.

### **Dati catastali**

Il fabbricato ed i terreni sono così identificati catastalmente:

foglio 74 particella 163 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: LOCALITA' SAN DONATO, piano: TERRA,

foglio 74 particella 163 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: LOCALITA' SAN DONATO PRATOVECCHIO STIA, piano: T

foglio 72 particella 120 (catasto terreni), qualità/classe ULIV VIGNET, superficie 5200, reddito agrario 6,71 €, reddito dominicale 10,74 €, indirizzo catastale: PRATOVECCHIO STIA

foglio 72 particella 121 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, superficie 17470, reddito agrario 10,83 €, reddito dominicale 14,44 €, indirizzo catastale: PRATOVECCHIO STIA

foglio 72 particella 130 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO MISTO, superficie 20180, reddito agrario 6,25 €, reddito dominicale 18,76 €, indirizzo catastale: PRATOVECCHIO STIA

foglio 72 particella 97 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO MISTO, superficie 26220, reddito agrario 8,12 €, reddito dominicale 18,96 €, indirizzo catastale: PRATOVECCHIO STIA



foglio 74 particella 13 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, superficie 11580, reddito agrario 7,18 €, reddito dominicale 9,57 €, indirizzo catastale: PRATOVECCHIO STIA

foglio 74 particella 15 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 4190, reddito agrario 1,73 €, reddito dominicale 1,73 €, indirizzo catastale: PRATOVECCHIO STIA

foglio 74 particella 21 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 9270, reddito agrario 3,83 €, reddito dominicale 3,83 €, indirizzo catastale: PRATOVECCHIO STIA

\* \* \*

**terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

foglio 72 particella 97 (catasto terreni), qualità/classe Bosco misto - 2, superficie 26220, reddito agrario 8,12 €, reddito dominicale 18,96 €

**terreno agricolo**, composto da ULIVETO VIGNETO, identificato con il numero 3.

Identificazione catastale:

foglio 72 particella 120 (catasto terreni), superficie 5200, reddito agrario 6,71 €, reddito dominicale 10,74 €,

**terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

foglio 72 particella 121 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARBORATO CLASSE 4, superficie 17470, reddito agrario 10,83 €, reddito dominicale 14,44 €,

**terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

foglio 72 particella 130 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO MISTO CLASSE1, superficie 20180, reddito agrario 6,25 €, reddito dominicale 18,76 €,

**terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

foglio 74 particella 13 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARBORATO CLASSE4, superficie 11580, reddito agrario 7,18 €, reddito dominicale 9,57 €,

**terreno agricolo**, composto da SEMINATIVO CLASSE5.

Identificazione catastale:

foglio 74 particella 15 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO CLASSE5, superficie

4190, reddito agrario 1,73 €, reddito dominicale 1,73 €,

**terreno agricolo**, composto da seminativo classe 5, identificato con il numero Foglio 74

Particella 21.

### **Provenienza**

I beni indicati risultano essere di proprietà dell'esecutato sulla base dei seguenti titoli \*\*\* \*\* per la quota di 1/2+1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 30/06/1986 a firma di REP ai nn. 45476 di repertorio, registrato il 13/05/2025 a REP ai nn. 1760, trascritto il 17/07/1986 a REP ai nn. 7574/5528.

Il titolo è riferito solamente a ATTO ROGATO DAL NOTAIO DA PARTE DEL NOTAIO FABIO MILLONI DI AREZZO.

LA VENDITA DELLE QUOTE AVVIENE DA PARTE DI xxx , xxx e xxx

\*\*\* \*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/06/2000), con atto stipulato il 24/06/2000 a firma di REP ai nn. 35425 di repertorio, trascritto il 27/06/2000 a REP ai nn. 10524/7050.

Il titolo è riferito solamente a ACQUISTO DI QUOTA DI 1/2 DA PARTE DI xxx  
ATTO ROGATO DAL NOTAIO FRANCESCO PANE DA POPPI(AR)

### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Come evidenziato dal perito estimatore, alla cui relazione si rinvia per completezza, sul bene immobile e sui terreni sono presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- ipoteca volontaria, stipulata il 27/08/2010 a firma di REP ai nn. 15638/2778 di repertorio, registrata il 31/08/2010 a REP ai nn. 56442/14461, a favore di \*\*\* \*\* , contro \*\*\* \*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 200.000.

Importo capitale: € 100.000.

Durata ipoteca: 30 ANNI.

La formalità è riferita solamente su Pratovecchio foglio 74 particella 163 con unità precedente identificata da Foglio 74 Particella 13/B, Pratovecchio Foglio 74 Particella 13 con unità precedente identificata da foglio 74 particella 13/A, Pratovecchio foglio 72 Particella 120, particella 121, particella 130, particella 97, Pratovecchio foglio 74 particella 15, particella 21

- Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 06/05/2024 REP. ai nn. 1374 di repertorio, trascritto il 31/05/2024 ai nn. 9534/7473, a favore di \*\*\* \*\* , contro \*\*\* \*\* , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 06/05/2024 REP.1374 .

La formalità è riferita solamente su Pratovecchio Stia sezione Pratovecchio Foglio 74 Particella 163, Pratovecchio Stia sezione Pratovecchio Foglio 72 particella 120, particella 121, particella 130, particella 97, Pratovecchio Stia, sezione Pratovecchio Foglio 74 particella 13,

**Pratiche edilizie**

- In data 26/09/1986 viene rilasciato Certificato dell'assessorato Agricoltura e foreste che \*\*\* e \*\*\* e \*\*\* e \*\*\*, quali proprietari, erano iscritti all'albo degli imprenditori Agricoli professionali.
- In data 2/12/86 viene presentato, approvato in data 13/12 /86, il Piano di sviluppo per la costruzione di annessi agricoli e coltivazione di fondi che ricadono in zona E del PRG del Comune di Pratovecchio e il loro utilizzo dal punto di vista Urbanistico ed Igienico-sanitario, non in contrasto con la normativa allora vigente (come da relazione del tecnico comunale Geom. Egidio Cenni).
- In data 7/01/87 la giunta Municipale, delibera ed esprime parere favorevole in merito alla richiesta di contributo presentata dal sig. \*\*\* e \*\*\* intesa ad ottenere le agevolazioni finanziarie in lire 143.680.000 per la costruzione di annessi agricoli e coltivazioni.
- In data 16/06/1993 viene approvato il Progetto per la realizzazione di un annesso agricolo da adibire a deposito, magazzino e rimessa nel fondo di proprietà dei fratelli \*\*\* e \*\*\* che si concretizza nella Concessione n.71/92.
- In data 3/06/96 \*\*\* e \*\*\* e poi in data 12/06/96 Dal Direttore dei lavori Geometra Zampini, viene chiesta una proroga alla concessione edilizia fino al 16/06/97.
- In data 14/06/97 prot.5365 viene inoltrata variante in corso d'opera, approvata in data 20/06/97, parte integrante della Concessione n.5365 del 24/02/98. In data 24/06/2000 viene rogato dal Notaio Francesco Pane di Poppi un atto di compravendita da parte di \*\*\* e \*\*\* che acquista dal fratello \*\*\* e \*\*\* la sua quota di ½ di tutti i terreni acquistati precedentemente, su cui si stava edificando l'immobile suddetto. Con questo atto, l'esecutato diventa proprietario al 100/100
- In data 18/08/2000 con n. Protocollo 8631, il responsabile del settore tecnico Geom. Cenni, concede un'ulteriore proroga alla concessione edilizia n.71/92, anche per la variante in corso d'opera dal 16/06/1997 al 24/08/2001.
- In data 22/08/2001 prot.10294, viene concessa altra proroga alla Concessione Edilizia n. 71/92, dal Geom. Cenni fino al 24/08/2003 e poi altra proroga fino al 24/08/2004. In data 29/11/2002 viene stilato un atto unilaterale di obbligo edilizio da parte di \*\*\* e \*\*\* , ai sensi dell'art.9 della legge regionale Toscana n. 25/1997.
- In data 18/06/2008 viene inoltrata una (DIA) per la realizzazione di un pozzo ad uso domestico in località Ciotena, dove sorge l'immobile con il pagamento dei diritti di segreteria e istruttori.
- In data 2/07/2008 viene chiesto il parere preventivo e rilasciato il 13/08/2008.
- In data 15/05/2009 viene inoltrata la pratica con protocollo 4330 per il rilascio del Permesso di costruire con parere favorevole del 18/06/2009 con attestazione di conformità in Sanatoria n.4330/09 con *"modifiche della struttura con conseguenti variazioni estetiche e architettoniche dell'immobile di proprietà, mantenendo inalterati gli indici urbanistici part.13 foglio79( ), con sanzione di € 1500 versata sul conto corrente del comune"*.
- In data 26/05/2009 viene rilasciato il certificato di idoneità statica dall'ing. Cerini.
- In data 23/09/2011 prot.8199 viene inoltrata pratica dal geom. Fanni di:  
"Ristrutturazione con parziale cambio di destinazione da magazzino ad abitazione  
"con n. 8144/2011(SCIA).
- Viene concessa la rateizzazione degli oneri concessori di urbanizzazione secondaria

del costo di costruzione mediante polizza fidejussoria con versamento prima rata in data 09/2011 e ultima rata in data 09/2014.

### **Situazione urbanistica**

PGT - piano di governo del territorio vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Sezione Foglio Particelle Destinazione Urbanistica A 72 97 Ambito del livello "A"

di tutela assoluta: area boscata;

Ambito del livello "A" di tutela assoluta: protezione dei corsi d'acqua;

A 72 120 Ambito del livello "A" di tutela assoluta: area boscata;

Ambito del livello "C" di tutela delle aree a prevalente funzione agricola;

8a: Coltivi appoderati densi e continui;

A 72 121 Ambito del livello "A" di tutela assoluta: area boscata;

Ambito del livello "A" di tutela assoluta: protezione dei corsi d'acqua;

Ambito del livello "C" di tutela delle aree a prevalente funzione agricola;

8b : Coltivi appoderati a macchia di leopardo interni al bosco;

A 72 130 Ambito del livello "A" di tutela assoluta: area boscata;

Viabilità;

A 74 13 Ambito del livello "A" di tutela assoluta: area boscata;

Ambito del livello "C" di tutela delle aree a prevalente funzione agricola;

8a: Coltivi appoderati densi e continui;

A 74 15 Ambito del livello "A" di tutela assoluta: area boscata;

Ambito del livello "A" di tutela assoluta: protezione dei corsi d'acqua;

A 74 21 Ambito del livello "A" di tutela assoluta: area boscata;

Ambito del livello "A" di tutela assoluta: protezione dei corsi d'acqua;

Ambito del livello "C" di tutela delle aree a prevalente funzione agricola;

8b : Coltivi appoderati a macchia di leopardo interni al bosco;

Le particelle sopraindicate non risultano inserite nel catasto delle aree percorse dal fuoco.

Si precisa che dal giorno 18/10/2023 sono entrate in vigore le " norme di salvaguardia" a seguito dell'Adozione del nuovo Piano Strutturale intercomunale di Vallata ai sensi dell'art.84 del Piano stesso: "comma 1.

Ai sensi dell'art.1 2 del d.p.r. 6 giugno 2001 ,n.380 e dell'art. 103 della LR.10/ 11 / 14, n.65, a far data dalla deliberazione di adozione delle disposizioni del P.S.I.C. e sino all'approvazione dello stesso P.S.I.C. e comunque non oltre tre anni dal provvedimento.

**Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell'elaborato peritale redatto dall'Esperto Arch. Sessa depositato nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare n. 92-2024 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 154.870,00 ( centocinquantaquattromilaottocentasettanta/00 )  
offerta minima Euro 116.152,50 ( centosedicimilacentocinquantadue/50 )**

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 della delegata, Avv. Michela Innocenti, in Arezzo, Via della Fonte Veneziana 10, previo appuntamento telefonico, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita**, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

#### 2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il referente della procedura (delegato alla vendita);

- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.;
- e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

### 3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, intestato a **"Tribunale di Arezzo, R.G.E. n.92/2024, 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.92/2024, 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 [offertavp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertavp.dgsia@giustiziacert.it). Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

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

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

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

## 2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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

### 3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;



- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc...., effettuate in separato modulo
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;

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

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a "Tribunale di Arezzo" con causale "**Tribunale di Arezzo, R.G.E. n.92/2024, lotto unico.**" (indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) il cui IBAN è IT 72 E 08851 14101000000359681, Codice Bic ICRAITRRNN0, la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

\*\*\*\*\*

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

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

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

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

**La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:**

In caso di offerta unica

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

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

-qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza

di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

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

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

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

**Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide**, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte 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 mutataria 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.

\*\*\*\*\*

ICI

### 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 verrà data pubblica notizia **a cura della scrivente professionista delegata** 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 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](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'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](http://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.;

## 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, 27-11-25

Il Professionista delegato  
Avv. Michela Innocenti