

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DR.SSA ELISABETTA RODINÒ DI MIGLIONE

PROCEDURA ESECUTIVA N. 59/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Antonio Cassi, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con studio in Arezzo, Via Roma n. 7 (Telefono 0575.370025 - Fax 0575.409802 PEC: avvantoniocassi@cnfpec.it; e. mail: cassi@studiolegalecaframa.com), quale Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo con ordinanza pronunciata in data 20/07/2026 dal Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

AVVISA CHE

che presso la Sala d'Aste (stanza n. 7, piano terra) del Tribunale di Arezzo sita in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1 e tramite il portale www.spazioaste.it del gestore della vendita Astalegale.net Spa **il giorno 16/12/2026 dalle ore 10.00 alle ore 12.00** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni:

LOTTO UNO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e DESCRIZIONE IMMOBILE

Intera piena proprietà del compendio immobiliare così costituito:

- appartamento in Comune di Arezzo, Via Anconetana n.206, situato al piano terra, costituito da un ambiente adibito a soggiorno-cucina, con due camere da letto, due bagni e piccolo disimpegno centrale. Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 64,00 ed altezza interna netta pari a ml. 2,70; completano la consistenza immobiliare due loggiati esterni per ulteriori mq. 33,00 di superficie calpestabile, nonché porzioni di resede sistemato a giardino per complessivi mq. 135,00 dal quale avviene l'accesso;
- posto auto scoperto di circa mq. 13,00 che ricade proprio all'interno della recinzione perimetrale che delimita e circonda le aree scoperte private dell'appartamento;
- resede comune a cui si accede tramite dalla via Anconetana.

Il lotto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo:

Sez. A, foglio 142 particella 660 sub. 8, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro;

Sez. A, foglio 142 particella 660 sub. 13, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 13, rendita 23,50 Euro

Sez. A, foglio 142 particella 660 sub. 1, BCNC

La porzione immobiliare si colloca all'interno di un condominio che è gestito da un Amministratore professionista, è presente un regolamento condominiale non contrattuale, nonché delle tabelle millesimali riferite ai soli appartamenti, con le quali vengono ripartite le spese ordinarie e straordinarie di competenza, tra cui spese di assicurazione,, compensi dell'amministratore, spese di gestione del conto corrente bancario, le spese di energia elettrica, etc

DESCRIZIONE DETTAGLIATA E STATO DI CONSERVAZIONE

L'appartamento è ubicato in zona abbastanza decentrata rispetto all'abitato di Arezzo, esattamente in Via Anconetana 206, facente parte di un fabbricato su tre livelli fuori terra la cui costruzione è iniziata nel 2008 e si è conclusa nel 2012 e nel quale insistono più unità immobiliari.

La struttura in elevazione è costituita da elementi intelaiati in cemento armato con tamponamenti esterni in laterizio rifiniti ad intonaco e tinteggiati con colori chiari.

I solai interpiano e la copertura (del tipo a padiglione) sono stati realizzati con orditura lignea e pianelle in laterizio.

L'involucro edilizio si trova in buone condizioni di manutenzione generale, ancorchè siano necessari interventi di manutenzione sulle facciate, stante la presenza di degradi ed ammaloramenti localizzati.

Esternamente al fabbricato si sviluppa ampio piazzale lastricato con mattonelle autobloccanti, in cui sono stati ricavati dei posti auto scoperti destinati prevalentemente alle abitazioni della palazzina

L'abitazione situata al piano terra è formata da un ambiente adibito a soggiorno-cucina, con due camere da letto, altrettanti bagni e piccolo disimpegno centrale.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 64,00 ed altezza interna netta pari a ml. 2,70; completano la consistenza immobiliare due loggiati esterni per ulteriori mq. 33,00 di superficie calpestabile, nonché porzioni di resede sistemato a giardino per complessivi mq. 135,00 dal quale avviene l'accesso.

All'abitazione è abbinato un posto auto scoperto di circa mq. 13,00 che ricade proprio all'interno della recinzione perimetrale che delimita e circoscrive le aree scoperte private dell'appartamento.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, e si trovano in buone condizioni di manutenzione generale.

Solo in alcuni punti nell'ambiente destinato a cucina, sono affiorare delle tracce di condensa, verosimilmente per scarsa o inadeguata ventilazione interna.

I soffitti interpiano, come già detto, sono realizzati con orditura lignea e pannelle in laterizio sabbiato e lasciate a faccia a vista.

La pavimentazione presente nei vani principali è di tipo misto: nella zona soggiorno-cucina è presente una pavimentazione in monocottura, mentre nel disimpegno della zona notte e nelle due camere da letto è presente una pavimentazione in listoni di parquet; nei bagni è presente una pavimentazione in materiale ceramico, con rivestimenti a parete in lastre di travertino.

I serramenti interni ed esterni sono in legno, quelli esterni sono dotati di vetrocamera a taglio termico e sistema di oscuramento a mezzo di persiane in legno.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto elettrico in parte sottotraccia, l'impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia anche per la produzione di acqua calda, e quello idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

All'interno della camera matrimoniale è stato montato un condizionatore.

Lo stato manutentivo generale può considerarsi buono

Il posto auto scoperto è situato all'interno del resede comune che presenta accesso carrabile dotato di cancello su Via Anconetana.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

L'unità distinta al sub. 8 risulta dotata della seguente impiantistica:

- impianto elettrico in parte sottotraccia, completo di punti di accensione, punti luce, prese di corrente;
- impianto idrico del tipo incassato/sottotraccia con allacciamento all'acquedotto comunale;
- impianto di riscaldamento di tipo autonomo a pavimento alimentato da caldaia anche per la produzione di acqua calda.

APE: il lotto posto in vendita è dotato certificazione energetica degli edifici (APE) Codice Identificativo:0001003806 del 10/03/2026, dal quale si rileva che l'immobile risulta classificato in classe energetica "B".

PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile oggetto di vendita si colloca all'interno di un compendio fabbricativo di recente

costruzione, con i seguenti provvedimenti autorizzativi:

1) Pratica Edilizia 3547/08 del 23 Settembre 2008 intestata alla [REDACTED].

Si tratta di istanza ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 01/2005, per ottenere il permesso di costruire riguardante un nuovo fabbricato residenziale plurifamiliare multipiano in Via Anconetana, Località La Pace.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio del Permesso a Costruire n. 147 del 03 Settembre 2009.

2) Pratica Edilizia 1131/12 del 04 Aprile 2012 intestata alla [REDACTED].

Si tratta del deposito di variante finale ai sensi e per gli effetti degli articoli 83 bis e 142 della Legge Regionale 01/2005 per modifiche interne apportate alle singole unità immobiliari, compreso alcune finiture di completamento esterne, anche con miglioramento energetico dell'involucro edilizio.

Trattandosi di deposito di variante finale asseverata da tecnico abilitato, non è scaturito alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Arezzo.

Segue comunicazione di avvenuta fine lavori in data 05 Aprile 2012.

3) Attestazione di conformità dell'opera e certificazione di abitabilità protocollo 54776 del 30 Maggio 2012.

All'abitabilità, sono allegati in certificato di collaudo statico, l'attestazione di avvenuto accatastamento, la dichiarazione resa dal Direttore dei Lavori circa il corretto funzionamento della fognatura interna, il rispetto dei parametri energetici (Legge 10), la potenzialità della caldaia inferiore al 34,8 KW e i certificati di conformità degli impianti.

DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Dall'esame della documentazione di cui sopra si evidenzia che non sussiste alcuna difformità e dalla documentazione catastale si evidenzia che il lotto posto in vendita è conforme catastalmente.

PROVENIENZA

L'immobile e' pervenuto alla parte eseguita in virtù dei seguenti titoli/atti di provenienza:

1) Atto di compravendita del 18 Marzo 2008, rogato dal Notaio Michele Tuccari (repertorio 40.097 – raccolta 5.159), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 25 Marzo 2008 al numero 3.841 di particolare.

Con tale atto, il [REDACTED], vendeva e trasferiva alla [REDACTED] alcuni appezzamenti di terreno con vocazione edificabile, ubicati in Arezzo, Via Anconetana.

Il compendio oggetto di trasferimento era identificato al catasto terreni di Arezzo/A, foglio 142, particelle 318 e 319 (da cui in seguito deriverà la particella 660).

La vendita avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui il compendio si trovava, con ogni inerenza, adiacenza, pertinenza, con usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive esistenti e servitù passive apparenti, parti di proprietà a comune per la quota proporzionale alla sua consistenza.

Al Sig. [REDACTED], il compendio era pervenuto dalla [REDACTED] in virtù di decreto di trasferimento del 13 Dicembre 2005 emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 503), registrato ad Arezzo in data 22 Dicembre 2005 al numero 2.490 volume 95, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 02 Gennaio 2006 al numero 51 di particolare.

Alla [REDACTED], i beni erano pervenuti dal Sig. [REDACTED], in virtù di atto di donazione del 01 Settembre 1989 rogato dal Notaio Pieralberto Suzzi (repertorio 61.650 - raccolta 7.175), registrato ad Arezzo il 15 Settembre 1989 al numero 2.804 volume 83, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 07 Settembre 1989 al numero 8.664 di particolare.

2) Atto di compravendita del 01 Agosto 2008, rogato dal Notaio Michele Tuccari (repertorio 40.916 – raccolta 5.408), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Agosto 2008 al numero 10.773 di particolare.

Con tale atto, la Sig.ra [REDACTED] limitatamente alla quota di 1/2, vendeva e trasferiva alla [REDACTED] alcune porzioni di fabbricato e un terreno, ubicati in Arezzo, Via Anconetana.

Il compendio oggetto di trasferimento era identificato al catasto fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 289 subalterni 1, 4, 5, 6, 7 e 8, nonché al catasto terreni di Arezzo/A, foglio 142, particella 293 (da quest'ultima deriverà la particella 660).

La vendita avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui il compendio si trovava, con ogni inerenza, adiacenza, pertinenza, con usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive esistenti e servitù passive apparenti, parti di proprietà a comune per la quota proporzionale alla sua consistenza, etc.

Alla Sig.ra [REDACTED], il compendio era pervenuto per successione legittima del coniuge [REDACTED], deceduto in data 20 Febbraio 2007.

In tal senso, venne presentata denuncia di successione n. 30 volume 893 del 22 Ottobre 2007, trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo in data 20 Dicembre 2007 al numero 17.222 di particolare.

L'altro erede legittimo (figlio), aveva rinunciato all'eredità in forza di atto del 09 Maggio 2007 rogato dal Notaio Nadio Barbagli (repertorio 61.723) registrato ad Arezzo il 23 Maggio 2007 al numero 1.577 serie 1T.

Segue accettazione di eredità, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Agosto 2008 al numero 10.776 di particolare, nuovamente trascritta in data 16 Ottobre 2019 al numero 11.366 di particolare.

Al Sig. [REDACTED], il compendio era pervenuto per successione dei genitori, e più precisamente:

a) Successione del 01 Aprile 1992 al numero 626 – volume 23, presentata a seguito del decesso del Sig. [REDACTED] avvenuto il 17 Settembre 1991, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 aprile 1992 al numero 4.956 di particolare.

Accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Agosto 2008 al numero 10.774 di particolare.

b) Successione del 03 Febbraio 1996 al numero 89 – volume 267, presentata a seguito del decesso della Sig.ra [REDACTED] avvenuto il 28 Settembre 1994, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 18 Settembre 1996 al numero 8.968 di particolare.

Accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Agosto 2008 al numero 10.775 di particolare.

3) Decreto di trasferimento del 16 Ottobre 2007, emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 357) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 02 Novembre 2007 al numero 14.967 di particolare.

In virtù di tale decreto, la [REDACTED] diventava proprietaria limitatamente alla quota di 1/2, del compendio immobiliare che apparteneva alla Sig.ra [REDACTED], e nello specifico porzioni di fabbricato e terreni, identificati al catasto fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 289, subalterni 1, 2, nonché al catasto terreni di Arezzo/A, foglio 142, particelle 289 e 293 (dalla particella 293 deriverà la particella 660).

Alla Sig.ra [REDACTED], il compendio era pervenuto per successione dei genitori, e più precisamente:

a) Successione del 01 Aprile 1992 al numero 626 – volume 23, presentata a seguito del decesso del Sig. [REDACTED] avvenuto il 17 Settembre 1991, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 aprile 1992 al numero 4.956 di particolare.

Accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 10 Ottobre 2025 al numero 13.258 di particolare.

b) Successione del 03 Febbraio 1996 al numero 89 – volume 267, presentata a seguito del decesso della Sig.ra [REDACTED] avvenuto il 28 Settembre 1994, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 18 Settembre 1996 al numero 8.968 di particolare. Accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 10 Ottobre 2025 al numero 13.259 di particolare.

SERVITU'

Per consentire l'accesso dalla strada statale/comunale, con atto Notaio Fabrizio Pantani del 22 Luglio 2011 repertorio 133.185 – raccolta 21.929, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 27 Luglio 2011 al numero 8.392 di particolare, veniva costituita una servitù perpetua di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo (esclusa la sosta) da esercitarsi in modo da rendere agevole l'accesso, ma allo stesso tempo con minor danno possibile per il fondo servente.

La servitù grava sul resede identificato dalla particella 289 subalterno 11 di cui al foglio 142 di Arezzo/A (fondo servente) ed è favore di vari immobili, tra cui le porzioni immobiliari identificate dalla particella 660, subalterni 8 e 12 (fondo servente)

CUSTODIA E STATO DI OCCUPAZIONE

La custodia giudiziaria del Lotto Uno è stata affidata, con ordinanza del 16/10/2025 dal G.E. del Tribunale di Arezzo all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo.

L'immobile è attualmente occupato con contratto di locazione con scadenza 30/09/2026 opponibile alla procedura.

Tutto quanto riferito nel lotto unico sopra indicato è comunque meglio descritto nella relazione dell'esperto Geom. Aldo Boselli, ed eventuali integrazioni in atti depositate, la quale dovrà essere consultata dagli offerenti ad alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Valore d'asta di Euro 113.000,00(centotredicimila/00)

Offerta minima Euro 84.750,00 (ottantaquattromilasettecentocinquanta/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

Euro 2.000,00(duemila/00).

LOTTO DUE

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e DESCRIZIONE IMMOBILE

Intera piena proprietà del compendio immobiliare così costituito:

- appartamento in Comune di Arezzo, Via Anconetana n.206, situato al piano primo ed è dotato di locali accessori al piano sottotetto. Comprende un ampio soggiorno, con adiacente cucina e piccolo bagno di servizio. Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 47,00 ed altezza interna netta pari a ml. 2,70.

Dalla cucina si accede a una terrazza/loggiato che è contraddistinta da una superficie utile calpestabile pari a mq. 26,00 circa.

- due posti auto scoperti ricavati nel piazzale lastricato adiacente di dimensioni uno di circa mq. 13,00 e l'altro di circa mq. 17;

-resede comune a cui si accede tramite dalla via Anconetana e vialetto di accesso e scale.

Il lotto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo:

Sez. A, foglio 142 particella 660 sub. 11 categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro;

Sez. A, foglio 142 particella 660 sub. 17, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 13, rendita 23,50 Euro

Sez. A, foglio 142 particella 660 sub. 20, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita 30,73 Euro

Sez. A, foglio 142 particella 660 sub. 1 e sub. 4 BCNC

La porzione immobiliare si colloca all'interno di un condominio che è gestito da un Amministratore professionista, è presente un regolamento condominiale non contrattuale, nonché delle tabelle millesimali riferite ai soli appartamenti, con le quali vengono ripartite le spese ordinarie e straordinarie di competenza, tra cui spese di assicurazione,, compensi dell'amministratore, spese di gestione del conto corrente bancario, le spese di energia elettrica, etc

DESCRIZIONE DETTAGLIATA E STATO DI CONSERVAZIONE

L'appartamento è ubicato in zona abbastanza decentrata rispetto all'abitato di Arezzo, esattamente in Via Anconetana 206, facente parte di un fabbricato su tre livelli fuori terra la cui costruzione è iniziata nel 2008 e si è conclusa nel 2012 e nel quale insistono più unità immobiliari.

La struttura in elevazione è costituita da elementi intelaiati in cemento armato con tamponamenti esterni in laterizio rifiniti ad intonaco e tinteggiati con colori chiari.

I solai interpiano e la copertura (del tipo a padiglione) sono stati realizzati con orditura lignea e pianelle in laterizio.

L'involucro edilizio si trova in buone condizioni di manutenzione generale, ancorchè siano necessari interventi di manutenzione sulle facciate, stante la presenza di degradi ed ammaloramenti localizzati.

Esternamente al fabbricato si sviluppa ampio piazzale lastricato con mattonelle autobloccanti, in cui sono stati ricavati dei posti auto scoperti destinati prevalentemente alle abitazioni della palazzina

L'abitazione è situata al piano primo ed è dotata di locali accessori al piano sottotetto; al primo piano si trova un ampio soggiorno, con adiacente cucina e piccolo bagno di servizio. Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 47,00 ed altezza interna netta pari a ml. 2,70. Dalla cucina si accede a una terrazza/loggiato che è contraddistinta da una superficie utile calpestabile pari a mq. 26,00 circa.

Le pareti interne dei locali sono tutte intonacate e tinteggiate, e si trovano in buone condizioni di manutenzione generale.

I soffitti interpiano, come già detto, sono realizzati con orditura lignea e pianelle in laterizio sabbiato e lasciate a faccia a vista.

La pavimentazione presente negli ambienti principali e nel bagno è formata da listoni di parquet.

Nel bagno è presente un rivestimento a parete in lastre di travertino.

I serramenti interni ed esterni sono in legno.

Quelli esterni sono dotati di vetrocamera a taglio termico e sistema di oscuramento a mezzo di persiane in legno.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto elettrico in parte sottotraccia, l'impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia per la produzione di acqua calda situata in una nicchia nella terrazza del piano sottotetto, e quello idrico con allaccio all'acquedotto comunale. Lo stato manutentivo generale è buono.

I locali sottotetto sono raggiungibili mediante scala di collegamento in acciaio con scalini formati da lastre marmo, che si diparte lateralmente dal vano soggiorno.

Il sottotetto, arredato ed allestito per finalità abitative, è composto da quattro ambienti principali (due dei quali utilizzati come camere da letto) e da un WC (a cui si affianca un ulteriore bagno ricavato all'interno di un vano urbanisticamente classificato come lavanderia).

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq.47,00 ed altezza interna che varia da un minimo di ml. 2,05 nella zona di gronda, fino ad un massimo di ml. 3,00 nella zona di colmo.

Completano la consistenza immobiliare tre terrazze a vasca ed una terrazza a livello, che nell'insieme sono contraddistinte da una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 40,00.

Le pareti interne dei locali sono tutte intonacate e tinteggiate, e si trovano in buone condizioni di manutenzione generale.

I soffitti interpiano e quello di copertura, come già detto, sono realizzati con orditura lignea e pannelle in laterizio sabbiato e lasciate a faccia a vista.

La pavimentazione presente nella totalità degli ambienti (bagni compresi) è listoni di parquet.

Nei due bagni è presente anche un rivestimento a parete in lastre di travertino.

I serramenti interni ed esterni sono in legno.

Quelli esterni sono dotati di vetrocamera a taglio termico e sistema di oscuramento a mezzo di persiane in legno.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, l'impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaietta per la produzione di acqua calda situata in una nicchia della terrazza a livello e quello idrico con allaccio all'acquedotto comunale. Lo stato manutentivo generale è buono;

I posti auto scoperti sono situati all'interno del resede comune che presenta accesso carrabile dotato di cancello su Via Anconetana.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

L'unità distinta al sub. 11 risulta dotata della seguente impiantistica:

- impianto elettrico in parte sottotraccia, completo di punti di accensione, punti luce, prese di corrente;

- impianto idrico del tipo incassato/sottotraccia con allacciamento all'acquedotto comunale;

- impianto di riscaldamento di tipo autonomo a pavimento alimentato da caldaietta anche per la produzione di acqua calda.

APE: il lotto posto in vendita è dotato certificazione energetica degli edifici (APE) del 06/11/2017, dal quale si rileva che l'immobile risulta classificato in classe energetica "D".

PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile oggetto di vendita si colloca all'interno di un compendio fabbricativo di recente costruzione, con i seguenti provvedimenti autorizzativi:

1) Pratica Edilizia 3547/08 del 23 Settembre 2008 intestata alla [REDACTED].

Si tratta di istanza ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 01/2005, per ottenere il permesso di costruire riguardante un nuovo fabbricato residenziale plurifamiliare multipiano in Via Anconetana, Località La Pace.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio del Permesso a Costruire n. 147 del 03 Settembre 2009.

2) Pratica Edilizia 1131/12 del 04 Aprile 2012 intestata alla [REDACTED].

Si tratta del deposito di variante finale ai sensi e per gli effetti degli articoli 83 bis e 142 della Legge Regionale 01/2005 per modifiche interne apportate alle singole unità immobiliari, compreso alcune finiture di completamento esterne, anche con miglioramento energetico dell'involucro edilizio.

Trattandosi di deposito di variante finale asseverata da tecnico abilitato, non è scaturito alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Arezzo.

Segue comunicazione di avvenuta fine lavori in data 05 Aprile 2012.

3) Attestazione di conformità dell'opera e certificazione di abitabilità protocollo 54776 del 30 Maggio 2012.

All'abitabilità, sono allegati in certificato di collaudo statico, l'attestazione di avvenuto accatastamento, la dichiarazione resa dal Direttore dei Lavori circa il corretto funzionamento della fognatura interna, il rispetto dei parametri energetici (Legge 10), la potenzialità della caldaia inferiore al 34,8 KW e i certificati di conformità degli impianti.

DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Dall'esame della documentazione di cui sopra si evidenzia che non sussiste alcuna difformità edilizia, e raffrontando la rappresentazione grafica contenuta nell'ultima planimetria in atti con lo stato dei luoghi, si può attestare la sostanziale corrispondenza per quanto attiene la conformazione e la dislocazione dei vani.

Ciò che non corrisponde è la destinazione di alcuni ambienti, in quanto:

- al piano primo è stata realizzata la cucina al posto dell'ambiente che era destinato a camera.
- negli ambienti del piano soffitta è stata conferita una destinazione residenziale, e all'interno di un vano è stato realizzato un secondo bagno.

Per quanto attiene le difformità riscontrate al piano primo, le stesse non danno origine a modifiche sostanziali della rendita, rendendo non necessaria la presentazione di una nuova planimetria aggiornata.

Tuttavia, qualora si decida di avere fin da subito una nuova planimetria aggiornata, andrà considerato un costo comprensivo di onorari e diritti catastali, pari ad Euro 600,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

Le difformità riscontrate al piano soffitte (cambio di destinazione d'uso) sono conferite prevalentemente dagli arredi (letti, armadi, etc) che come tali possono essere facilmente rimossi ripristinando la destinazione originaria.

Per il bagno realizzato all'interno di un piccolo vano soffitta, è consigliabile rimuovere tutti i sanitari, evitando di presentare una planimetria aggiornata.

PROVENIENZA

L'immobile e' pervenuto alla parte esecutata in virtù dei seguenti titoli/atti di provenienza:

1) Atto di compravendita del 18 Marzo 2008, rogato dal Notaio Michele Tuccari (repertorio 40.097 – raccolta 5.159), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 25 Marzo 2008 al numero 3.841 di particolare.

Con tale atto, il Sig. [REDACTED], vendeva e trasferiva alla [REDACTED] alcuni appezzamenti di terreno con vocazione edificabile, ubicati in Arezzo, Via Anconetana.

Il compendio oggetto di trasferimento era identificato al catasto terreni di Arezzo/A, foglio 142, particelle 318 e 319 (da cui in seguito deriverà la particella 660).

La vendita avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui il compendio si trovava, con ogni inerenza, adiacenza, pertinenza, con usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive esistenti e servitù passive apparenti, parti di proprietà a comune per la quota proporzionale alla sua consistenza.

Al Sig. [REDACTED], il compendio era pervenuto dalla Sig.ra [REDACTED] in virtù di decreto di trasferimento del 13 Dicembre 2005 emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 503), registrato ad Arezzo in data 22 Dicembre 2005 al numero 2.490 volume 95, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 02 Gennaio 2006 al numero 51 di particolare.

Alla Sig.ra [REDACTED], i beni erano pervenuti dal Sig. [REDACTED], in virtù di atto di donazione del 01 Settembre 1989 rogato dal Notaio Pieralberto Suzzi (repertorio 61.650 - raccolta 7.175), registrato ad Arezzo il 15 Settembre 1989 al numero 2.804 volume 83, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 07 Settembre 1989 al numero 8.664 di particolare.

2) Atto di compravendita del 01 Agosto 2008, rogato dal Notaio Michele Tuccari (repertorio 40.916 – raccolta 5.408), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Agosto 2008 al numero 10.773 di particolare.

Con tale atto, la Sig.ra [REDACTED] limitatamente alla quota di 1/2, vendeva e trasferiva alla [REDACTED] alcune porzioni di fabbricato e un terreno, ubicati in Arezzo, Via Anconetana.

Il compendio oggetto di trasferimento era identificato al catasto fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 289 subalterni 1, 4, 5, 6, 7 e 8, nonché al catasto terreni di Arezzo/A, foglio 142, particella 293 (da quest'ultima deriverà la particella 660).

La vendita avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui il compendio si trovava, con ogni inerenza, adiacenza, pertinenza, con usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive esistenti e servitù passive apparenti, parti di proprietà a comune per la quota proporzionale alla sua consistenza, etc.

Alla Sig.ra [REDACTED], il compendio era pervenuto per successione legittima del coniuge [REDACTED], deceduto in data 20 Febbraio 2007.

In tal senso, venne presentata denuncia di successione n. 30 volume 893 del 22 Ottobre 2007, trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo in data 20 Dicembre 2007 al numero 17.222 di particolare.

L'altro erede legittimo (figlio), aveva rinunciato all'eredità in forza di atto del 09 Maggio 2007 rogato dal Notaio Nadio Barbagli (repertorio 61.723) registrato ad Arezzo il 23 Maggio 2007 al numero 1.577 serie 1T.

Segue accettazione di eredità, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Agosto 2008 al numero 10.776 di particolare, nuovamente trascritta in data 16 Ottobre 2019 al numero 11.366 di particolare.

Al Sig. [REDACTED], il compendio era pervenuto per successione dei genitori, e più precisamente:

a) Successione del 01 Aprile 1992 al numero 626 – volume 23, presentata a seguito del decesso del Sig. [REDACTED] avvenuto il 17 Settembre 1991, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 aprile 1992 al numero 4.956 di particolare.

Accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Agosto 2008 al numero 10.774 di particolare.

b) Successione del 03 Febbraio 1996 al numero 89 – volume 267, presentata a seguito del decesso della Sig.ra [REDACTED] avvenuto il 28 Settembre 1994, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 18 Settembre 1996 al numero 8.968 di particolare.

Accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Agosto 2008 al numero 10.775 di particolare.

3) Decreto di trasferimento del 16 Ottobre 2007, emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 357) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 02 Novembre 2007 al numero 14.967 di particolare.

In virtù di tale decreto, la [REDACTED] diventava proprietaria limitatamente alla quota di 1/2, del compendio immobiliare che apparteneva alla Sig.ra [REDACTED], e nello specifico porzioni di fabbricato e terreni, identificati al catasto fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 289, subalterni 1, 2, nonché al catasto terreni di Arezzo/A, foglio 142, particelle 289 e 293 (dalla particella 293 deriverà la particella 660).

Alla Sig.ra [REDACTED], il compendio era pervenuto per successione dei genitori, e più precisamente:

a) Successione del 01 Aprile 1992 al numero 626 – volume 23, presentata a seguito del decesso del Sig. [REDACTED] avvenuto il 17 Settembre 1991, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 aprile 1992 al numero 4.956 di particolare.

Accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 10 Ottobre 2025 al numero 13.258 di particolare.

b) Successione del 03 Febbraio 1996 al numero 89 – volume 267, presentata a seguito del decesso della Sig.ra [REDACTED] avvenuto il 28 Settembre 1994, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 18 Settembre 1996 al numero 8.968 di particolare.

Accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 10 Ottobre 2025 al numero 13.259 di particolare.

SERVITU'

Per consentire l'accesso dalla strada statale/comunale, con atto Notaio Fabrizio Pantani del 22 Luglio 2011 repertorio 133.185 – raccolta 21.929, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 27 Luglio 2011 al numero 8.392 di particolare, veniva costituita una servitù perpetua di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo (esclusa la sosta) da esercitarsi in modo da rendere agevole l'accesso, ma allo stesso tempo con minor danno possibile per il fondo servente.

La servitù grava sul resede identificato dalla particella 289 subalterno 11 di cui al foglio 142 di Arezzo/A (fondo servente) ed è favore di vari immobili, tra cui le porzioni immobiliari identificate dalla particella 660, subalterni 8 e 12 (fondo servente)

CUSTODIA E STATO DI OCCUPAZIONE

La custodia giudiziaria del Lotto Uno è stata affidata, con ordinanza del 16/10/2025 dal G.E. del Tribunale di Arezzo all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo.

L'immobile è attualmente occupato con contratto di locazione con scadenza 14/11/2029 ma non opponibile alla procedura in quanto il secondo rinnovo è avvenuto dopo la trascrizione del pignoramento.

Tutto quanto riferito nel lotto unico sopra indicato è comunque meglio descritto nella relazione dell'esperto Geom. Aldo Boselli, ed eventuali integrazioni in atti depositate, la quale dovrà essere consultata dagli offerenti ad alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Valore d'asta di Euro 140.000,00(centoquarantamila/00)

Offerta minima Euro 105.000,00 (centocinquemila/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

Euro 2.000,00(duemila/00).

D E T E R M I N A

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE. Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo studio del delegato Avv. Antonio Cassi, posto in Arezzo, Via Roma 7, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La

sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

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

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

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

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

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

b) Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, intestato a "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 59/2024, lotto uno" oppure "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 59/2024, lotto due" per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;

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

d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera

assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

e) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto del minore;

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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE E/O VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 59/2024, lotto uno" oppure "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 59/2024, lotto due" di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE.

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

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

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

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

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

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

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

m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;

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

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc...., effettuate in separato modulo

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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni acceso presso Banca TEMA Filiale Arezzo, Via Petrarca, intestato a Tribunale di Arezzo -Esecuzioni Immobiliari- IBAN IT 72 E 08851 14101 000000359681 causale: "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 59/2024, lotto uno" oppure "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 59/2024, lotto due" la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparando dinanzi al delegato; mentre gli offerenti che hanno depositato l'offerta in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali

personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un

minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

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

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

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

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

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

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

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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

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

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

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

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

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

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

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

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero,

qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

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

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

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi). Sotto la propria responsabilità l'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a rendere la dichiarazione contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs 231/2007. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario degli oneri dovuti, verificando eventualmente presso la banca l'effettivo accredito dell'importo nonché la dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi della normativa su richiamata.

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

[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, allegnerà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito ai

dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio;

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

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

a cura della Società Astalegale.net S.p.A., almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo www.tribunale.arezzo.it e sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012;

a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati) ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 21 luglio 2009;

a cura della Società Zucchetti Software Giuridico s.r.l. almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.fallcoaste.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 11 luglio 2017.

Il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'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 pubblicita  curadell'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), dovr  essere pubblicata sui seguenti siti Internet: <https://www.astegiustizia.it> (portale della societ  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 pubblicit  commerciale ulteriore, sia in cartaceo, sia online, a discrezione dello stesso e, parimenti, in gratuit .

  da intendersi autorizzata ogni ulteriore forma di pubblicit  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, servit  attive e passive. La vendita   a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennit  o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non   soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualit , n  potr  essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualit  o difformit  della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessit  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, indennit  o riduzione del prezzo, essendosi di ci  tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potr  ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purch  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'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

I N F O R M A

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

Arezzo, 08/09/2026

Il Professionista delegato

Avv. Antonio Cassi