Firmato digitalmente da
Simonetta Ficai
CN = Simonetta Ficai
C = IT

Avv Simonetta Ficai
Via Vittorio Veneto 59 -52100 Arezzo
tel.- fax 0575/23345

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. ELISABETTA RODINÒ DI MIGLIONE

PROCEDURA ESECUTIVA N. 83/2025 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

1° ESPERIMENTO

L'Avv. Simonetta Ficai, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo con ordinanza in data 19.03.2026

AVVISA CHE

Presso l'aula 0.07 del Tribunale di Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1 e tramite il portale del gestore della vendita zucchetti software giuridico srl - www.fallcoaste.it- **il giorno 25.02.2027 alle ore 09,00** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni

LOTTO UNICO, diritto di piena proprietà su appartamento posto al piano 3 e piano sottotetto, nonché su garage situato al piano interrato di edificio condominiale in Piazza Alcide de Gasperi n° 27 frazione Camucia, Cortona (AR) quartiere PS.

- appartamento a cui si accede tramite scale interna ed ascensore condominiali. La scala collega il seminterrato con il piano 3° mentre l'ascensore collega il piano terra con il piano 3°

il bene è definito catastalmente come di seguito:

catasto fabbricati del Comune di Cortona(AR) **foglio 107 particella 724 sub. 23, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47** Euro, indirizzo catastale: Piazza Alcide de Gasperi n° 27 oltre a beni comuni non censibili non pignorati, ma asserviti alle unità immobiliari Per tali beni comuni non censibili non e stato possibile trovare l'identificazione catastale in quanto manca l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni .Nel contratto di acquisto degli immobili tali beni sono accennati alquanto vagamente "...la vendita comprende una quota di comproprieta di tutti gli enti che, ai sensi di legge sono di uso e godimento comune tra i condomini di uno stesso stabile."

L'appartamento e composto da ingresso, ampio corridoio, cucina, soggiorno,

camera e bagno; il tutto corredato da due logge uno sul soggiorno e l'altro nella cucina. Nel corridoio si trova una scala in legno che collega questo piano con la zona sottotetto-soffitta composta da tre ambienti ed un servizio igienico. Entrambi i piani (fatta eccezione per una piccola porzione di sottotetto rimasta al rustico) sono pavimentati con piastrelle in monocottura. I rivestimenti di cucina ed entrambi i bagni sono con piastrelle in ceramica. Le finestre e le porte-finestre sono in legno con vetrocamera dell'epoca di costruzione del fabbricato dotati di avvolgibili in pvc. Porte interne in legno tamburato e portoncino di ingresso in legno. riscaldamento del tipo autonomo, combustibile metano, elementi radianti in alluminio. Il bagno dell'appartamento è dotato di vasca da bagno mentre quello nelle soffitte e dotato di box doccia.
Nel soggiorno è presente un caminetto. .
- garage (box singolo) in Cortona(AR), frazione Camucia, quartiere PS. situato al piano interrato dell'edificio posto in Piazza Alcide de Gasperi nc. 27, con rampa di accesso carrabile da Via Nicola Sacco Bartolomeo Vanzetti nc. 8, mentre è collegato agli appartamenti sovrastanti da scala condominiale. Il bene è identificato catastalmente come di seguito : .
catasto fabbricati del Comune di Cortona(AR)**foglio 107 particella 724 sub. 33, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro**, indirizzo catastale: Via Nicola Sacco Bartolomeo Vanzetti 8, piano S1,oltre a beni comuni non censibili non pignorati, ma asserviti alle unità immobiliari. Il perito rappresenta che per tali beni comuni non censibili non è stato possibile trovare l'identificazione catastale in quanto manca l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni. Vi è solo un breve accenno, come già sopra indicato in ordine all'appartamento, nel contratto di acquisto degli immobili.
All'interno il pavimento è in cemento precompresso mentre le pareti sono semplicemente tinteggiate Sulla parete esterna è posizionata una presa d'aria tipo bocca di lupo E' presente un soppalco in legno a cui si accede tramite scala a pioli in ferro del tipo provvisorio .
PROVENIENZA: gli immobili sono pervenuti al debitore per :
quota di 2/3 piena proprietà, in forza di Atto notarile di Compravendita, con atto stipulato il 26/10/2006 a firma di Notaio Emilia Puliatti ai nn. 143782/18496 di repertorio, trascritto il 21/11/2006 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare ai nn. 24147 registro generale e 15749 registro particolare
In data 22.01.2005 si rileva il ricongiungimento di usufrutto;
quota di 1/3 nuda proprietà, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 02/03/1982 a firma di Notaio Maria Emanuele Vesci ai nn. 10861/3115 di repertorio di repertorio, trascritto ii 16/03/1982 a Ufficio Provinciale di Pubblicita Immobiliare ai nn. 3172 registro generale e 2479 registro particolare.
URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera n° 92/2025 en° 106/2025 del Consiglio Comunale di Cortona, per cui l'immobile

Avv Simonetta Ficai
Via Vittorio Veneto 59 -52100 Arezzo
tel.- fax 0575/23345

ricade in zona U6 B.
Norme tecniche di attuazione ed indici:
art. 70 interventi residenziali unitari
1) Sono parti dei quartieri residenziali pianificaste con caratteristiche unitarie, anche se talvolta possono essere articolate con differenti tipologie edilizie. Comprendono edifici e complessi edilizi di formazione recente, generalmente privi di particolare valore architettonico e/o storico documentale, ma comunque connotati da unitarietà e omogeneità di materiali e finiture, da considerarsi definiti nell'immagine e nella conformazione planivolumetrica.
2)Per i relativi edifici e spazi appartenenti a quest'ambito, il P.O. consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, la disciplina di intervento do tipo 4 (t4)

3) All'interno dei tessuti U6, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle tavole di progetto del PO, sono compatibili e da considerare prevalenti le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- direzionale e di servizio, limitatamente alla sottocategoria e2
- spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico

I1 mutamento verso altre destinazioni d'uso - riferite alle categorie funzionali di cui al precedente art. 7 - e ammesso esclusivamente per le unita immobiliari che non siano a piano
terra e al piano seminterrato e comunque ai soli fini di uniformare la destinazione a quella prevalente nelle altre unita immobiliari presenti nell'immobile.

4) Gli interventi previsti dalla disciplina d'intervento t4 nei tessuti U6 hanno l'obiettivo di assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, ii rippetto dei caratteri tipologici ed ii mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi degli edifici in questione. Per questo gli interventi ammissibili sono limitasti alle sole modifiche interne degli edifici, con ii divieto di modificazione dei principi compositivi (quali aperture e modificazione delle finestre, degli accessi, dei balconi) e decorativi. E' vietato altresi la modificazione delle coperture, la realizzazione di terrazze a tasca sulle falde prospicienti gli spazi pubblici e la modifica o sopraelevazione della gronda. Gli eventuali intewrventi rivolti a cambiare i suddetti elementi, dovranno avvenire attraverso un progetto unitario che comprenda tutto ii complisso edilizio di riferimento, rispettando comunque la sagoma esistente,

5) Fatte salve le eccezioni individuate nelle tavole del PO, al fine di salvaguardare l'unita dei complessi edilizi, sono subordinati alla redazione di un progetto di inquadramento che comprenda tutto l'edificio di riferimento i seguenti interventi:
-modifica dei principi compositivi (quali la modifica dei prospetti e delle

Avv Simonetta Ficai
Via Vittorio Veneto 59 -52100 Arezzo
tel.- fax 0575/23345

aperture, degli accessi, dei balconi) e dei caratteri decorativi e di finitura esterni;

-modifica delle coperture e realizzazione di terrazze a tasca sulle falde prospicenti gli spazi pubblici;

- realizzazioni di addizioni volumetriche.

Art. 33 Disciplina di intervento di tipo 4 (4t)

2) La disciplina di intervento di tipo 4 (t4), fatte salve le condizioni poste ai successivi commi, non osserva i limiti alle opere definiti per le precedenti discipline di tipo 1, 2 e 3, e consente i seguenti interventi:

a) modifiche alle strutture di fondazione, alle strutture in elevazione ed ai solai, con opere che possono prevedere anche il completo svuotamento dell'organismo edilizio e l'inserimento di nuovi solai e di tecnologie diverse da quelle esistenti e comportare aumento di SE;

b)modifiche alle facciate, compresa la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati, anche comportante aumento di SE, fermo restando ii rispetto delle distanze minime e la realizzazione di ascensori estemi; nelle facciate sono sempre consentiti gli isolamenti termici esterni (intonaci isolanti ea cappotto), finalizzati al risparmio energetico;

c) la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unita immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purche limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza comunque configurate;

d) la realizzazione di serre solari con specifica finalita di risparmio energetico, debitamente certificata;

e) solo per gli edifici residenziali, la realizzazione di interventi pertinenziali, come definiti dalle disposizioni regionali, alle condizioni del successivo comma 4;

la realizzazione di volumi tecnici fuori terra.

g) la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, come definita dalle norme regionali e purché non comportino incremento di volume totale, sia entro che fuori terra; tali interventi, che potranno attuarsi solo nel caso in cui preveda la completa demolizione dell'edificio da demolire; tale intervento deve essere anche finalizzato al risparmio energetico e all'applicazione dei criteri di edilizia sostenibile e al complessivo miglioramento della qualità architettonica dell'organismo edilizio.

3) Per gli edifici residenziali di cui al precedente comma, la disciplina di intervento t4 consente gli interventi pertinenziali, di cui alla lett e), comma 2, art. 13 5 della LR 65/2104, ovvero la realizzazione di volumi accessori - finalizzati alla realizzazione di autorimesse pertinenziali, cantine e altri locali di servizio; tali volumi con funzione accessoria alla residenza non possono superare il 20% del volume totale fuori terra dell'edificio principale e comunque i 90 me., compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte dello stesso organismo edilizio e la Ioro ricostruzione anche in diversa collocazione all'interno del resede

di riferimento; gli interventi pertinenziali, ai sensi di Iegge, comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale e devono osservare le seguenti prescrizioni:

-devono essere realizzati nel resede di riferimento, ovvero nel lotto urbanistico se all'interno del territorio urbanizzato o area di pertinenza per gli edifici posti nel territorio rurale;

devono avere un solo piano, di altezza utile massima (HU) pari a 2,40 ml., forma e struttura edilizia coerente con la funzione assolta ed essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale di riferimento;

- non possono determinare incremento del carico urbanistico, tanto che non possono avere un utilizzo separato e indipendente e possono generare esclusivamente nuove superfici accessorie (SA).

Non è pertanto consentito un utilizzo diverso da quello accessorio ai volumi accessori realizzati in applicazione del presente piano.

Il titolo è riferito solamente all'intero fabbricato.

Il fabbricato è soggetto a vincolo paesaggistico art. 136 del codice, implementato con vincolo DM 05.01.1956 G.U. 17/1956 .

Circa la conformità del compendio immobiliare alle autorizzazioni o concessioni amministrative, sono emersi i seguenti atti: .

Licenza Edilizia N. 261/75 e successive varianti,, per lavori di Costruzione di fabbricati per civile abitazione, presentata ii 16/04/1975, rilasciata ii 10/05/1975.

L'autorizzazione si riferisce a 3 corpi di fabbrica: .

Variante in corso d'opera N. 57/81, per lavori di Variante in corso d'opera ii progetto per la costruzione di fabbricato D, presentata il 26/02/1981, rilasciata il 30/03/1981, agibilita del 09/01/1982.

II fabbricato dove sono ubicati gli immobili oggetto di Esecuzione lmmobiliare viene denominato "Fabbricato D"

CILA N. 699/2010, per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 10/07/2020 con il n. Prot. n° 18890 cat.X di protocollo.

II titolo è riferito solamente a piano sottotetto

Il tecnico Mara Severi ha rilevato che sussistono alcune difformità:

appartamento L'immobile all'interno presenta alcune discordanze con gli elaborati grafici autorizzativi. Non è stato possibile verificare la correttezza dimensionale dell'interno in quanto mancano completamente le misure interne e le piante fornite dagli uffici comunali di Cortona non sono in scala.

Dette difformità siano rappresentate da : - realizzazione di un caminetto nella zona soggiorno; - diversa forma della loggia principale dovuta probabilmente all'inserimento della canna fumaria del caminetto adiacente posto net soggiorno, - lievi difformità per quanto riguarda ii collocamento delle aperture e di alcuni tramezzi; - nel piano sottotetto sono stati eliminati alcuni tramezzi ed inseriti altri; - e stata posizionata diversamente la porta di accesso al bagno. Gli elaborati grafici della CILA n° 699/2010 evidenziano , sia nello stato attuale che in quello modificato, la presenza di una scala di collegamento tra l'abitazione ed

Avv Simonetta Ficai
Via Vittorio Veneto 59 -52100 Arezzo
tel.- fax 0575/23345

il sottotetto: tuttavia non c'è traccia della scala nel titolo autorizzativo precedente nel quale viene solo indicato un rettangolo tratteggiato (probabilmente per alloggiarvi una scala futura o una botola) Pertanto si consiglia la presentazione di una pratica edilizia (SCIA in sanatoria) che comprenda lo stato attuale, di fatto, dei due piani e della parte esterna della loggia con gli elaborati autorizzati precedentemente. (normativa di riferimento: Legge 65/2014 aggiornata dalla L.R. 51/2025)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria. L 'immobile, pertanto, risulta non conforme, ma regolarizzabile**.**

garage

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di un palco morto (soppalco) in struttura lignea (normativa di riferimento: L.R. 65/2014 e L.R. 51/2025) a cui si accede con scala a pioli in ferro del tipo provvisorio.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia (CILA) per rimozione del soppalco. L'immobile, pertanto, risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Conformità catastale

L'appartamento risulta non conforme, ma regolarizzabile.
Quanto al garage il suddetto soppalco dovrà essere demolito; dopo di che la planimetria depositata risulterà conforme allo stato attuale. L'immobile risulta conforme.
IMPIANTI: Gli impianti risultano conformi alla normativa dell'epoca in base alla quale è stata rilasciata l'abitabilità.
Il riscaldamento è del tipo autonomo, combustibile metano, elementi radianti in alluminio.
L'APE la prestazione energetica del bene è classe F
VINCOLI E PESI: Si fa presente che il fabbricato dove sono posti gli immobili ha il vincolo paesaggistico di cui all'art. 135 del Codice dei Beni implementato con il vincolo D.M. 05.01.1956
Vi sono oneri di natura condominiale, come indicato riportato in perizia, in quanto trattasi di beni facenti parte di un condominio.
STATO DI OCCUPAZIONE: il bene risulta libero. Maggiori informazioni possono essere fornite dall'Istituto Vendite Giudiziarie ai seguenti numeri telefonici: 0575-383138 Fax 0575-380968 – 0577-318120 e-mail direzione1.ivg@gmail.com .
Comunque ulteriori informazioni sui beni subastati sono contenute nella perizia redatta dal geometra Mara Severi con studio in Arezzo Via Genova 6 che costituisce parte integrante del presente atto e che dovrà essere consultata - unitamente agli allegati- dall'offerente ed alla quale si rimanda anche per tutto quanto non indicato nel presente avviso. .

Lotto unico .

Al valore d'asta di **€ 148.039,00 (Euro centoquarantottomilatrentanove/zerozero)**

offerta minima € **111.030,00(Euro centoundicimilatrenta/zerozero).** In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **Euro 2.000,00 (euro 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 professionista incaricato avv. Simonetta Ficai in Arezzo, via Vittorio Veneto n. 59 entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi, previo appuntamento telefonico al n. 0575.23345 o al cell. 347 6303844**

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(termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale); 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, dell'ordinanza di vendita 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:

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

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.83/2025 lotto unico"** per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;

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

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;

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

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. 83/2025 lotto unico", di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto**.

Avv Simonetta Ficai
Via Vittorio Veneto 59 -52100 Arezzo
tel.- fax 0575/23345

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE.

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

Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c., **sino alle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita**, ad eccezione del sabato e festivi - tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato *zip.p7m,* contenente l'offerta integrale e gli 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 120 gg dalla data dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

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

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

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

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

p) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima

Avv Simonetta Ficai
Via Vittorio Veneto 59 -52100 Arezzo
tel.- fax 0575/23345

dell'ordinanza di vendita 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 dal 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 intestato a Tribunale di Arezzo presso la Banca Tema - Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma Credito Cooperativo: al seguente IBAN IT72E 088 5114101 000000359681, indicando nella causale **"Tribunale di Arezzo, R.G.E. n.83/2025 lotto unico"**;

Avv Simonetta Ficai
Via Vittorio Veneto 59 -52100 Arezzo
tel.- fax 0575/23345

la cauzione, **a pena di inefficacia della offerta,** dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

****

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

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

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

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

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

Avv Simonetta Ficai
Via Vittorio Veneto 59 -52100 Arezzo
tel.- fax 0575/23345

offerente.
Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:
-qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
-qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

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

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.
Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.
Nella vendita non verranno considerate le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.
Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:
prezzo di vendita inferiore ad €50.000,00: € 500,00;
prezzo di vendita inferiore a100.000,00: € 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*

Avv Simonetta Ficai
Via Vittorio Veneto 59 -52100 Arezzo
tel.- fax 0575/23345

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 (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);. 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 (non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

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.

Avv Simonetta Ficai
Via Vittorio Veneto 59 -52100 Arezzo
tel.- fax 0575/23345

[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(termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale), ovvero, qualora sia 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 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*

Avv Simonetta Ficai
Via Vittorio Veneto 59 -52100 Arezzo
tel.- fax 0575/23345

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

Avv Simonetta Ficai
Via Vittorio Veneto 59 -52100 Arezzo
tel.- fax 0575/23345

al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita;
3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio;

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia **a cura del professionista delegato** mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata **"portale delle vendite pubbliche"** ai sensi **dell'art. 490 I comma** e 631 bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
Visto l'art. 490 comma 2 c.p.c., su richiesta del professionista, dovranno essere effettuate le pubblicità:
a cura della Società Astalegale.net S.p.A., **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**:
l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo www.tribunale.arezzo.it e sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012;
a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**:
-l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati) ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 21 luglio 2009;
a cura della Società Zucchetti Software Giuridico s.r.l. **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**:
-l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.fallcoaste.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 11 luglio 2017.
Il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti della pubblicità legale in base all'art. 490, comma 2 c.p.c. alla loro durata e agli eventi significativi, in base all'art. 7 del DM 31.10.2006.

Avv Simonetta Ficai
Via Vittorio Veneto 59 -52100 Arezzo
tel.- fax 0575/23345

Visto l'art. 490 comma 3 c.p.c. su richiesta del professionista, dovranno essere effettuate le pubblicità a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**:

-l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima, dovrà essere pubblicata sui seguenti siti Internet: https://www.astegiustizia.it (portale della società specializzata Gestifrem);-https://www.idealista.it (portale del mercato libero);- https://www.casa.it (portale del mercato libero).

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

Il giudice autorizza l'istituto di vendite giudiziarie per il Tribunale di Arezzo ad esperire pubblicità commerciale ulteriore, sia in cartaceo, sia online, a discrezione dello stesso e, parimenti, in gratuità.

È da intendersi autorizzata ogni ulteriore forma di pubblicità a cura e spese del creditore procedente e/o degli intervenuti; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

R E N D E N O T O

a)che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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

c)che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 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;

Avv Simonetta Ficai
Via Vittorio Veneto 59 -52100 Arezzo
tel.- fax 0575/23345

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

g)che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

h) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

i) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

A V V E R T E

a. che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

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

I N F O R M A

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

Arezzo, 9 novembre 2026

Il Professionista delegato
Avv. Simonetta Ficai