TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA ELISABETTA RODINÒ DI MIGLIONE
PROCEDURA ESECUTIVA N. 35/2025 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Eleonora Barbini Professionista Delegato (referente della procedura) del Tribunale di Arezzo, nominata con ordinanza in data 19.06.2026

AVVISA CHE

Presso la Sala Aste Telematiche - Aula 0.07 - del Tribunale di Arezzo sita in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1 e tramite il portale del gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico S.r.l. www.fallcoaste.it – **il giorno 28 Gennaio 2027 alle ore 11:00,** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO UNICO

Il Lotto unico in vendita è costituito dalla piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili posti nel Comune di Terranuova Bracciolini (AR), Via Delle Ville 84/M, Frazione Ville, identificati catastalmente come segue:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, Foglio 21, particella 21, sub. 5, categoria C/3**, classe 4, consistenza 174 mq, rendita 664,99 Euro;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, Foglio 21, particella 21, sub. 6, categoria C/3**, classe 4, consistenza 358 mq, Superficie totale 384 mq, rendita 1.368,20 Euro;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, Foglio 21, particella 21, sub. 7, categoria A/2**, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro.

Si rappresenta che la proprietà è corredata anche dai BCNC identificati catastalmente come segue:
- Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini al Fg. 21, P.lla 21 subalterno 8, T-1 (resede, ingresso piano terreno, vano scale, ingresso e spazio relax al piano primo);
- Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini al Fg. 21, P.lla 21 subalterno 9, S1 -T (resede, rampa carrabile).

I suddetti BCNC non sono stati espressamente menzionati, con i relativi identificativi catastali, nell'atto di pignoramento ma, come evidenziato dal CTU nella integrazione del 15/5/2026 e del 7/9/2026, nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento **sezione D – ulteriori informazioni** è stato precisato che: *i beni colpiti dal pignoramento si intendono con espressa estensione a tutte le relative pertinenze, ragioni, diritti ed accessioni*. A tal riguardo il GE ha specificato che l'indicazione nel quadro D della nota meccanizzata possa far intendere esteso il pignoramento ex art. 2912 c.c. ai beni comuni indicati dal perito per i proporzionali diritti.

al valore d'asta di Euro 454.000,00 (euro quattrocentocinquantaquattromila)

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

offerta minima Euro 340.500,00 (euro trecentoquarantamilacinquecento)
In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 5.000,00 (euro cinquemila)**

DESCRIZIONE DEI BENI:

Il Lotto unico in vendita è costituito dalla piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni:

a) Laboratorio artigianale: occupa il piano seminterrato ed il piano terra, comprende quindi il laboratorio vero e proprio della pasticceria, i magazzini direttamente collegati, le celle frigorifero, la nicchia del montacarichi riservato ai prodotti, il locale carico e scarico, l'ufficio ragioneria, il wc, anti wc, lo spazio riservato allo spogliatoio dei dipendenti con gli armadietti e lo spazio per la vendita al minuto dei prodotti finiti (pasticceria fresca). I locali risultano tutti pavimentati con piastrelle di ceramica mentre le pareti dei locali dove avviene la lavorazione, confezionamento, cottura, dei wc e spogliatoi risultano rivestite con piastrelle di ceramica lucida; i tavoli di lavoro inclusi quelli fissi realizzati sulla testa dei Plinti del Piano seminterrato sono ricoperti/rivestiti da una lamina di acciaio inox; i servizi sanitari sono provvisti di water e lavello, quest'ultimi provvisti di acqua calda e fredda con comando di erogazione a pedale.
L'ufficio sito al piano S1 di un'ampia parete vetrata atta a captare la luce presente del fronteggiante corridoio e zona lavorativa posta allo stesso livello. I soffitti e le porzioni di pareti, non rivestite sono verniciate con tinte a base di calce di color bianco; gli infissi per porte e finestre sono in alluminio e provviste di vetri. Gli impianti, a seguito dell'ispezione eseguita in sede di sopraluogo, sono risultati funzionanti, sufficienti in tutti i locali, con quadri elettrici posti all'interno del laboratorio, idem per il rimpianto di riscaldamento provvisto di fan coil e alimentato dal pubblico metano. Nella propria perizia il CTU ritiene che, per quanto visto e considerato che il laboratorio impiega anche operai dipendenti, gli impianti, se pur datati, siano conformi alle norme di sicurezza vigenti.
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Terra e seminterrato, ha un'altezza interna di 3,00 (P. S1) e 2,95/3,20 (P.T).
Secondo quanto affermato nella perizia di stima l'immobile ha la seguente identificazione catastale:
- Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, foglio 21 particella 21 sub. 5, categoria C/3, classe 4, consistenza 174 mq. La planimetria del sub. 5 identifica una parte del laboratorio ai piani S1 e P.T. oltre ed il lastrico solare che è terrazza funzionale e di uso dell'appartamento del piano primo.
- Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, foglio 21 particella 21 sub. 6 (categoria C/3, classe 4. La rappresentazione della planimetria catastale include nel sub. 6 anche il magazzino di cui al Corpo B e parte dell'appartamento al P.P. (ex zona relax) e la mansarda al P.2° (erroneamente e/o in modo improprio in quanto il sub. 6 comprende la mansarda e la scala che dal piano primo adduce al piano secondo).
Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2017.

b) Deposito Artigianale: il magazzino sgombero è esterno al laboratorio, costruito interamente in muratura di blocchi forati connessi a malta di cemento, con copertura di pannelli di lamiera su orditura portante e secondaria di acciaio, non intonaco all'esterno, pavimentato a cemento e provvisto di porta di acciaio. Vi si accede dal resede posteriore; contiene i materiali, stampi, vassoi necessari per la conduzione di pasticceria quando deve approntare/predisporre i prodotti finiti per ritrovi e festività. In aderenza allo stesso vi è stata installata una tettoia sostenuta a pilastri di ferro e copertura di lamiera che copre la cisterna di gasolio; detta tettoia ed è destinata alla rimozione in quanto installata in assenza di titolo autorizzativo.

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,00.
Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, foglio 21 particella 21 sub. 6 (categoria C/3, classe 4. Secondo quanto affermato nella perizia di stima il locale artigianale destinato a Magazzino è pertinenza del laboratorio, non ha una autonoma rappresentazione, è una porzione della p.lla 21 sub. 6.
Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2017.

c) Appartamento: secondo quanto riferito nella perizia dal CTU l'appartamento, diversamente da come censito al catasto fabbricati comprende:
1. L'appartamento vero e proprio situato al piano primo con le terrazze di cui la più grande è quella che occupa il lastrico solare fronte strada. L'affaccio è libero su 4 lati. L'appartamento, in buono stato di conservazione, dispone di buone finiture: i pavimenti sono pavimentati interamente con piastrelle di gres ceramico, il battiscopa coordinato con i pavimenti stessi, rivestimenti sempre con piastrelle di ceramica sia per la parete della cucina che per i servizi; il bagno, imponente e di rappresentanza ospita la vasca da bagno, il wc, il bidet ed il lavello; il 2° servizio igienico ospita una doccia, il water, il bidet ed il lavabo. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati; porte in legno massello, a due corpi, in noce tanganika, tinte biondo chiaro, complete di cerniere, serrature e maniglie Il portone d'accesso è in legno, tamburato e impiallacciate con essenza pregiata di noce tanganika; le finestre ed i finestroni sono in legno pregiato, verniciato al fletting, tinto noce, con cerniere, ferramenta, maniglia e chiusura a 3 punti con vetri termocamera;
Esternamente le finestre ed i finestroni dell'appartamento sono provviste e protette da avvolgibili a sporgere in pvc. L'impianto elettrico è sottotraccia con prese e punti luce: è puntualmente ben disposto locale per locale. L'impianto di riscaldamento è a termosifone; i caloriferi sono disposti su ogni ambiente; l'acqua calda generata dalla caldaia alimenta sia i caloriferi che i servizi; L'approvvigionamento dell'acqua potabile è garantito dall'allacciamento al pubblico acquedotto.
L'accesso all'appartamento diparte dalla scala interna che dal civico 84/M del piano terra adduce al piano primo.
2. La mansarda, è collegata con l'appartamento dal proseguo della scala che diparte dalla ampia sala del piano primo che ospita l'ingresso ed il soggiorno situato al piano primo. Comprende anche l'attigua terrazza, adibita a tenditoio. E' articolata su un ampio locale e di un attiguo servizio igienico sanitario, dotato di water, bidet, doccia e lavabo, e da una terrazza coperta a pergola e protetta dall'acqua piovana con pannelli di plexigas opportunamente ancorati.
Il locale dispone di buone finiture, pavimenti interamente con listoni di legno pregiato, tinto noce e battiscopa coordinato. Il pavimento ed il rivestimento del bagno/WC. è realizzato con piastrelle di ceramica. L'impianto elettrico è sottotraccia, con sufficienti prese e punti luce ben ottimizzati.
L'impianto di riscaldamento è a termosifone ed è l'alimentato dalla caldaia murale che produce acqua calda anche per i servizi: in sostanza la caldaia murale cui trattasi è la stessa presente nella nicchia, accessibile dalla terrazza, che alimenta il riscaldamento e l'ACS per l'abitazione del piano primo.
Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, foglio 21 particella 21 sub. 7, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani.
Secondo quanto riferito dal CTU l'appartamento, contrariamente a quanto rappresentato al catasto e nelle planimetrie della u.i., include tutto il piano primo, compreso i BCNC sub.8 (zona relax al P.P.) attiguo all'appartamento e il sub. 6 (piano mansarda al P.2°) e la terrazza panoramica (realizzata sopra il lastrico solare del sub.5).
Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2017.

Si rappresenta che il CTU nella integrazione alla perizia datata 7.09.2026 ha affermato: "*Le planimetrie catastali del compendio immobiliare, oggetto della E.I. 35/2025, identificano l'intero immobile, costituito dal laboratorio, dal deposito artigianale, dall'appartamento e dalla*

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

mansarda. Il CTU, per i sopraluoghi da lui medesimo effettuati, ribadisce che: l'appartamento non è correttamente rappresentato nelle planimetrie catastali in atti, in quanto lo stesso, di fatto include anche porzioni che sono censite con il laboratorio.".

Si rappresenta altresì che gli immobili sono in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Il CTU nella propria perizia riferisce che gli immobili sono stati interessati da una pluralità di concessioni edilizie, autorizzazioni e permessi frutto di una serie di trasformazioni, ampliamenti ed adattamenti rispetto alla originale consistenza; il tutto per l'ampliamento, le migliorie e le trasformazioni del laboratorio che, nel tempo, sono state necessarie per la conduzione ed il funzionamento della attività propria della produzione di pasticceria. Si rinvia alla perizia per l'individuazione delle pratiche edilizie che hanno interessato il Lotto unico in vendita.
Con riferimento alla situazione urbanistica il perito dichiara che l'immobile ricade in zona D4 del vigente strumento urbanistico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 40 delle nta (manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia); le sottozone d/4 rappresentano le parti del territorio prevalentemente produttive.
In perizia sono indicate le difformità edilizie e catastali presentate dagli immobili: secondo quanto riferito dal CTU gli immobili risultano non conformi ma regolarizzabili.

TITOLI DI PROVENIENZA

Con riferimento all'immobile censito al Catasto Fabbricati **Fg. 21, P.lla 21, sub. 5** si precisa che lo stesso è stato originato a seguito di variazione catastale n. 22787.1/1994 del 19/07/1994 come unità afferenti edificato sull'area di corte ad uso comune ove insiste il fabbricato censito al Fg. 21 P.lla 21 sub. 2, P.lla 21 sub. 3 e P.lla 21 sub. 4.
L'immobile di cui al sub. 5 è pervenuto agli esecutati in forza di:
- accettazione tacita di eredità come da Atto Notarile a Rogito del Dott. Balzano del 7/07/1994, rep. 49412 trascritta presso l'agenzia del Territorio di Arezzo il 25/07/1994 al n. 7003 di formalità; accettazione tacita di eredità trascritta presso l'agenzia del Territorio di Arezzo il 26/6/2025 Reg. Part. 8383;
- atto a Rogito del Dott. Notaro del 9/11/1994 trascritto all'Agenzia delle Entrate al n. 10686 di formalità il 9/12/1994.

Con riferimento agli immobili censiti al catasto fabbricati **Fg. 21 P.lla 21 sub. 6 e Fg. 21 P.lla 21 sub. 7** si rappresenta che entrambi sono stati originati a seguito di variazione catastale n. 77065.1/2013 del 31/5/2013 ampliamento, ristrutturazione, frazionamento e fusione, dalla soppressione dei cespiti precedentemente identificati al Fg. 21 P.lla 21 sub. 2, p.lla 21 sub. 3 e P.lla 21 sub. 4. Gli immobili di cui al sub. 6 e 7 sono pervenuti agli esecutati in forza di:
- accettazione tacita di eredità come da Atto Notarile a Rogito del Dott. Balzano del 7/07/1994, rep. 49412 trascritta presso l'agenzia del Territorio di Arezzo il 25/07/1994 al n. 7003 di formalità; accettazione tacita di eredità trascritta presso l'agenzia del Territorio di Arezzo il 26/6/2025 Reg. Part. 8383.

***

Per maggiori e più dettagliate informazioni in merito a quanto sopra esposto si rinvia:
- alla relazione peritale datata 25.3.2026 redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale di Arezzo Geom. Valentini
- all'integrazione datata 15.5.2026 (depositata in data 18.5.2026)
- alla integrazione alla perizia datata 7.9.2026 (depositata in data 25.9.2026)

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

La suddetta perizia e le relative integrazioni dovranno essere consultate dall'offerente e alle stesse viene fatto espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. **Si precisa infatti che la sommaria descrizione degli immobili sopra riportata non esonera l'offerente dalla lettura integrale e valutazione della perizia e successive perizie integrative e di ogni documento allegato alle medesime**.

***

CUSTODIA E STATO DI OCCUPAZIONE

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo ha nominato custode giudiziario dell'immobile l'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (con sede operativa in Monteriggioni, frazione San Martino, via del Pozzo, 1, 0575-382000– 0577-318111 - 3397337017).

L'abitazione risulta occupata da terzi in forza di contratto di locazione non opponibile alla procedura. Il laboratorio e il deposito artigianale risultano occupati in forza di contratto di locazione, opponibile alla procedura.

Maggiori informazioni utili ai fini dell'acquisto, nel rispetto delle norme in materia di riservatezza, possono essere fornite dall'Istituto Vendite Giudiziarie ai seguenti numeri telefonici: 0575-382000– 0577-318111 e-mail direzione1.ivg@gmail.com. – visite.ivg@gmail.com.

VISITE ALL'IMMOBILE

Le richieste di visita degli immobili in asta dovranno pervenire al custode giudiziario dal potenziale offerente esclusivamente per il tramite del portale delle vendite pubbliche (PVP), almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte, collegandosi al sito https://pvp.giustizia.it/pvp/. Eventuali richieste pervenutegli – sempre tramite il p.v.p. - oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.
Il custode giudiziario organizzerà le visite agli immobili curando di: farvi accedere soltanto la persona che ha formulato la richiesta per il tramite del PVP, previa identificazione della stessa mediante annotazione a verbale degli estremi di documento d'identità in corso di validità; far visitare l'immobile convocando ciascun richiedente ad orari differenziati ed assicurandosi che, durante la visita, venga mantenuto il silenzio sia da parte del richiedente, sia degli eventuali occupanti; astenersi dal riferire al richiedente se vi siano eventuali altre persone interessate, nonché dal comunicargli i dati personali delle parti della procedura e degli eventuali occupanti; illustrerà allo stesso, ove richiesto, le modalità di partecipazione alla vendita.

D E T E R M I N A

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

****

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE. **Le offerte di acquisto** (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), **in busta chiusa presso lo Studio Legale del professionista delegato avv. Eleonora Barbini sito in Viale Michelangelo Buonarroti n. 26, 52100 Arezzo (AR), entro le ore 13:00 del 27 Gennaio 2027**, giorno precedente la data fissata per il loro esame e la vendita, ad eccezione del sabato e festivi previo appuntamento telefonico chiamando il numero 348-1007880. **Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome**

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

del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

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

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il referente della procedura (delegato alla vendita);

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita e quindi nell'avviso di vendita (quindi è valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.;

e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

b) Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, intestato a "*Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 35/2025 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;

f) Originale della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE E/O VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON

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

TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a "*Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 35/2025 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 27 Gennaio 2027**, giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi - tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato *zip.p7m,* contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

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

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

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

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

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

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

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale
h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc.…, effettuate in separato modulo
i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;

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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:
Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a "Tribunale di Arezzo" (indicare nella causale "06- Cauzione Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 35/2025 lotto unico") al seguente IBAN **IT72E0885114101000000359681**; **la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto**.

****

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. **Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia dinanzi al delegato o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;**
6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita 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
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

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

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

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

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

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

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

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

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

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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

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

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

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

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione **il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario**.

Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, **dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi**

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

alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, n**ei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile,** depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), **il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

2. **qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario),** l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso **ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

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 il versamento del saldo del prezzo**, **l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato** (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi). Sotto la propria responsabilità l'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a rendere la dichiarazione contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs 231/2007.
Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario degli oneri dovuti, verificando eventualmente presso la banca l'effettivo accredito dell'importo nonché la dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi della normativa su richiamata.
5. che agli effetti del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d. lgs. n. 192/2005 e successive modificazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

C

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;
2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita;
3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, 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 PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia a cura del professionista delegato mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata **"portale delle vendite pubbliche"** ai sensi **dell'art. 490 I comma** e 631 bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
Visto l'art. 490 comma 2 c.p.c., su richiesta del professionista, dovranno essere effettuate le pubblicità:
a cura della Società Astalegale.net S.p.A., almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

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

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo www.tribunale.arezzo.it e sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012;
a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:
- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati) ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 21 luglio 2009;
a cura della Società Zucchetti Software Giuridico s.r.l. almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:
- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.fallcoaste.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 11 luglio 2017.
Il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'ara riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti della pubblicità legale in base all'art. 490, comma 2 c.p.c. alla loro durata e agli eventi significativi, in base all'art. 7 del DM 31.10.2006.
Visto l'art. 490 comma 3 c.p.c. su richiesta del professionista, dovranno essere effettuate le pubblicità a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**:
- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), dovrà essere pubblicata sui seguenti siti Internet: https://www.astegiustizia.it (portale della società specializzata Gestifrem); -https://www.idealista.it (portale del mercato libero); -https://www.casa.it (portale del mercato libero).
Dispone che l'Istituto vendite giudiziarie di Arezzo provveda alla pubblicazione e depositi in pct certificazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari sovra indicati.
Il giudice autorizza l'istituto di vendite giudiziarie per il Tribunale di Arezzo ad esperire pubblicità commerciale ulteriore, sia in cartaceo, sia online, a discrezione dello stesso e, parimenti, in gratuità.
È da intendersi autorizzata ogni ulteriore forma di pubblicità a cura e spese del creditore procedente e/o degli intervenuti; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

R E N D E N O T O

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio

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

1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del gestore nominato e sul www.tribunale.arezzo.it;
g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
h) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;
i) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

A V V E R T E

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

I N F O R M A

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

Arezzo, 19.10.2026

Il Professionista delegato
Avv. Eleonora Barbini

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