



**TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT.SSA ELISABETTA RODINÒ DI MIGLIONE**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N.98/2024 R.G.E.**

**Avviso di vendita senza incanto n. 01 con modalità "sincrona mista"**

\*\*\*

L'Avv. Chiara Lori (LROCHR78A58F656C), con studio in Arezzo Via Paolo Uccello n. 6, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. relativamente alla procedura esecutiva immobiliare n. **98/2024 R.E.** pendente presso il Tribunale di Arezzo, su delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione, pubblicata unitamente al presente avviso, giusto provvedimento di nomina della sottoscritta delegata dal Giudice Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione del 13/03/2026 .

**AVVISA**

che il giorno **03/09/2026 alle ore 09,00** presso la **Sala Aste del Tribunale di Arezzo, sito in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino civico n. 1, aula n. 0.07**, posta al piano terra, e tramite il portale del gestore della vendita [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) si darà luogo al primo tentativo di vendita dei lotti di cui all'esecuzione immobiliare n. **98/2024 R.E.**

**COMUNICA**

-Che l'apertura delle buste contenenti le offerte avverrà alle ore 09,00 e successivamente si svolgeranno le operazioni di vendita.

-Che il tentativo di vendita senza incanto avverrà con modalità sincrona mista; tale modalità di svolgimento della gara "sincrona mista" prevede che le offerte possano essere presentate sia telematicamente, previo accesso sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e compilazione del modulo ministeriale telematico, sia nella tradizionale forma cartacea.

-Che il Gestore della vendita telematica è individuato nella società **Aste Giudiziarie in linea S.p.a.** che vi provvederà a mezzo del suo portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

La gara si svolgerà nel giorno ed orario sopra indicati, mediante rilanci che possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica (attraverso la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).) sia comparando personalmente presso il luogo indicato.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il Custode ed il professionista delegato.

Gli immobili sotto descritti saranno posti in vendita alle condizioni e modalità appresso specificate.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA**

**LOTTO 1**

**Appartamento A**



Trattasi di porzione immobiliare di superficie commerciale mq183,20 situata al primo piano dello stabile condominiale avente ingresso dal nc.60 di Via Crispi e precisamente appartamento ad uso di civile abitazione con ingresso immediatamente a sinistra per chi, salendo il vano scala, raggiunge il corrispondente pianerottolo. L'appartamento è distribuito su due livelli ed è composto da ingresso, soggiorno, bagno open space in camera matrimoniale con locale guardaroba al piano primo, terrazza prospiciente il retro del fabbricato ed accessibile dalla camera, soppalco collegato al soggiorno tramite tre scalini e realizzato a copertura di parte della zona pranzo/cucina realizzata nel piano ammezzato e collegata tramite scala interna; nel piano ammezzato, nella zona sottostante parte del soggiorno e della camera, sono stati ricavati dei locali accessori, utilizzati come dispensa, ripostiglio, locale tecnico e pluriuso, aventi altezze inferiori a quelle consentite dalle normative igieniche sanitarie. L'unità immobiliare è integrata da locale cantina al piano seminterrato. L'appartamento, completamente ristrutturato, è in ottime condizioni di manutenzione e conservazione ed ha rifiniture ed impianti di buon livello e curate nel dettaglio; pavimenti in listoni di legno, scala interna in ferro con pedate in legno e parapetto in cristallo, infissi legno con doppi vetri e ad avvolgibili elettriche in pvc, porte interne in legno a scomparsa, servizio igienico in parte delimitato da pareti di cristallo e parte in cartongesso, impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia a metano ed impianto di condizionamento con bocchette a scomparsa a soffitto. La porzione in oggetto e quella descritta corpo B, costituiscono un'unica entità edilizia in quanto, oltre ad essere unite fisicamente, possiedono un unico impianto elettrico, di riscaldamento e di condizionamento; anche il locale cantina al piano seminterrato è unita a quella dell'unità descritta nel corpo B. In adiacenza al vano ascensore è presente un locale accessibile dal pianerottolo che è rappresentato nelle planimetrie catastali d'impianto di tutte le unità immobiliari costituenti l'intero edificio e pertanto si deduce che sia di proprietà condominiale. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270.

Identificazione catastale:

**foglio 175, particella 566, sub. 4** (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 813,42 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Crispi, 60, piano: primo- S1- T L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

**B-Appartamento**

Trattasi di porzione immobiliare superficie commerciale mq 57,45 situata al primo piano dello stabile condominiale avente ingresso dal nc.60 di Via Crispi, composta da disimpegno accessibile dalla zona ingresso dell'unità immobiliare descritta nel corpo A della presente relazione sul quale si affacciano la camera, il servizio igienico ed un vano utilizzato come deposito/magazzino dal quale è possibile ripristinare l'accesso sulla scala condominiale in quanto è rimasto inalterato l'infisso in legno nello stesso vano scala. La porzione è corredata da terrazza prospiciente il lato



dell'ingresso condominiale ed è integrata da locale cantina al piano seminterrato. L'unità, completamente ristrutturata, è in ottime condizioni di manutenzione e conservazione ed ha rifiniture ed impianti di buon livello e curate nel dettaglio; pavimenti in listoni di legno, infissi legno con doppi vetri e ad avvolgibili elettriche in pvc, porte interne in legno a scomparsa, servizio igienico in ceramica, impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia a metano ed impianto di condizionamento con bocchette a scomparsa a soffitto, impianto elettrico sottotraccia. La porzione in oggetto e quella descritta corpo A, costituiscono un'unica entità edilizia in quanto, oltre ad essere unite materialmente, possiedono un unico impianto elettrico, di riscaldamento e di condizionamento; anche Il locale cantina al piano seminterrato è unita a quella dell'unità descritta nel corpo A. .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270.

Identificazione catastale:

**foglio 175 particella 566 sub. 5** (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Crispi, 60, piano: primo- S1- T.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

**C- POSTO AUTO COPERTO IN AUTORIMESSA CONDOMINIALE**

Trattasi di diritti di comproprietà pari ad 1/7 superficie commerciale mq123,00, su ampio locale autorimessa posto al piano seminterrato dello stabile posto in Arezzo, Via Crispi nc.60. Il locale ha accesso carrabile dal prospetto posteriore del fabbricato tramite rampa e vialetto che costeggia il fabbricato stesso ed è raggiungibile anche tramite la scala condominiale interna. L'autorimessa ha una superficie di mq. 123 c.a., è pavimentata con piastrelle di graniglia, le pareti sono intonacate e tinteggiate ma presentano i segni dell'umidità di risalita. Per uso e consuetudine viene utilizzato lo spazio oltre il pilastro circolare posto sulla destra per chi accede dall'ingresso carrabile. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato.

Identificazione catastale

**foglio 175 particella 566 sub. 10** (catasto fabbricati), sezione urbana a, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 123 mq, rendita 590,78 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Crispi 60, piano: s1.L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

**Precisazioni**

In merito a conformità edilizie, provenienze, convenzioni edilizie si rimanda al contenuto dell'elaborato peritale e dei relativi allegati del 25/09/2025.

**Stato di occupazione**

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.



In ogni caso, per lo stato di occupazione al momento in cui verrà consultato il presente avviso o al momento della vendita, rivolgersi al Custode Giudiziario.

Per le operazioni di liberazione del compendio e le tempistiche informarsi presso il Custode Giudiziario I.v.g.; in ogni caso la liberazione avverrà secondo le vigenti normative di legge ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

#### **Valutazione**

**PREZZO BASE: € 447.000,00**

(euro quattrocentoquaratessettemila//00);

**Offerta minima ricevibile: €335.250,00**

(euro trecentotrentaquemilaeduecentocinquanta//00);

**Rilancio Minimo €5.000,00**

(euro cinquemila//00)

**Cauzione: in misura pari o superiore al 10% del prezzo proposto.**

#### **LOTTO 2**

La porzione immobiliare fa parte di un complesso immobiliare situato in Loc. Madonna di Mezzastrada avente accesso al numero civico 33 della strada statale 71- Umbro Casentinese articolato in più corpi di fabbrica., costruito nei primi anni del 2000. L'unità immobiliare in oggetto è situata al primo piano del fabbricato con ingresso numero civico 33/F ed è corredata da posto auto al piano terra nonché da tutti i proporzionali diritti su tutte le parti comuni quali viabilità e spazi esterni, accessori e pertinenze come previsti dal titolo o per legge.

Lo stabile ha struttura portante in c.a., solai in travetti prefabbricati in c.a., tamponamenti esterni in muratura intonacati e tinteggiati, tetto con sovranto in tegole tipo portoghese, canali di gronda e discendenti in rame.

L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione ha accesso a sinistra per chi, salendo la rampa di scala esterna si immette nell'ingresso condominiale del primo piano ed è composta da ingresso/disimpegno, vano adibito a soggiorno, cucina, servizio igienico e due camere, una loggia che si affaccia sul retro ed è accessibile dalla cucina ed un portico, antistante il fabbricato, accessibile dalla camera matrimoniale. Il vano adibito a soggiorno non possiede i requisiti igienico/sanitari prescritti dalla normativa vigente in quanto carente di superficie aeroilluminante. L'appartamento, in buono stato di manutenzione e conservazione, ha divisori interni in muratura in parte tinteggiati, rivestiti con carta da parati e rivestiti con pietra faccia a vista, pavimento in legno, pavimento e rivestimento servizio igienico in monocottura, porte interne scorrevoli in legno tamburato, infissi in pvc con doppi vetri a taglio termico, persiane in pvc, impianto elettrico e idrosanitario sottotraccia, impianto di riscaldamento a pavimento alimentato a metano, impianto di aria condizionata con split nella camera matrimoniale e nel soggiorno. L'unità è corredata da posto auto esterno situato nel resede a piano terra avente struttura verticale in c.a., pareti perimetrali in muratura e tetto al grezzo costituito da trave di



colmo e travetti precompressi ancora a cielo aperto. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270 metri e comprende un box singolo

Identificazione catastale:

**foglio 60 particella 376 sub. 25** (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Loc. Madonna di Mezzastrada, 33/F, piano:

**foglio 60 particella 376 sub. 21** (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 28,92 Euro, indirizzo catastale: Loc. Madonna di Mezzastrada, 33, piano

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2003.

**Precisazioni**

In merito a conformità edilizie, provenienze, convenzioni edilizie si rimanda al contenuto dell'elaborato peritale e dei relativi allegati del 25/09/2025.

**Stato di occupazione**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo. Emesso ordine di liberazione che dovrà essere eseguito dal Custode.

In ogni caso per lo stato di occupazione al momento in cui verrà consultato il presente avviso o al momento della vendita rivolgersi al Custode Giudiziario.

Per le operazioni di liberazione del compendio e le tempistiche informarsi presso il Custode Giudiziario I.v.g.; in ogni caso la liberazione avverrà secondo le vigenti normative di legge ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

**Valutazione**

**PREZZO BASE: €78.600,00**

(settantottomilaseicento/00);

**Offerta minima ricevibile: €58.950,00**

(euro cinquantottomilanovencentocinquanta/00);

**Rilancio Minimo €1000,00**

(euro mille/00)

**Cauzione: in misura pari o superiore al 10% del prezzo proposto.**

\*\*\*

**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 il luogo indicato in avviso di vendita 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% 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. 98/2024 lotto n ....*" (indicare



il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;

c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, 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. 98/2024 lotto n...*" (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta), **di importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto.**

### **OFFERTA TELEMATICA**

#### 1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE.

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

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



Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

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

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 e dei relativi allegati

i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;

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

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente acceso presso Banca T.E.M.A. AL SEGUENTE iban IT72E885114101000000359681 intestato a "Tribunale di Arezzo" (indicare nella causale il numero R.G. 98/2024 e il numero del lotto al quale si riferisce l'offerta); 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% del prezzo offerto**.

#### 5. ULTERIORI PRECISAZIONI PER I PARTECIPANTI/ OFFERENTI TELEMATICI

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente mediante l'area riservata presente nel Portale [www.astetelamatiche.it](http://www.astetelamatiche.it).

In caso di impossibilità di connessione da parte dell'offerente telematico e se l'offerta è l'unica ad essere stata presentata, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non connesso.

Le offerte dichiarate ammissibili abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, mediante effettuazione dei rilanci.

Nell'effettuazione dei rilanci non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Prima dell'inizio della gara il Professionista delegato alla vendita registrerà anche gli "offerenti tradizionali" presenti fisicamente in sala che parteciperanno alla gara.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il login alla pagina della vendita nella data ed all'ora indicati per l'inizio della gara.

Il professionista delegato potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni; i messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Decorso il lasso di tempo stabilito per lo svolgimento della gara, l'offerta recante il prezzo maggiore sarà visibile a tutti i partecipanti mediante la piattaforma [www.astetelamatiche.it](http://www.astetelamatiche.it).

L'aggiudicazione verrà stabilita dal Professionista Delegato avvalendosi della medesima piattaforma.



Tutte le comunicazioni afferenti la gara d'asta e l'udienza di vendita verranno effettuate agli offerenti/partecipanti telematici all'indirizzo di posta elettronica certificata e/o all'indirizzo di posta elettronica ordinaria indicato dagli offerenti e/o mediante sms, fermo restando l'esclusivo utilizzo della piattaforma del Gestore per la partecipazione alle operazioni di vendita.

L'eventuale mancata ricezione, per qualsivoglia ragione, delle comunicazioni mediante posta elettronica e/o sms non determina alcuna invalidità dello svolgimento della vendita né può dar luogo ad eccezione o doglianze di qualsivoglia genere o natura.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:

- a) per l'ipotesi di interruzioni programmate l'interruzione del servizio sarà comunicata al gestore che provvederà a darne informativa agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti ovvero sui siti nei quali risulta pubblicata la vendita. Gli interessati dovranno provvedere a presentare le offerte in forma cartacea;
- b) per l'ipotesi di interruzioni non programmate l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore della casella di posta elettronica certificata, purché l'offerente trasmetta detta ricevuta di accettazione.

Eventuali interruzioni o problemi di connessione relative alla linea dell'offerente/partecipante non inficeranno in alcun caso lo svolgimento o la prosecuzione delle operazioni di vendita.

Al fine di garantire lo svolgimento delle operazioni di vendita, il Professionista Delegato disporrà di due linee di connessione. Ove, comunque, risultasse impossibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando altresì contestualmente il Giudice dell'Esecuzione) e provvederà a riconvocare gli stessi in un diverso giorno ed orario.

\*\*\*\*\*

### **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;**

### **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:

a) 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.

b) In caso di pluralità di offerte

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

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così



come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

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

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

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

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

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

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

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

#### **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.

#### **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.

#### **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.

#### **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.



## **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, alleggerà 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.

### **CUSTODIA DELL'IMMOBILE**

La custodia dell'immobile è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (I.v.g. Arezzo Tel. 0577 318111 – 0577 318101 - 0575 382000 fax 0577 318120 <http://www.arezzo.astagiudiziaria.com/> ).

Sarà possibile visitare l'immobile effettuandone richiesta per il tramite del PVP dal potenziale offerente collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> almeno quindici prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte. Eventuali richieste pervenutegli – sempre per il tramite del pvp – oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso sarà pubblicato conformemente a quanto disposto nella nuova ordinanza di delega del 05.07.2022 a cura delle società Astalegale.net Spa, Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., Zucchetti Software Giuridico S.r.l. ed I.v.g. – I.g.e.s. Arezzo/Siena, ciascuno per quanto di propria competenza.

Resta in ogni caso salva ed impregiudicata la possibilità, per il creditore procedente e/o per quelli intervenuti, di provvedere ad ogni ulteriore forma di pubblicità del presente avviso, purchè a propria cura e spese.

Le eventuali spese pubblicitarie di cui sopra, ulteriori rispetto a quelle effettuate dal Gestore ed oggetto di convenzione, non saranno recuperabili in sede di distribuzione e non verranno prese in



considerazione dal sottoscritto nella redazione del progetto di distribuzione di cui all'art. 591 bis III comma n. 12) c.p.c..

### **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.;

#### **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, li 12/05/2026

Il Professionista delegato

Avv. Chiara Lori