TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. SSA ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE

PROCEDURA ESECUTIVA n. 113/2019 R.G.E.

[cui sono riunite le procedure esecutive n. 70/2020R.G.E., n. 29/2022 R.G.E., n. 36/2023 R.G.E., n. 155/2025 R.G.E.]

CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie - Telefono 0577.318111

mail: visite.ivg@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

2° ESPERIMENTO

La sottoscritta **Avv. Monica Bracci, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con Studio in Arezzo, Via Ubaldo Pasqui civico 48 (Telefono 0575.1482263; p.e.o: *avvmonicabracci@gmail*; p.e.c.: *avvmonicabracci@cnfpec.it***), nella propria qualità Professionista Delegato ex art. 591 *bis* Cod. Proc. Civ. (referente della procedura) nominata dal Tribunale di Arezzo, in persona del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Rodinò Di Miglione, con ordinanza in data 19 Giugno 2024, così come modificata, quanto alla esatta consistenza dei Lotti da sottoporre alle operazioni di vendita forzata, con ordinanza pronunciata in data 11 Settembre 2024 ed ulteriormente specificata con ordinanza del 21 Ottobre 2024;

- vista l'ordinanza pronunciata in data 08.02.2026 con cui il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato la scrivente a dare corso alla vendita forzata dei beni staggiti compresi nel 'Lotto 14' della perizia in atti;
- considerato che all'asta senza incanto del 02.07.2026 l'esperimento di vendita dei beni compresi nel 'Lotto 14' ha ottenuto esito negativo per assenza di presentazione di offerte;
- vista l'ulteriore ordinanza pronunciata in data 30.09.2026 con cui il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato la scrivente a dare corso ad un ulteriore tentativo di vendita dei beni succitati;
- dato atto che la parte creditrice procedente ha provveduto ad accreditare il fondo spese necessario per dare corso alla pubblicazione del presente avviso di vendita;
- visti gli artt. 490, 569, 570, 591 e 591 bis c.p.c.;

AVVISA CHE

il giorno **11 Febbraio 2027, alle ore 9.00** presso la Sala Aste del Tribunale di Arezzo, aula n. 0.07, posta al piano terreno dello stabile, sita in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1 nonché tramite il Portale del Gestore della vendita ***www.fallcoaste.it***, avrà luogo l'apertura delle buste cartacee e telematiche nonché l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei beni di seguito descritti.

"LOTTO 14"

Valore d'asta Euro 24.160,00 (ventiquattromilacentosessanta virgola zero zero).

Offerta minima Euro 18.120,00 (diciottomilacentoventi virgola zero zero)

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

Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero)

*****

In Comune di Arezzo, Via Caduti di El Alamein civico 70 (catastalmente Via Della Fiorandola n. 7), diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su locali ad uso soffitta dislocati al piano secondo/sottotetto di fabbricato di maggiore consistenza, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ad uso comune dell'edificio di cui il bene oggetto di vendita è parte.

Trattasi, in particolare, di tre locali ad uso soffitta della superficie utile calpestabile complessiva di circa 39,00 mq., dislocati al piano secondo/sottotetto di piccolo edificio ubicato in prossimità della zona industriale di Via Calamandrei. Ai locali, dopo aver oltrepassato il portoncino di ingresso dell'edificio, si accede dalla prima porta a sinistra del pianerottolo del corrispondente piano del vano scala condominiale, privo di ascensore.

I vani risultano attualmente allestiti ad uso residenziale pur in assenza dei requisiti igienico sanitari. L'altezza interna varia da un minimo di 0,70 ml. sino ad un massimo di 2,90 ml.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Il solaio di copertura è realizzato in latero-cemento, intonacato e tinteggiato. Le uniche aperture sono costituite da lucernari apribili.

Sono altresì compresi nella presente vendita, i proporzionali diritti di comproprietà su enti, locali condominiali e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili del complesso di cui la unità immobiliare sopra descritta è parte e come tali ritenute per legge, uso, consuetudine, struttura, funzione, regolamento di condominio e titolo di provenienza e con la precisazione che tra dette parti ad uso comune è compreso il piazzale/corte della superficie nominale di 357 mq., diretto a consentire l'accesso ed il transito sia all'edificio

comprendente l'unità immobiliare oggetto di vendita che a ulteriori fabbricati limitrofi, censito al Catasto Terreni del Comune di Arezzo, Sezione Valdarno, in Partita 2 quale accessorio comune, Foglio 121, Particella 1412.

La presente vendita, inoltre, è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti gli accessori, pertinenze, dipendenze, usi, diritti, ragioni, oneri, pesi e vincoli presenti e/o futuri, servitù attive e/o passive se ed in quanto apparenti o legalmente costituite.

Gli immobili sono catastalmente censiti come segue:

= Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR), Sezione Urbana A, Foglio 121, Particella 57 Subalterno 16, Zona Censuaria 2, Via Della Fiorandola n. 7, Piano 2, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 45 mq., Superficie Catastale Totale 66 mq., Rendita Catastale Euro 127,82.

= Catasto Terreni del Comune di Arezzo (AR), Sezione Valdarno, Foglio 121, Particella 1412, Qualità Corte, Superficie 357 mq. [Partita Speciale 2, Accessorio comune; piazzale/corte a servizio comune, diretto a consentire l'accesso ed il transito sia all'edificio comprendente l'unità immobiliare suindicata che ad ulteriori fabbricati limitrofi].

PROVENIENZA:

La proprietà dei beni subastati è pervenuta alla società debitrice esecutata in forza di atto pubblico di compravendita n. 123629 di Repertorio e n. 16618 di Raccolta, in data 19.12.2006, ai rogiti del Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo, trascritto presso la Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 30.12.2006 al n. 27396 di Registro Generale ed al n. 17891 di Registro Particolare.

EDILIZIA E CATASTO:

Dalla perizia redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Geometra Aldo Boselli iscritto al n. 1077 del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo, nonché dagli allegati versati a corredo della stessa, risultano i seguenti dati.

Il fabbricato di cui i beni oggetto della presente vendita sono parte è stato realizzato in data anteriore al 01 Settembre 1967 ed all'anno 1965.

Per il periodo successivo, presso il competente Ufficio del Comune di Arezzo, sono state reperite le seguenti autorizzazioni e/o abilitazioni amministrative e/o titoli edilizi:

- Denuncia di Inizio Attività n. 0040918 di Protocollo in data 20.05.2002 [Pratica Edilizia n. 2002/0001862] avente ad oggetto '*Ristrutturazione Edilizia di cui all'art. 4 comma 2 lettera d) L.R. 52/99'* diretta a realizzare sei unità immobiliari ad uso residenziale all'interno del fabbricato;

- Denuncia di Inizio Attività n. 0056123 di Protocollo in data 12.05.2003 [Pratica Edilizia n. 2003/0001858] avente ad oggetto '*Variante in corso d'opera alla Denuncia di Inizio Attività presentata il 16/05/02, Pratica Edilizia n. 1862/02'* diretta a realizzare una diversa distribuzione interna delle unità immobiliari, alla esecuzione e modifica delle aperture esterne sul lato destro del fabbricato ed alla esecuzione di finestre di tipo velux nei vani sottotetti.

Nella perizia succitata l'Esperto dà atto della sussistenza di difformità non sanabili, sotto il profilo edilizio, tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 1858/2003. Costituisce, in particolare, difformità edilizia non sanabile e che come tale dovrà essere resa oggetto di riduzione in pristino, quella consistente nella operata variazione ad uso abitativo (non consentito) di detti locali, ivi compresa anche la realizzazione di un vano bagno all'interno degli stessi.

II tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell'elaborato peritale redatto dall'Esperto Geometra Aldo Boselli, a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri acquirenti.

IMPIANTI:

I locali sono dotati di impianto elettrico di tipo sottotraccia, di impianto di approvvigionamento idrico da acquedotto comunale e di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a metano e che, in quanto allestiti ad uso abitativo, dovranno essere resi oggetto di rimozione

Nelle pratiche edilizie depositate presso il competente Ufficio Comunale non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti.

A tale riguardo, in ogni caso, si dà atto che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in materia di impianti e che, pertanto, in ossequio a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo, sarà onere dell'acquirente dotarsi della certificazione tecnico/amministrativa normativamente prevista, dispensando espressamente la procedura esecutiva dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni di conformità degli impianti alla normativa attualmente vigente.

VINCOLI E PESI:

Non risultano diritti demaniali e/o usi civici opponibili ai futuri acquirenti. Dall'elaborato peritale redatto dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione si evince che non sono stati rinvenuti contratti di locazione o altre forme di cessione aventi ad oggetto i beni compresi nel presente Lotto.

Per il fabbricato di cui i beni oggetto della presente vendita sono parte non risulta costituto un condominio dotato di regolamento e di Tabelle millesimali.

STATO DI OCCUPAZIONE:

I beni sono liberi da persone ma non da cose.

Con provvedimento pronunciato in data 03.07.2024 il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato alla società debitrice esecutata ed a qualunque terzo occupante in assenza di titolo la liberazione dei beni compresi nel presente Lotto, disponendo che il Custode Giudiziario provveda alla sua attuazione.

Si dà atto, in ogni caso, che la liberazione o il rilascio degli immobili avverranno in conformità alle vigenti disposizioni legislative. Se occupati da terzi senza titolo o senza titolo opponibile la liberazione degli stessi verrà effettuata dal Custode Giudiziario con spese a carico della procedura, previa richiesta espressa ed irrevocabile dell'aggiudicatario.

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 marca da bollo da € 16,00) **dovranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa, presso lo Studio dell'Avv. Monica Bracci, in Arezzo, Via Ubaldo Pasqui n. 48** (Telefono 0575.1482263) **entro e non oltre 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 solo ed esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome delprofessionista 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 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 che si intende acquistare; il referente della procedura (delegato alla vendita);

c) **l'indicazione del prezzo offerto che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita** (sarà quindi ritenuta 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 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione; se non specificato dall'offerente, il termine si intenderà quello di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;

e) l'importo versato a titolo di cauzione, che dovrà risultare pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o di intempestivo versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione;

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 sia dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione dellavolontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA.

a) Copia del documento di identità e del tesserino di attribuzione del Codice Fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
b) Copia del permesso di soggiorno in corso di validità nel caso in cui l'offerente sia cittadino extracomunitario;
c) **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. 113/2019 Lotto14*"** per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;
d) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
e) Copia semplice della visura camerale, risalente a non più di tre mesi, attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, copia della documentazione comprovante i poteri, in capo a chi sottoscrive l'offerta, di poter acquistare in

nome e per conto della persona giuridica offerente (Statuto, delibera assembleare) o 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;

a) Copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto in favore di soggetto minore o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno;

f) Originale della eventuale 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. 113/2019 Lotto 14*"), di importo pari almeno al 10 % (dieci 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 risulti 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., entro e non oltre le 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 seguente Portale del gestore della vendita telematica ***www.fallcoaste.it*** 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, il recapito telefonico, 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). 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;

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 ovverosia del delegato alle operazioni di vendita;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) **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** (sarà quindi ritenuta valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione; se non

specificato dall'offerente, il termine si intenderà quello di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;

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

l) **la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico con cui si è provveduto al versamento della cauzione, da effettuarsi mediante accredito nel conto corrente intestato a "Tribunale di Arezzo - Esecuzioni Immobiliari", acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma - Credito Cooperativo – S.C., Codice Iban IT 72 E 08851 14101 000000359681, Codice Bic ICRAITRRNN0, con la seguente causale: "*Tribunale di Arezzo R.G.E. n. 113/2019 cauzione Lotto14";***

m) 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);

n) 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 comunicazioni previste;

o) 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 sia dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione dellavolontà di provvedere direttamente a tali incombenze-

Si segnala che le dichiarazioni ed i dati richiesti, non previsti dal modulo ministeriale, dovranno necessariamente essere rese oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

b) copia del permesso di soggiorno in corso di validità nel caso in cui l'offerente sia cittadino extracomunitario;

c) 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;

d) 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;

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

f) copia semplice della visura camerale della società, risalente a non più di tre mesi, attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, copia della documentazione comprovante i poteri, in capo a chi sottoscrive l'offerta, di poter acquistare in nome e per conto della persona giuridica offerente (Statuto, delibera assembleare) o 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;

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

h) copia - anche per immagine- della eventuale 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:

Il versamento della cauzione, per l'importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, dovrà essere effettuato dall'offerente telematico **esclusivamente a mezzo di bonifico sul seguente conto corrente intestato a "Tribunale di Arezzo – Esecuzioni Immobiliari" acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma - Credito Cooperativo – S.C., Codice Iban IT 72 E 08851 14101 000000359681, Codice Bic ICRAITRRNN0, mediante utilizzo della seguente causale: "*Tribunale di Arezzo R.G.E. n. 113/2019, cauzione Lotto 14*";**

****

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Tuttavia essa non dà necessariamente diritto all'aggiudicazione del bene, essendo prerogativa del Professionista Delegato valutare la sussistenza dei presupposti di validità dell'offerta e di idoneità del prezzo previsti dalla legge. Ciò anche nell'ipotesi di unico offerente.

Se l'offerta è l'unica ad essere stata presentata, il bene potrà pertanto essere aggiudicato anche all'offerente assente o che non si colleghi telematicamente nel giorno fissato per la vendita, fermo restando il rispetto dei requisiti di validità e di ammissibilità dell'offerta. In caso di presentazione di altre offerte, l'offerta presentata dall'offerente assente potrà comunque essere assunta a base della gara d'asta tra gli offerenti presenti se il prezzo in essa indicato è quello più alto e, in caso di mancata adesione alla gara da parte degli offerenti presenti o collegati telematicamente, si potrà procedere all'aggiudicazione in favore del maggior offerente non comparso o non collegato.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato procederà alla apertura delle buste cartacee e delle buste telematiche, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti. Gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno pertanto alle operazioni di vendita comparendo dinanzi al Professionista Delegato; gli offerenti che hanno depositato l'offerta in via telematica parteciperanno invece alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del Gestore della vendita telematica ***www.fallcoaste.it***, 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 svolgimento delle operazioni di vendita non potrà in alcun modo costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

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 sarà 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 procederà come segue:
- qualora sussistano specifiche circostanze tali da far ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Professionista Delegato disporrà, 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 sarà assegnato al creditore istante;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà 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 procederà come segue:
- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore istante;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà 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 simultanea 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 nel presente avviso per il Lotto ivi indicato.

I rilanci effettuati in via telematica verranno registrati 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 verranno parimenti registrati 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 Delegato, previa verifica 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.
Se la gara non potesse avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà la aggiudicazione a favore di colui che avrà proposto l'offerta più vantaggiosa [applicandosi, nell'ordine, quali criteri di determinazione nella scelta della migliore offerta: (i) l'offerta formulata per il prezzo più alto; (ii) a parità del prezzo offerto, il maggiore importo della cauzione prestata, (iii) a parità della cauzione prestata, il minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo], o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che avrà depositato per primo l'offerta.
Quando all'esito della gara tra gli offerenti oppure nel caso di mancata adesione alla gara, dalla comparazione delle offerte depositate la **offerta più alta (ovvero la più vantaggiosa) risulti pari al prezzo base**, il bene sarà senz'altro aggiudicato.
Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti invece inferiore al prezzo base:
- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile,
necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.

TERMINI PER IL SALDO PREZZO:
In caso di aggiudicazione, **il termine per il deposito del saldo del prezzo** (comprensivo dell'I.V.A. eventualmente dovuta) **e delle spese di trasferimento sarà quello che l'aggiudicatario avrà indicato nell'offerta**. Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario non avesse indicato nell'offerta alcun termine oppure avesse indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento dovrà essere effettuato entro il termine perentorio di 120 giorni dall'udienza di aggiudicazione (**termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale**).

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 Professionista Delegato, nel termine di tre giorni successivi alla udienza di 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 udienza di vendita stessa.**

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Professionista Delegato, **nel termine di cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale dovrà 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 sarà effettuato in 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, **comprensivo dell'I.V.A. eventualmente dovuta**, 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 non fosse stato indicato alcun termine o fosse stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (**termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale**);

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 di credito 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 sarà stata individuata e gli sarà stata comunicata dal Professionista Delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito beneficiario del pagamento;

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, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente, do-

vranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, con le modalità che gli saranno indicate dal Professionista Delegato. 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. Il Professionista Delegato, contestualmente alla presentazione del decreto di trasferimento per la trascrizione, presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

In tal caso il Decreto di Trasferimento conterrà la menzione di quanto prescritto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c.

Per l'ipotesi 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 Professionista 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 Professionista 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).

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Ai sensi **dell'art. 490 I comma** e 631 bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, della vendita sarà 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 afferenti i beni, sul Portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata **"Portale delle Vendite Pubbliche".**

Visto l'art. 490 comma 2 c.p.c., su richiesta del Professionista Delegato, saranno effettuate le seguenti pubblicità:

a cura della Società Astalegale.net S.p.A., **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, mediante pubblicazione dell'ordinanza unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie

integrative, 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**, mediante pubblicazione dell'ordinanza unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative 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**, mediante pubblicazione dell'ordinanza unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, sul sito internet www.fallcoaste.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 11 luglio 2017.
Il Professionista Delegato, il giorno precedente a quello fissato per la vendita, provvederà ad acquisire dall'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti della pubblicità legale in base all'art. 490, comma 2 c.p.c. alla loro durata e agli eventi significativi, in base all'art. 7 del DM 31.10.2006.
Visto l'art. 490 comma 3 c.p.c. su richiesta del Professionista Delegato, saranno effettuate, a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte,** la pubblicazione dell'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati) 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).

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, pesi e vincoli presenti o futuri, 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, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelli urbanisti-

ci ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia,l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del gestore nominato e sul www.tribunale.arezzo.it;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dall'estrarre le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

h) 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 sensidegli 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 Professionista Delegato alla vendita ed al Gestore della vendita.

*

Si richiama, per ogni maggiore informazione attinente le prescrizioni prettamente operative di adempimento dell'incarico demandate al Professionista Delegato, al contenuto dell'ordinanza ex artt. 569 e 581 c.p.c., pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione.

Arezzo, 04 Novembre 2026

Firmato digitalmente

_____

Il Professionista Delegato
Avv. Monica Bracci

