Avv. Alessandro Angiolini
Corso Italia n. 162 – 52100 Arezzo
Tel. 0575 352667 – Fax 0575 294739
info@studiolegaleangiolini.com
angiolini@pec.studiolegaleangiolini.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Rodinò Di Miglione
Procedura Esecutiva n. 112/2024 R.G.E. riunita alla n. 5/2026 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (I.V.G.)
Tel. 0577/318111- 0575/382000 – email: visite.ivg@gmail.com

*

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI
PRIMO ESPERIMENTO
28 GENNAIO 2027 ORE 10:00

Il sottoscritto Avvocato Alessandro Angiolini (Cf. NGLLSN66M01A390S), con studio in Arezzo, Corso Italia n. 162, tel. 0575/352667 fax 0575/294739, email: info@studiolegaleangiolini.com, pec: angiolini@pec.studiolegaleangiolini.com , Professionista Delegato (referente della procedura) nominato dal Tribunale di Arezzo con ordinanza in data 27.02.2026,

AVVISA CHE

presso **la Sala Aste del Tribunale di Arezzo**, sita in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1, stanza n. 0.07 (ingresso principale) posta al piano terra e tramite il portale del gestore della vendita società Aste Giudiziarie Inlinea Spa www.astetelematiche.it **il giorno 28 GENNAIO 2027 ALLE ORE 10.00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

del seguente bene
LOTTO UNICO:
Diritto di piena proprietà per l'intero su appartamento, sito nel Comune di Castiglion Fiorentino (Ar), Viale Giuseppe Mazzini n. 142, e su garage pertinenziale, oltre utilità comuni.

Al valore d'asta di Euro 114.900,00 (centoquattordicimilanovecento/00)
offerta minima Euro 86.175,00 (ottantaseimilacentosettancinque/00)
in caso di gara ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 2.000,00 (duemila/00)

DESCRIZIONE

Si tratta di un immobile ad uso abitativo, ubicato al secondo piano, con accesso da scala e ascensore condominiale, ingresso che avviene da Viale Mazzini, civico 142.
L'immobile si trova di fronte alla stazione ferroviaria di Castiglion Fiorentino, in una zona di saturazione, a circa un km dal centro storico e dalla piazza centrale del comune.
L'appartamento è composto da: un vano che funge da ingresso principale da cui si accede a pranzo-soggiorno con angolo cottura, un disimpegno che conduce a bagno, camera, e piccolo ripostiglio. Dall'ingresso principale, attraverso una porta sul lato sinistro si accede ad un secondo disimpegno (un lungo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

corridoio) che conduce a tre camere (ma la prima che si trova è attualmente utilizzata come cucina/pranzo) ed un bagno.
Per come è stata concepita l'unità immobiliare si presta ad essere suddivisa (senza necessità di ulteriori opere murarie) in due appartamenti, con ingresso a comune.
Risulta infatti dotato di due caldaie, due contatori acqua, due contatori enel e due contatori gas metano.
L'intera unità immobiliare è inoltre corredata di tre logge delimitate da balaustra del tipo a colonnine in calcestruzzo.
Tutti gli infissi sono in legno, con persiane del tipo alla fiorentina.
Il bagno ubicato sulla parte destra entrando dall'ingresso è dotato di doccia, mentre quello che si trova all'estrema sinistra è fornito di vasca, entrambi sono provvisti di finestra.
Il primo nucleo che ha accesso diretto dall'ingresso risulta essere in buone condizioni, mentre quello localizzato sulla sinistra si presenta in uno stato di manutenzione mediocre, con presenza di muffe e condense, oltre che di qualche infiltrazione, localizzate soprattutto nel bagno e nelle due camere.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,70.
Al piano interrato si trova il garage pertinenziale, di superficie lorda pari a mq. 21 circa, composto da unico locale.
Sono comprese le quote proporzionali di proprietà dei beni comuni non censibili, oggetto di successivo pignoramento in estensione, rappresentati da: rampa di accesso e corsello di distribuzione ai garages (foglio 43, particella 67, subalterno 10), scala e ascensore condominiale, compresi accessori (foglio 43, particella 67, subalterno 11), strada privata, porticato privato ad uso pubblico, resede con aiuole e percorsi pedonali (foglio 43, particella 67, subalterno 15).
L'intero edificio si sviluppa in 6 piani, 5 (4 piani + un piano sottotetto) piano fuori terra, 1 piano interrato, costruito nel 2004.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE,

Il perito estimatore, Arch. Francesca Mesina, ha determinato in circa mq. 129,70 la superficie commerciale dell'appartamento, in circa mq. 5,27 la superficie commerciale degli accessori (garage pertinenziale a cui si accede da rampa e corsello a comune).

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare descritta risulta così censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino (Ar):

- foglio 43, particella 67, subalterno 103, (appartamento al piano 2), zona censuaria U, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita euro 560,36, indirizzo catastale Viale Giuseppe Mazzini 142, piano: 2, derivante da Pratica AR0187457 del 23.08.2007 Ultimazione di Fabbricato Urbano,

- foglio 43, particella 67, subalterno 35, (garage), zona censuaria U, categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita euro 90,90, indirizzo catastale Piazza Emanuele Petri 25, piano S1, derivante da Variazione del 23.08.2007 Patica n AR0187457 Ultimazione di Fabbricato Urbano,

utilità comuni:

- **bene comune non censibile,** distinto al NCUE, **foglio 43, particella 67, subalterno 10** (rampa di accesso e corsello di distribuzione ai garages), piano S1-T,

- **bene comune non censibile,** distinto al NCUE, **foglio 43, particella 67, subalterno 11** (scala e ascensore condominiale, compresi accessori), z.c., Piano S1-T-1-2-3-4,

- **bene comune non censibile,** distinto al NCUE, **foglio 43, particella 67, subalterno 15** (strada privata, porticato privato ad uso pubblico, resede con aiuole e percorsi pedonali), z.c., Piano T,

Il perito nominato evidenzia, in punto di conformità catastale, che l'immobile risulta conforme, ed in punto di corrispondenza dati catastali/atto, riferisce nessuna difformità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROVENIENZA:

Il compendio immobiliare è pervenuto alla parte esecutata in forza dei seguenti titoli di provenienza:

- Atto di Compravendita, a rogito del Notaio Fabrizio Pantani, del 24/06/2008, Rep. n. 127424/Racc. n. 18561, trascritto il 27/06/2008 ai n.ri 8426 reg. part./12756 reg. gen.;

- Atto di Compravendita, a rogito del Notaio Fabrizio Pantani, del 19/04/2004, Rep. n. 111127/Racc. n. 1334, trascritto il 05/05/2004 ai n.ri 5830/5831/5832 reg. part/9294/9295/9296 reg. gen.;

- Atto di Permuta, a rogito del Notaio Giuseppe De Stefano, del 15/06/2007, Rep. n. 55665/Racc. n. 10192, trascritto il 19.06.2007 ai n.ri 8671 reg. part./13753 reg. gen..

SITUAZIONE URBANISTICA:

Riferisce l'esperto incaricato, Arch. Francesca Mesina, in punto di pratiche edilizie: Concessione Edilizia n. 44/04, per lavori di realizzazione di edifici residenziali plurifamiliari e commerciale al piano terra, lotto 3 e 4, rilasciata il 02.04.2004 con il n. 44/2004 di protocollo.
La concessione edilizia viene prorogata in data 31.03.2007, protocollo n. 4595.
Permesso di Costruire in Variante alla C.E. n. 44/04 n. 171/07, per lavori di modifiche esterne ed interne, con realizzazione di garage interrati, lotti 3 e 4, presentata il 28.03.2007 con il n. 4951 di protocollo, rilasciata il 26.09.2007 con il n. 171/07, agibilità del 02.08.2008 con il n. 13166 di protocollo.
Viene presentata Variante finale in data 31.07.2008, protocollo n. 13002.

Inoltre, il perito incaricato, riguardo alla situazione urbanistica, riferisce altresì: piano operativo vigente, in forza di delibera C.C. n. 33 del 16.04.2024, l'immobile ricade in zona Territorio Urbanizzato – U6 Tessuti residenziali unitari. Norme tecniche di attuazione ed indici: Disciplina di intervento ammessa: t4 (art. 26 Norme Tecniche Attuazione).

In punto di conformità edilizia, il Ctu nominato, riferisce che l'immobile risulta conforme, e rileva solo un errore grafico, la finestra del bagno sul lato esterno viene indicata in pianta come 90x90 invece che 90x150.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli individuate dal perito estimatore sono le seguenti:

- ***Iscrizione, Ipoteca Giudiziale,*** nota di iscrizione del 06/05/2024 n. 870 Reg. Particolare n. 7728 Reg. Generale,

- ***Iscrizione, Ipoteca Volontaria,*** nota di iscrizione del 27/06/2008 n. 2336 Reg. Particolare n. 12757 Reg. Generale,

- ***Trascrizione, Verbale di pignoramento immobiliare,*** nota di trascrizione del 28/06/2024 n. 11366 Reg. Generale n. 8869 Reg. Particolare,

- ***Trascrizione, Verbale di pignoramento immobiliare,*** nota di trascrizione del 30/01/2026 n. 1518 Reg. Generale n. 1158 Reg. Particolare,

- ***Trascrizione, Convenzione Edilizia del 10.03.2004***, nota di trascrizione del 22/03/2004 n. 3720 Reg. Particolare. Tale formalità non sarà destinataria dell'ordine di cancellazione contenuto nel decreto di trasferimento in quanto non rientrante tra gli atti di cui all'art. 586 c.p.c..

PESI E VINCOLI:

La perizia del Ctu nominato, Arch. Francesca Mesina, e la successiva integrazione dell'esperto stimatore datata 07.08.2026, al riguardo, rileva che nell'area identificata al foglio 43, particella 67, grava *servitù passiva di attingimento acqua a carico del resede condominiale*, giusto atto a rogito del Notaio Giuseppe De Stefano di Castiglion Fiorentino del 15.06.2007 (rep. n. 55665/10192), trascritta in data 19.06.2007 ai nn. 13754 reg. generale e 8672 reg. particolare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'esperto stimatore riferisce, nell'integrazione di perizia datata 07.08.2026, altresì che, l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e, riguardo la Convenzione Edilizia del 10.03.2024, giusto atto a rogito Notaio Giuseppe De Stefano di Castiglion Fiorentino (rep. 47561/7281), trascritta in data 22.03.2004 al n. 3720 reg. particolare, in ottemperanza ai dettami del P.D.R. "ex /////////" adottato con Delibera Consiliare n. 136 del 30.12.1994, e poi approvato con Deliberazione della Regione Toscana n. 1158 del 16.09.1996, essa riguarda nello specifico gli edifici indicati con il n. 3 e 4: 1. Impegno a realizzare le opere di urbanizzazione primaria da parte dei richiedenti il Piano di Recupero sulla base degli elaborati tecnici allegati al P.d.r. (parcheggio, marciapiedi, fognatura acque nere e chiare, tappeti di usura parcheggi, opere segnaletiche, illuminazione pubblica, sistemazione di aree verdi); 2. Impegno a cedere gratuitamente al Comune le opere di Urbanizzazione Primaria, a seguito del collaudo delle stesse (Collaudo effettuato dai tecnici del Comune protocollo n. 2687 del 29.12.2007). Le obbligazioni assunte con la Convenzione Edilizia sono a carico dei proprietari dell'area, richiedenti il P.d.r. per la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione primaria. *Unico obbligo che rimane a carico dei lottizzanti è quello relativo alle aree verdi e alla loro manutenzione* (indicate come di tipo "V2" nelle tavole del piano di recupero con cui è stata autorizzata la costruzione del fabbricato), *oltre la manutenzione delle scalette e della rampa per disabili, che viene trasferito pro quota condominiale a ciascun futuro acquirente.*

Si rileva, infine che, in ordine agli Atti Unilaterali d'Obbligo a favore del Comune di Castiglion Fiorentino, stipulati in data 29.03.2004 ed in data 18.09.2007, portanti l'obbligo a non modificare la destinazione d'uso, a non frazionare né alienare separatamente dalle unità immobiliari ad uso abitativo i garages al piano interrato per la durata di dieci anni a partire dalla data del rilascio della concessione edilizia, il Ctu nominato, Arch. Francesca Mesina, riferisce, nell'integrazione di perizia datata 07.08.2026, che tali atti unilaterali d'obbligo sono entrambi ormai decaduti, avendo durata decennale, pertanto, il vincolo di pertinenzialità tra l'appartamento ed il garage non è più valido. Gli atti erano stati redatti dal segretario comunale, configurandosi come atti intermedi del procedimento amministrativo.

ONERI CONDOMINIALI:

Il bene oggetto di esecuzione è un appartamento facente parte di un edificio condominiale, al riguardo, il perito incaricato, Arch. Francesca Mesina, riferisce spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia del 20.05.2025, pari ad Euro 3.611,61.

La solidarietà passiva fra acquirente e venditore per gli oneri condominiali insoluti, prevista dall'art. 63, comma 4, disp. att. c.c., è limitata agli oneri dovuti per l'anno (di gestione) in corso al momento dell'emissione del decreto di trasferimento ed a quelli per l'anno precedente.

IMPIANTI:

Il perito estimatore, in merito agli impianti, evidenzia, nell'integrazione di perizia datata 07.08.2026, che l'impianto è sottotraccia, con cavi sfilabili all'interno dei corrugati. L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale, con caldaia alimentata a metano e corpi scaldanti costituiti da radiatori alluminio. Riguardo la loro conformità si conferma quanto riportato nell'attestazione di abitabilità, che rimanda alla dichiarazione di conformità degli impianti alla normativa vigente all'epoca della realizzazione, rilasciata dalle ditte installatrici. La certificazione di agibilità è datata 2 agosto 2008 (le conformità sono rilasciate ai sensi della allora vigente L. n. 46/90, anche se era già vigente l'attuale D.M. 37/2008 del 22.01.2008). Per poter stabilire se gli impianti sono conformi alla normativa attualmente vigente, è necessario incaricare una impresa specializzata o un professionista che possa eseguire una serie di verifiche tecniche attraverso prove strumentali e funzionali, che hanno lo scopo di garantire che l'impianto, conforme all'epoca della sua realizzazione, lo sia anche alle normative vigenti e ai requisiti di sicurezza.

CUSTODIA e STATO DI OCCUPAZIONE:

L'immobile, secondo quanto riferisce il custode e il perito estimatore, risulta occupato da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura. Si precisa al riguardo che il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo, con provvedimento del 27.02.2026, ha disposto il deposito dell'ordine di liberazione dell'immobile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La custodia giudiziaria dell'immobile, con ordinanza del 27.02.2026 del G.E. del Tribunale di Arezzo è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (IVG).

Le richieste di visita degli immobili in asta dovranno pervenire al custode giudiziario esclusivamente per il tramite del portale delle vendite pubbliche (PVP), collegandosi al sito https://pvp.giustizia.it/pvp almeno quindici giorni 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.
In caso di immobili occupati da persone, il custode giudiziario non potrà consentire l'accesso se i richiedenti non giungano muniti dei dispositivi di protezione individuale (DPI) eventualmente previsti da norme vigenti al tempo della visita.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.
Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c. le spese di liberazione dell'immobile, in tal caso, verranno poste a carico della procedura.

Il tutto in ogni caso come meglio esposto e descritto nella relazione dell'esperto, nominato dal Tribunale, Arch. Francesca Mesina, e nei relativi allegati, e nelle successive integrazioni datate 07.07.2025 e 07.08.2026 e nei relativi allegati, da intendersi parti integranti ed essenziali del presente avviso di vendita, i quali dovranno essere consultati dagli offerenti in ogni loro parte (compresi allegati e relazioni integrative) ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali abusi e difformità oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni nonché per quanto altro previsto dalla vigente normativa.

*

DETERMINA

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

****

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE: le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato, Avv. Alessandro Angiolini, sito in Arezzo, Corso Italia n. 162, **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. Nel caso di deposito in altri giorni rispetto al precedente l'asta esclusivamente previo appuntamento telefonico al n. 0575/352667.
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, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare, e 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 in ordinanza e quindi nel presente 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 della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica, con esplicita 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. 112/2024, lotto unico**" 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 dell'inabilitato, dell'interdetto o dell'amministrato di sostegno;
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. MODALITA' 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.112/2024 lotto unico" **di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITA' 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).
A pena di 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 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). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti), e, 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, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare, e 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 dei beni;
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 in ordinanza e quindi nel presente avviso di vendita;
i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. Codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica, con esplicita manifestazione di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.
N.B. 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, lo stesso per offerente interdetto inabilitato o amministrato di sostegno;
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 l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica, con esplicita manifestazione di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze etc..., effettuate in separato modulo;
i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a "Tribunale di Arezzo" presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma Credito Cooperativo in forma breve TEMA IBAN IT72E0885114101000000359681 con causale *"Versamento cauzione R.G.E. n. 112/2024 Tribunale di Arezzo lotto unico"*.
La cauzione, a pena di inefficacia dell'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. IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. **Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia dinanzi al delegato o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.**

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

7. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:
In caso di offerta unica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 miglior 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 versamento del saldo del prezzo; a parità 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. TERMINE 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 l'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 presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma Credito Cooperativo in forma breve Banca TEMA IBAN IT72E0885114101000000359681 con causale "**saldo prezzo RGE n. 112/2024 Tribunale di Arezzo**" 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.
In caso di mancata sottoscrizione della dichiarazione nel termine di cui sopra, sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà disposta la confisca della cauzione versata, ai sensi dell'art. 587 cpc, così come modificato dal d.lgs. 31 ottobre 2024 n. 164.

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

[C]

DISPOSIZIONI funzionali alle verifiche antiriciclaggio

1. ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;
2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita;
3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio;

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

a cura della Società Astalegale.net S.p.A., **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:**
- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo www.tribunale.arezzo.it e sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012;

a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:**
- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati) ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 21 luglio 2009;

a cura della Società Zucchetti Software Giuridico s.r.l., **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:**
− l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati) ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.fallcoaste.it certificato dal Ministero con P.D.G. 11 luglio 2017.
Il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti della pubblicità legale in base all'art. 490 comma 2 c.p.c. alla loro durata e agli eventi significativi, in base all'art. 7 del DM 31.10.2006.

Visto l'art. 490 comma 3 c.p.c. su richiesta del professionista, dovranno essere effettuate le pubblicità a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:**
- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima, dovrà essere pubblicata sui seguenti siti Internet: https://www.astegiustizia.it (portale della società specializzata Gestifrem); https://www.idealista.it (portale del mercato libero); https://www.casa.it (portale del mercato libero).

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 sito 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;

AVVERTE

a. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
b. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp.att. c.p.c. il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

INFORMA

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

Arezzo, 30.09.2026

Il Professionista delegato
Avv. Alessandro Angiolini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009