TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. Elisabetta Rodinò di Miglione

PROCEDURA ESECUTIVA N.183/2024 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Gianni Bertuccini (BRTGNN70R26A390Z), Professionista Delegato alla Vendita Immobiliare nella procedura n°183/2024 R.G.E.I. dal Tribunale di Arezzo con ordinanza di data 22.04.2026,

AVVISA CHE

presso la Sala Aste (stanza n°0.07) sita al piano seminterrato del Palazzo di Giustizia di Arezzo, ubicato in Piazza Falcone e Borsellino n°1 di Arezzo (Ar), e tramite il portale del gestore della vendita www.fallcoaste.it, il giorno 12 GENNAIO 2027, alle ore 09:00 (per il Lotto n°1) ed alle ore 10:00 (per il Lotto n°2), avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

ai sensi dell'art. 161-ter disposizioni di attuazione c.p.c., come definita dall' art. 2 comma I lettera g) Decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n°32 - con possibilità di presentare offerte sia in via telematica (partecipando all'esperimento mediante collegamento telematico "*da remoto*") sia in via cartacea e presenza fisica presso la citata Sala Aste del Tribunale di Arezzo, il tutto nei termini e con le modalità di cui alle condizioni generali di seguito riportate - dei seguenti beni immobili:

LOTTO n°1

Quota di 1/1 (di piena proprietà) di porzione di fabbricato, costituita da **unità immobiliare ad uso commerciale** (osteria/bar), della superficie commerciale di 120 mq, sito in Comune di Cortona (Ar), loc. Case Sparse Sorbello n°27.

L'accesso avviene per la scala esterna o rampa per disabili sul fronte principale. Internamente l'unità è composta da:

- vano principale destinato a zona bar;
- cucina, con uscita secondaria sul retro (finestrone con scala esterna);
- sala da pranzo da cui si accede a disimpegno, ripostiglio e uscita secondaria sul retro (porta in metallo), con doppi servizi igienici (di cui uno molto piccolo).

L'impianto di riscaldamento centralizzato a termosifoni risulta attualmente non funzionante; il locale bar è riscaldato autonomamente tramite stufa a pellet.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,85/2,90 m.

Il bene si presenta in discreto stato di conservazione.

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

È compreso nella proprietà il resede esterno (comune al sub 7 e all'unità abitativa); la porzione prospiciente la pubblica via è utilizzabile come area di parcheggio e nella parte tergale è presente un pozzo.

Identificazione catastale:

• foglio 134, particella 65 (catasto fabbricati), **sub.7**, categoria C/1, classe 4, consistenza 97 mq, rendita catastale € 1.497,88. indirizzo catastale: Loc. Case Sparse Sorbello, piano terra, intestato a Rossi Francesco.

• foglio 134, particella 65, **sub. 8**, bene comune non censibile – resede esterno comune a tutti i subalterni (7 e 4).

Consistenza commerciale complessiva unità principale: 120,00 mq. Consistenza commerciale complessiva accessori: 50,00 mq.

L'immobile risulta occupato dalla ditta "*Osteria Bar Il Pino*" di Ciccioni Assunta in forza di contratto di locazione di bene immobile ad uso commerciale stipulato in data 15.12.2017, registrato il 15.01.2018 a Arezzo (n°208 serie 3T), con scadenza prevista il 14.12.2023, prorogata al 14.12.2029; detto contratto di affitto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento, con previsto importo di € 3.600,00 annuo (canone ritenuto congruo rispetto a quello di mercato, stimato € 3.480,00 annuo).

Al valore d'asta (prezzo di stima) di **€ 51.000,00** (cinquantunomila/00 euro); con offerta minima di **€ 38.250,00** (trentottomiladuecentocinquanta/00 euro)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c., eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 1.000,00** (mille/00 euro).

LOTTO n°2

Quota di 1/1 (di piena proprietà) di porzione di fabbricato, costituita da **unità immobiliare ad uso residenziale** (abitazione) posta a piano primo, con superficie residenziale commerciale complessiva di circa 134 mq. L'accesso avviene tramite portone principale che introduce in ingresso, dotato di scala interna, conducente a piano primo, dove si sviluppa l'appartamento che è composto da: • cucina; • disimpegno; • 4 camere; • bagno; • 2 piccoli terrazzi accessibili da finestre di pianerottoli d'interpiano (altezza interna 3,00 mt.). La scala prosegue fino al piano secondo, dove si trova una soffitta di circa 120 mq di superficie commerciale, con altezza variabile 1,45/1,16 mt.

L'unità è inoltre corredata da locali accessori sviluppati su unico piano, posti in aderenza al fabbricato principale a piano terra: • locale sgombero al piano terra di circa 110 mq di superficie commerciale con altezza interna pari a 3,26 mt., in buone condizioni manutentive; • legnaia di 18 mq di superficie commerciale con altezza interna di 2,35 m e copertura in lastre ondulate di cemento-amianto (eternit); • tettoia posta a sinistra della legnaia di ca. 10,40 mq; • tettoia precaria a copertura in lastre ondulate di cemento-amianto (in eternit) posta a destra della legnaia, di circa 6 mq, in parte occupata da forno.

Fanno altresì parte dell'unità immobiliare: • cantine e locali sgombero al piano seminterrato, posti sotto al sub. 7, di circa 117 mq di superficie commerciale, con altezza interna di 2,15 m, accessibili mediante scala esterna posta sul retro del fabbricato; • ripostiglio esterno ubicato nel resede retrostante, di circa 9,60 mq di superficie commerciale, posto a distanza di circa 7,40 m dalla legnaia.

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

È altresì compreso nella proprietà un resede esterno comune all'unità abitativa e al sub. 7; la porzione prospiciente la pubblica via è utilizzabile come area di parcheggio, mentre nella parte tergale è presente un pozzo.

Attualmente i locali risultano utilizzati dal conduttore ditta bar/osteria "Il Pino" come segue: • appartamento: deposito • legnaia: dispensa/magazzino • cantine: deposito di stoviglie e attrezzature • locale sgombero piano terra: sala da pranzo (in assenza di idonea destinazione urbanistica per tale uso). L'utilizzo dei detti locali del lotto n°2 avviene in assenza di contratto di locazione.

Identificazione catastale:

• foglio 134 particella 65 (catasto fabbricati) **sub.4**, categoria A/3, classe 1, vani 9, RC € 418,33, indirizzo catastale: loc. Case Sparse Sorbello 27, piano S1-T-1;

• foglio 134, particella 65 **sub. 8**, bene comune non censibile; indirizzo catastale: loc. Case Sparse Sorbello – resede esterno comune a tutti i subalterni (7 e 4).

Consistenza commerciale complessiva unità principale: 134,00 mq.

Consistenza commerciale complessiva accessori: 271,00 mq.

Al valore d'asta (prezzo di stima) di **€ 145.000,00** (centoquarantacinquemila/00 euro); con offerta minima di **€ 108.750,00** (centoottomilasettecentocinquanta/00 euro).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c., eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori al rialzo di: **€ 1.500,00** (millecinquecento/00 euro).

Titolo di provenienza.

Il debitore esecutato ha acquisito quota di 1/1di piena proprietà con rogito di data 29.11.2017 a firma di Notaio Giuseppe De Stefano n°66566/18697 di repertorio, trascritto il 05.12.2017 ad Arezzo (a n°12904 di formalità, Registro Generale n°18886).

Per entrambi i lotti, non risultano – salvo quanto espresso nel presente avviso di seguito - comproprietari del bene né vincoli di indisponibilità per cessioni a titolo gratuito o oneroso, né sequestri o confische opponibili alla procedura (o non opponibili), prima e sino alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

Verifica della documentazione ipocatastale

La certificazione notarile Notaio Mario Biavati 13.5.2025, agli atti depositata ai sensi dell'art. 567 c.2 c.p.c., attesta le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

a) *ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta ad Arezzo il 5 dicembre 2017 al n.2578 R.G. 18888 pubblico ufficiale De Stefano Giuseppe rep. 66567/18698 del 29/11/2017 di formalità per € 200.000 a favore della Banca Valdichiana Credito Cooperativo di Chiusi e Montepulciano Società Cooperativa, elettivamente domiciliata in Chiusi, in Via Porsenna n.54, a garanzia di finanziamento di € 100.000 da rimborsare in 25 anni;*

b) *ipoteca legale iscritta, su maggior consistenza, a Arezzo il 18 ottobre 2019 al n. 2322 R.G., 16024 rep.1466/719 del 18/10/2019 di formalità per € 69.489,02, a favore della Agenzia delle Entrate-Riscossioni, elettivamente domiciliata presso Agenzia delle Entrate in Arezzo, in Via Petrarca n.23;*

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

c) *pignoramento immobiliare Trascritto a Arezzo il 9 ottobre 2024 n.13125 R.G. 16913 rep. espropriazioni immobiliari n.183/2024 3285/2024 del 30/09/2024 di formalità, a favore di Cooperativa Tabacchicoltori di Lisciano Niccone soc. coop. agricola, elettivamente domiciliata presso l'Avv. Katia Manbrucchi in Umbertide, in Via Garibaldi n.32* (katia.mambrucchi@avvocatiperugiapec.it).

Dalla certificazione e relazione notarile depositata ai sensi dell'art. 561 c.p.c. non risultano previe trascrizioni di pignoramenti immobiliari sul bene staggito nel ventennio antecedente il pignoramento (dal 30.09.2004 al 30.09.2024).

Verifica della situazione urbanistica e regolarità tecnica dell'immobile.

Lotto n°1

In ordine alla conformità edilizia, sono state riscontrate le seguenti difformità.

Il fabbricato è stato realizzato con licenza edilizia n°96 del 1958, il 10.1.1961 è stato rilasciato regolare permesso di abitabilità. Il 16.9.1998 è stata rilasciata concessione in sanatoria n°2431 per l'intero fabbricato.

Per quanto riguarda il sub 4, sono stati sanati:
- la realizzazione del piano primo e delle soffitte;
- i due terrazzini con accesso dal vano scala;
- i locali al piano terra: legnaia, tettoia, forno, falegnameria (oggi adibita a sgombero) e pollaio nel resede (oggi ripostiglio);
- la realizzazione al piano seminterrato di un magazzino sotto al vano scale;
- alcune variazioni prospettiche.

Sono state, inoltre, riscontrate le seguenti difformità rispetto alla concessione in sanatoria n°2431:
- la tettoia a destra della legnaia è stata tamponata con pannelli in legno;
- la tettoia a sinistra della legnaia è stata tamponata a filo della parete della legnaia con pannelli in cemento, dalla base fino a metà altezza.

L'immobile risulta quindi non conforme, ma regolarizzabile: considerato lo stato precario delle strutture suddette, si consiglia il ripristino dello stato originario previsto in concessione, mediante demolizione delle tamponature eseguite.

Non sono state riscontrate ulteriori difformità catastali né urbanistiche ovvero inerenti alla corrispondenza tra dati catastali e titolo di provenienza.

Lotto n°2

In ordine alla conformità edilizia, sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto alla SCIA n.920 del 30.08.2017:
a) non è stata demolita la parete di divisione tra la sala da pranzo e la cucina;
b) della nuova parete prevista tra sala da pranzo e cucina è stata realizzata esclusivamente una porzione di circa 80 cm, in prossimità del soffitto;
c) Si rileva inoltre che è stato demolito il piccolo wc separato dal fabbricato principale, prospiciente il lato ovest.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

La tettoia, inizialmente autorizzata con CILA n°502, è stata successivamente indicata nella comunicazione di fine lavori come intervento da realizzarsi per pratica edilizia separata; tuttavia, essa risulta essere stata eseguita senza la presentazione di alcun titolo abilitativo e, inoltre, la copertura non è stata realizzata in tessuto color avorio, bensì con tavolato in legno.

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

La tettoia risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Le difformità, di cui ai punti a), b) e c) sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria (art. 6-bis DPR 380/2001), per le difformità interne e la demolizione del wc esterno. Per quanto riguarda la tettoia, sarà necessario ripristinare lo stato precedentemente autorizzato mediante richiesta di messa in ripristino. Successivamente potrà procedersi alla rimozione dell'attuale copertura in tavolato di legno e alla sua sostituzione con un telo di colore avorio, avente caratteristiche di leggerezza e amovibilità (in modo che possa essere rimosso in periodo invernale, come dichiarato).

Altra difformità riscontrata è la copertura e tamponatura della scala esterna che dà accesso alla cucina con una struttura leggera, in legno. Si consiglia, viste le condizioni, la demolizione ed il ripristino dello stato legittimo del bene.

i costi per tali pratiche sono a carico dell'acquirente (e, in base ad essi, il perito ha operato decurtazione corrispondente dal valore di stima del bene immobile). Ulteriori informazioni possono essere acquisite dall'esame della perizia resa dall' esperto Arch. Simona Petruzziello in data 13.02.2026 e dei documenti ivi allegati, da considerarsi parte integrante del presente avviso (consultabili dall'offerente) e ai quali si fa qui espresso rinvio anche per quanto concerne eventuali oneri, pesi, difformità urbanistiche e/o abusi rilevati o pregiudizi a qualsiasi titolo gravanti sui beni oggetto della vendita.

C O N D I Z I O N I D E L L A V E N D I T A

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui detti beni si trovano, anche in relazione alla legge n°47/1985 e successive modifiche ed integrazioni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni e servitù, attive e passive. La vendita è effettuata a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e/o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta o per oneri di qualsiasi genere (compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti da eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore e per qualsiasi motivo non considerati), anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, avendo di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni stessi.

2) Agli effetti del D.M. 22.01.2008 n°37 e D.Lgs. n°192/2005 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 di questi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, così manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze.

3) Nel caso di immobili realizzati in violazione di normativa urbanistica-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 L. 28.02.1985 n°47 come integrato e modificato dall'art.46 D.P.R. 06.06.2001 n°380, purché presenti la domanda di concessione o di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso in suo favore.

4) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di

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

pignoramenti; se pur esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se occupato dal debitore o terzo senza titolo opponibile, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario (fatta salva eventuale esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, che, una volta che sia manifestata, non potrà venire revocata).

5) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; gli oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita (nell'ammontare che sarà indicato dal professionista delegato) dovranno essere versati nello stesso termine previsto per il saldo del prezzo. E' a carico dell'aggiudicatario parte del compenso dovuto al professionista delegato, così come è previsto dall'art.179-bis disp. att. c.p.c., nell'ammontare che sarà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo secondo i criteri di cui al D.M. 15.10.2015 n°227.

6) Il termine per il versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è fissato, al massimo, in 120 giorni dalla data della aggiudicazione (termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale).

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

Il versamento del saldo del prezzo dovrà essere effettuato a mani del delegato, a mezzo di assegno circolare o di vaglia postale circolare, intestato a "*Tribunale di Arezzo R.G.E. n.183-2024 lotto n.___*" (inserire il numero del lotto, *"n.1"* o *"n.2"*).

Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve dei 120 giorni detti; tale circostanza sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione dell'offerta da ritenersi migliore.

7) Non è concessa la rateizzazione del prezzo in n°12 mensilità, ritenuto che non corrisponda alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) ed agli interessi delle parti processuali (creditori e debitore) alla sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi sopravanzanti, pur nel loro bilanciamento doveroso, quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

8) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno rispettivamente a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo degli ulteriori oneri, anche fiscali, diritti e spese conseguenti al trasferimento.

9) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie; gli ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato.

10) Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 570 c.p.c. e seguenti, devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate presso lo studio legale del sottoscritto delegato e/o presso il Tribunale di Arezzo in Piazza Falcone e Borsellino n°1 di Arezzo, nella *"Sala Aste"* (aula n°0.07 a piano terra), come indicato nel presente avviso.

11) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

CUSTODIA E VISITA DELL'IMMOBILE

La custodia dell'immobile è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) per il Tribunale di Arezzo. Le richieste di visita degli immobili dovranno pervenire al

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

custode giudiziario esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche (P.V.P.) ed almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte (diversamente, le medesime non potranno venire evase).

In caso di immobili occupati da persone, il custode giudiziario non potrà consentire l'accesso se i richiedenti non giungano muniti dei dispositivi per la protezione individuale (D.P.I.) eventualmente previsti da norme vigenti per la detta visita.

Il Custode giudiziario organizzerà le visite agli immobili curando di:

- farvi accedere soltanto la persona cha ha formulato la richiesta (per sé o per altra persona, purché individuata), previa identificazione della stessa mediante annotazione a verbale degli estremi di documento d'identità in corso di validità;

- far visitare l'immobile a una sola persona per volta, convocando ogni richiedente ad orari differenziati ed assicurandosi che, durante la visita, venga mantenuto il silenzio sia da parte del richiedente, sia degli eventuali occupanti;

- astenersi da riferire al richiedente se vi siano altre persone interessate, nonché dal comunicargli dati personali delle parti della procedura e eventuali occupanti;
- illustrare allo stesso, ove richiesto, le modalità di partecipazione alla vendita.

Il sottoscritto delegato alla vendita,

D E T E R M I N A

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

[A] DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

I - OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE. Le offerte di acquisto (effettuate 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 dei giorni festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data di vendita ed il nome del professionista delegato (e nessun'altra indicazione, né il nome delle parti, né il 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 ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

b) La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei suoi genitori o degli esercenti la potestà genitoriale (previa autorizzazione del giudice tutelare); se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati anche copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del sottoscrivente l'offerta, copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà esser allegato il certificato del registro delle imprese da cui risulti il potere o la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure la visura camerale aggiornata della ditta; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale

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

dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ("*proc. n°183/2024 R.G.E.I.*"), l'ufficio giudiziario ("*Tribunale di Arezzo*"), il numero di procedura e del lotto (inserire: *"lotto n.1"* o *"lotto n.2"*); il referente della procedura delegato alla vendita ("*Avv. Gianni Bertuccini*");

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia della offerta, inferiore di oltre 1/4 (un quarto) del valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (quindi sarà ritenuta valida l'offerta che indicherà un prezzo almeno pari al 75% del prezzo base, come sopra indicato);

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà esser comunque superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; se non altrimenti specificato dall'offerente, il detto termine si intenderà di 120 giorni;

f) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di successivo rifiuto dell'acquisto a seguito di aggiudicazione;

g) 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 di volontà di provvedere direttamente a tali incombenti.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA. Devono essere allegati all'offerta:

a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge (se in comunione legale dei beni);

b) assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile (resta escluso qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a *"Tribunale di Arezzo R.G.E. n.122-2021 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 nella 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 il soggetto, interno alla società, alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante ed originale della procura speciale, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

e) copia autentica dell'autorizzazione rilasciata dal Giudice Tutelare in caso di acquisto di soggetto minore;

f) originale della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di volere escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge che sia dichiarato effettuato a titolo personale.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE. La cauzione deve essere versata esclusivamente tramite ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE o VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento), intestato a "*Tribunale di Arezzo R.G.E. n.183-2024*" (inserire il numero di lotto: *"lotto n.1"* o *"lotto n.2"*) di importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

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

II - OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica (salvo che ne sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000). Il bollo virtuale di € 16,00 dovrà essere versato, a parte, sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web: *http://pst.giustizia.it*, alla 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 P.E.C. con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite modulo web ministeriale.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal rappresentante legale della società offerente) ovvero da un procuratore legale a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., sino alle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e la vendita (ad eccezione del sabato e festivi) tramite 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 indicazioni riportate nel "*manuale utente*" pubblicato sul portale per vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato (in formato zip.p7m), contenente l'offerta integrale e tutti gli allegati alla offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo p.e.c. 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 organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, trasmessa a mezzo casella p.e.c. (*posta elettronica certificata*) dell'offerente o di 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 D.M. n°32/2015. L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna dal gestore p.e.c. 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. n°32/2015.

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 e 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 o dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, dovranno essere allegati copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione resa dal Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di un 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 tali poteri, oppure la visura camerale aggiornata;

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

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura: "*Tribunale di Arezzo*";

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura: "*n.183-2024 R.G.E.I.*";

d) il numero o altro dato identificativo del lotto: (inserire *"lotto n.1"* o *"lotto n.2"*);

e) la descrizione del bene, come di seguito:

per il lotto n°1

"unità immobiliare ad uso commerciale – in porzione di fabbricato in Comune di Cortona (Ar), loc. Case Sparse Sorbello n°27; con identificazione catastale a relativo Catasto a foglio 134, particella 65 (catasto fabbricati): sub.7 (categoria C/1, classe 4, consistenza 97 mq, rendita catastale € 1.497,88); sub. 8 (bene comune non censibile, resede esterno comune a tutti i subalterni".

per il lotto n°2

"unità immobiliare ad uso residenziale – piano primo in porzione di fabbricato in Comune di Cortona (Ar), loc. Case Sparse Sorbello n°27; con identificazione catastale a relativo Catasto a foglio 134, particella 65 (catasto fabbricati): sub.4 (categoria A/3, classe 1, vani 9, RC € 418,33); sub. 8 (bene comune non censibile – resede esterno comune a tutti i subalterni".

f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita: *"Avv. Gianni Bertuccini*";

g) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita: "*12 gennaio 2027*" ad "*ore 09:00*" (per il Lotto n°1), ovvero ad "*ore 10:00*" (per il Lotto n°2).

h) il prezzo offerto (che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita);

i) il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori (che non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione), termine soggetto a sospensione nel periodo feriale;

l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (importo che sarà trattenuto in caso di successivo rifiuto dell'acquisto del bene aggiudicato), la data, l'orario e il numero di C.R.O. del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) la data, l'orario ed 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, *et similia*;

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 nonché 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 dal produrre la certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA. Devono essere allegati all'offerta:

a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse esser 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 viene formulata da più persone congiuntamente, copia (anche per immagine) della procura rilasciata dagli altri offerenti - per atto pubblico o per scrittura privata autenticata - in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o del sottoscrittore dell'offerta (ove 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 di visura camerale della società attestante i poteri del rappresentante legale della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi addietro, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi il soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e l'originale della procura speciale o la copia autentica della procura generale, rilasciate da questi, attestante 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 previa autorizzazione reso dal Giudice Tutelare;

g) copia (anche per immagine) della dichiarazione del coniuge - autenticata da un pubblico ufficiale - di consentire ad escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene che sia da parte dell'altro coniuge dichiarato a titolo personale;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile e di aver preso visione della perizia di stima e dispensa degli organi della procedura da produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica e per la manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze, effettuate in separato modulo;

i) la ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE. La cauzione deve essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente per le cauzioni intestato a "*Tribunale di Arezzo"* e con causale "procedura *n.183-2024 R.G.E.I. lotto unico versamento cauzione*", effettuata sull' IBAN: IT72E0885114101000000359681.

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul detto conto entro il giorno precedente la vendita e dovrà essere di importo almeno pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione a 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/o 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, nel

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

giorno ed ora indicati nell'avviso di vendita: "*12 gennaio 2027*" ad "*ore 09:00*" (per il Lotto n°1), ovvero ad "*ore 10:00*" (per il Lotto n°2)".

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 che saranno a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella p.e.c. posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta. L'eventuale ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura delle buste o di vendita non potrà costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

in caso di offerta unica - qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, questa viene 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 seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda a ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (senza incanto a identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e 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 dette 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 l'istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente a prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato a questi;

- 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 alla 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

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

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 rispettivamente in: € 1.000,00 (mille) per il Lotto n°1; € 1.500,00 (millecinquecento) per il lotto n°2. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni di offerenti, il professionista delegato dispone l'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, ove si 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 del 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*").

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

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

- se un creditore abbia proposto istanza per assegnazione dell'immobile (a prezzo necessariamente almeno pari a quello base), il bene è assegnato a questi;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene viene aggiudicato al miglior offerente.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO. In caso di aggiudicazione, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà quello che è indicato nell'offerta dall'aggiudicatario; nell'ipotesi in cui non sia stato indicato un termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 (centoventi) giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato, comunque, entro il termine di 120 (centoventi) giorni.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato, entro 3 (tre) giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile ovvero la copia autentica della procura generale rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DEL TERZO. Il creditore rimasto assegnatario a favore di terzo dovrà dichiarare al delegato, entro 5 (cinque) giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore

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

del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e tutti i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni.

In mancanza, il trasferimento del bene è fatto a favore del creditore istante.

In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B] DISPOSIZIONI PER IL PAGAMENTO DEL PREZZO ED 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 della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato termine superiore, entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data della vendita.

2. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905 n°646 (richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n°7) ovvero ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 10.09.1993 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 al precedente 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 del 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 saldo del prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato, mediante bonifico effettuato sul conto corrente della procedura.

L'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato l'atto di assenso alla iscrizione di ipoteca con relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto.

Contestualmente alla presentazione del decreto per sua trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari 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 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, 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.

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

4. Nel medesimo termine fissato per versamento di 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 del Ministero della Giustizia n°227/2015 e successive modifiche); a tale scopo il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso (in base ai valori medi).

Il delegato, unitamente alla minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto tempestivo versamento dall'aggiudicatario degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo.

5. Agli effetti del D.M. 22.01.2008 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 di cui all'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di qualificazione energetica dell'immobile manifestando espressamente di assumere direttamente tali incombenze.

6. 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 dichiarazioni false o mendaci dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. 21.11.2007 n°231 necessarie e aggiornate, per consentire a quest'ultimo di adempiere a obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio.

[C] DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA DELEGATA

Della vendita deve essere data pubblica notizia a cura del professionista delegato per pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sul portale del Ministero della Giustizia nell'area "*portale delle vendite pubbliche*" ai sensi degli artt. 490 comma I e 631-bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte (e 90 giorni nel caso di esperimento di primo tentativo di vendita, come disposto dal Giudice dell'Esecuzione).

Visto l'art.490 comma 2 c.p.c. su richiesta del professionista, saranno effettuate:

- a cura della società *Astalegale.net* s.p.a., almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per presentazione delle offerte, l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita e alla perizia di stima (compresi allegati, incluse perizie integrative) dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo *www.tribunale.arezzo.it* e sul sito *www.astalegale.net*, certificato dal Ministero con P.D.G. 26.09.2012;

- a cura della società *Aste Giudiziarie Inlinea* s.p.a., almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per presentazione delle offerte, l'ordinanza unitamente all'avviso di vendita e alla perizia di stima (compresi allegati e perizie integrative) dovrà essere pubblicata sul sito internet *www.astegiudiziarie.it*, certificato dal Ministero con P.D.G. 21.07.2009;

- a cura della società *Zucchetti Software Giuridico* s.r.l., almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, l'ordinanza unitamente all'avviso di vendita e alla perizia di stima (compresi allegati e perizie integrative) dovrà essere pubblicata sul sito internet *www.fallcoaste.it*, certificato dal Ministero con P.D.G. 11 luglio 2017.

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

Il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'ara riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, certificazione relativa all'inizio di pubblicazione di singole inserzioni pubblicitarie sul P.V.P. e sui siti della pubblicità legale, in base all'art. 490 comma 2 c.p.c., alla loro durata ed agli eventi significativi, in base all'art. 7 D.M. 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 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte: l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi gli allegati), dovrà essere pubblicata sui 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).

Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che l'Istituto vendite giudiziarie di Arezzo provveda alla pubblicazione ed ai depositi in p.c.t. della certificazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari sopra indicati.

Il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato l'Istituto di Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Arezzo ad esperire pubblicità commerciale ulteriore, sia cartacea sia *online*, a discrezione dello stesso ed in gratuità.

È da intendersi autorizzata ogni ulteriore forma di pubblicità a cura e spese del creditore procedente o intervenuto; tali spese sostenute non potranno, tuttavia, essere recuperabili in sede di distribuzione.

[D] AVVISI DI LEGGE DEL DELEGATO ALLA VENDITA

Il sottoscritto delegato alla vendita,

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 esecutivo fino a 24 (ventiquattro) mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo; tale istanza può essere proposta fino a 20 (venti) giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisito nel caso di vendita senza incanto ovvero fino a 15 (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 artt. 571 e 580 c.p.c.

I N F O R M A

inoltre gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali chiarimenti e/o delucidazioni potranno essere richiesti sia al custode giudiziario nominato che al sottoscritto delegato alla vendita (ai recapiti in intestazione indicati) e al gestore della vendita.

Arezzo, 14.09.2026

il Delegato alla Vendita
(Avv. Gianni Bertuccini)

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