n. 143/2018 R.G.E.
+ n. 157/2023 R.G.E.

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE
PROCEDURA ESECUTIVA N. 143/2018 R.G.E. (riunita alla n. 157/2023 R.G.E.)
CUSTODE GIUDIZIARIO ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE PER IL TRIBUNALE DI AREZZO
TEL. 0577.318111 E-MAIL visite.ivg@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

SETTIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Sauro Paoletti, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con Studio in Montevarchi (Ar), P.zza Vittorio Veneto n. 16 (Tel. 055.984185 – 347.4805079 – E-mail avvsauropaoletti@gmail.com), Professionista Delegato (referente della procedura) nominato dal Tribunale di Arezzo con ordinanza in data 09/10/2024 e successiva proroga in data 24/09/2026,

AVVISA CHE

presso la sala vendite sita nell'aula 0.07 – piano terra del Palazzo del Tribunale di Arezzo, in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1 e tramite il portale del gestore della vendita 'Aste Giudiziarie Inlinea' S.p.A. www.astetelematiche.it **il giorno 14 GENNAIO 2027 alle ore 11:00 e segg.,** con apertura buste alle ore 11:00, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni

LOTTO SEI - (ore 11:00 – undici)

DESCRIZIONE: Piena proprietà di locale commerciale al piano primo posto a Foiano della Chiana (Ar), Via Farniole n. 36, interno 36, facente parte di un immobile destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato 'Parco Valdichiana', con accesso dalla corte interna comune, composto da un vano destinato a negozio con antibagno e due servizi igienici. Superficie commerciale: mq. 55,00 circa.

Quanto descritto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al **Foglio 36, part. 110, sub. 104** (Cat. C/1, classe 6, consistenza mq. 46,00, rendita €. 1.142,71=).

Oltre a proporzionali diritti sulle parti comuni, quali il resede censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana **Foglio 36, part. 110, sub. 38** (ente comune), il locale tecnico censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al **Foglio 36, part. 110, sub. 57** (ente comune), l'ingresso censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al **Foglio 36, part. 110, sub. 58** (ente comune), il vano scale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al **Foglio 36,**

part. 110, sub. 63 (ente comune), l'atrio centrale, scale, ascensori e w.c. censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al **Foglio 36, part. 110, sub. 69** (ente comune), il vano scale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al **Foglio 36, part. 110, sub. 98** (ente comune), il locale contatori censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al **Foglio 36, part. 110, sub. 120** (ente comune), bene comune composto da due locali censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al **Foglio 36, part. 110, sub. 136** (ente comune) ed altre eventualmente sussistenti.

al valore d'asta di Euro 20.186,00= (ventimilacentottantasei/00)
offerta minima Euro 15.139,50= (quindicimilacentotrentanove/50)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 500,00= (cinquecento/00)

DESCRIZIONE URBANISTICA

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte risulta costruito in forza dei seguenti titoli edilizi: Permesso di Costruire n. 67 rilasciato dal Comune di Foiano della Chiana in data 09/11/2006 per 'Demolizione complesso produttivo esistente e costruzione complesso immobiliare con destinazione di cui alla sottozona D1 in Via Farniole (1° stralcio)'; Permesso di Costruire n. 52 rilasciato dal Comune di Foiano della Chiana in data 19/07/2007 per 'Realizzazione 2° stralcio immobile da destinare ad attività compatibili con la sottozona D2'; Permesso di Costruire n. 17 rilasciato dal Comune di Foiano della Chiana in data 21/07/2011 per 'Variante al Permesso di Costruire n. 52/2007. Attestazione di agibilità prot. n. 11049 del 29/07/2008; Attestazione di agibilità prot. n. 14505 del 28/09/2009; Attestazione di agibilità prot. n. 19081 del 22/12/2009; Attestazione di agibilità prot. n. 4699 del 22/03/2010; Attestazione di agibilità prot. n. 5397 del 01/04/2010; Attestazione di agibilità prot. n. 19691 del 17/12/2010; Attestazione di agibilità prot. n. 649 del 14/01/2011; Attestazione di agibilità prot. n. 4177 del 10/03/2011; Attestazione di agibilità prot. n. 15021 del 13/09/2011. In base alla relazione svolta dal perito nominato dal Giudice dell'Esecuzione Arch. Valeria Capecchi, dal confronto fra lo stato dei luoghi con quanto riportato nei predetti elaborati grafici, lo stato attuale è conforme ai progetti allegati al Permesso di Costruire n. 17 del 21/07/2011 tavola n. 1 piano terra e tavola n. 2 primo piano e Permesso di Costruire n. 52 del 19/07/2007 tavola n. 4 prospetti e sezioni.
Si precisa che il Contratto di locazione sottoscritto in data 19/02/2016, registrato ad Arezzo in data 18/03/2016 al n. 1960, Serie 3, oggetto di cessione in data 05/12/2016, registrata ad Arezzo in data 05/01/2017 al n. 36, Serie 3, risulta risolto con comunicazione in data 15/07/2022 indirizzata al Custode giudiziario nominato ed agli atti della procedura.
Si precisa altresì che in relazione ai proporzionali diritti sulle parti comuni (beni comuni non censibili) vengono riportate esclusivamente le particelle oggetto di pignoramento indipendentemente da quanto indicato nella perizia depositata e sue integrazioni, così come indicato dal Giudice con provvedimento reso in data 09/10/2024.

PROVENIENZA DEI BENI

- Atto di fusione ai rogiti Notaio in Foiano della Chiana Gianfranco Di Ioia del 01/02/2017 Rep. n. 1985 e Racc. n. 1521, registrato in Arezzo il 24/02/2017 al n. 1956, Serie 1T, non trascritto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attuato in data 18/02/2025 Ordine di Liberazione emesso in data 11/11/2024.

Si avvisa che con provvedimento in data 28/10/2026 il Giudice dell'esecuzione ha autorizzato esclusivamente il presente esperimento di vendita per il Lotto 6.

LOTTO SEDICI (ex Lotto 13) - (ore 11:40 – undiciequaranta)

DESCRIZIONE: Piena proprietà di locale commerciale al piano primo posto a Foiano della Chiana (Ar), Via Farniole n. 36, interno 53, facente parte di un immobile destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato 'Parco Valdichiana', composto da un vano destinato a negozio con antibagno e servizio igienico. Superficie commerciale: mq. 110,00 circa.
Quanto descritto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al **Foglio 36, part. 110, sub. 121** (Cat. C/1, classe 6, consistenza mq. 78,00, rendita €. 1.937,64=).
Oltre a proporzionali diritti sulle parti comuni, quali il resede censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana **Foglio 36, part. 110, sub. 38** (ente comune), il portico censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al **Foglio 36, part. 110, sub. 23** (ente comune), l'atrio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al **Foglio 36, part. 110, sub. 48** (ente comune), il portico censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al **Foglio 36, part. 110, sub. 50** (ente comune), il locale tecnico censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al **Foglio 36, part. 110, sub. 74** (ente comune), l'ingresso censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al **Foglio 36, part. 110, sub. 75** (ente comune), il vano scale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al **Foglio 36, part. 110, sub. 77** (ente comune), bene comune composto da due locali censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al **Foglio 36, part. 110, sub. 136** (ente comune) ed altre eventualmente sussistenti.

al valore d'asta di Euro 32.244,00= (trentaduemiladuecentoquarantaquattro/00)
offerta minima Euro 24.183,00= (ventiquattromilacentottantatre/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 500,00= (cinquecento/00)

DESCRIZIONE URBANISTICA
Il fabbricato di cui l'immobile fa parte risulta costruito in forza dei seguenti titoli edilizi: Permesso di Costruire n. 67 rilasciato dal Comune di Foiano della Chiana in data 09/11/2006 per 'Demolizione complesso produttivo esistente e costruzione complesso immobiliare con destinazione di cui alla sottozona D1 in Via Farniole (1° stralcio)'; Permesso di Costruire n. 52 rilasciato dal Comune di Foiano della Chiana in data 19/07/2007 per 'Realizzazione 2° stralcio immobile da destinare ad attività compatibili con la sottozona D2'; Permesso di Costruire n. 17 rilasciato dal Comune di Foiano della Chiana in data 21/07/2011 per 'Variante al Permesso di Costruire n. 52/2007. Attestazione di agibilità prot. n. 11049 del 29/07/2008; Attestazione di agibilità prot. n. 14505 del 28/09/2009; Attestazione di agibilità prot. n. 19081 del 22/12/2009; Attestazione di agibilità prot. n. 4699 del 22/03/2010; Attestazione di agibilità prot. n. 5397 del 01/04/2010; Attestazione di agibilità prot. n. 19691 del 17/12/2010; Attestazione di agibilità prot. n. 649 del 14/01/2011; Attestazione di agibilità prot. n. 4177 del 10/03/2011; Attestazione di agibilità prot. n. 15021 del 13/09/2011. In base alla relazione svolta dal perito nominato dal Giudice dell'Esecuzione Arch. Valeria Capecchi, dal confronto fra lo stato dei luoghi con quanto riportato nei predetti elaborati grafici, lo stato attuale è conforme ai progetti allegati al Permesso di Costruire n. 17 del 21/07/2011 tavola n. 1 piano terra e tavola n. 2 primo piano e Permesso di Costruire n. 52 del 19/07/2007 tavola n. 4 prospetti e sezioni.
Si precisa che il Contratto di locazione sottoscritto in data 19/02/2016, registrato ad Arezzo in data 18/03/2016 al n. 1960, Serie 3, oggetto di cessione in data 05/12/2016, registrata ad Arezzo in data 05/01/2017 al n. 36, Serie 3, risulta risolto con comunicazione in data 15/07/2022 indirizzata al Custode giudiziario nominato ed agli atti della procedura.
Si precisa altresì che in relazione ai proporzionali diritti sulle parti comuni (beni comuni non censibili) vengono riportate esclusivamente le particelle oggetto di pignoramento indipendentemente da quanto indicato nella perizia depositata e sue integrazioni, così come indicato dal Giudice con provvedimento reso in data 09/10/2024.

PROVENIENZA DEI BENI
- Atto di fusione ai rogiti Notaio in Foiano della Chiana Gianfranco Di Ioia del 01/02/2017 Rep. n. 1985 e Racc. n. 1521, registrato in Arezzo il 24/02/2017 al n. 1956, Serie 1T, non trascritto.

STATO DI OCCUPAZIONE
Attuato in data 18/02/2025 Ordine di Liberazione emesso in data 11/11/2024.

Si avvisa che con provvedimento in data 05/03/2026 il Giudice dell'esecuzione ha disposto che trattasi di ultimo esperimento di vendita autorizzato per il presente lotto.

LOTTO DICIASSETTE (ex Lotto 14) - (ore 12:20– dodicieventi)

DESCRIZIONE: Piena proprietà di locale commerciale al piano primo posto a Foiano della Chiana (Ar), Via Farniole n. 36, interno 51, facente parte di un immobile destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato 'Parco Valdichiana', composto da un vano destinato a negozio con antibagno e servizio igienico. Superficie commerciale: mq. 110,00 circa.
Quanto descritto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al **Foglio 36, part. 110, sub. 126** (Cat. C/1, classe 6, consistenza mq. 93,00, rendita €. 2.310,27=).
Oltre a proporzionali diritti sulle parti comuni, quali il resede censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana **Foglio 36, part. 110, sub. 38** (ente comune), l'atrio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al **Foglio 36, part. 110, sub. 48** (ente comune), il portico censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al **Foglio 36, part. 110, sub. 50** (ente comune), il locale tecnico censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al **Foglio 36, part. 110, sub. 74** (ente comune), l'ingresso censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al **Foglio 36, part. 110, sub. 75** (ente comune), il vano scale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al **Foglio 36, part. 110, sub. 77** (ente comune), il locale contatori censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al **Foglio 36, part. 110, sub. 112** (ente comune), bene comune composto da due locali censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al **Foglio 36, part. 110, sub. 136** (ente comune) ed altre eventualmente sussistenti.

al valore d'asta di Euro 32.244,00= (trentaduemiladuecentoquarantaquattro/00)
offerta minima Euro 24.183,00= (ventiquattromilacentottantatre/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 500,00= (cinquecento/00)

DESCRIZIONE URBANISTICA
Il fabbricato di cui l'immobile fa parte risulta costruito in forza dei seguenti titoli edilizi: Permesso di Costruire n. 67 rilasciato dal Comune di Foiano della Chiana in data 09/11/2006 per 'Demolizione complesso produttivo esistente e costruzione complesso immobiliare con destinazione di cui alla sottozona D1 in Via Farniole (1° stralcio)'; Permesso di Costruire n. 52 rilasciato dal Comune di Foiano della Chiana in data 19/07/2007 per 'Realizzazione 2° stralcio immobile da destinare ad attività compatibili con la sottozona D2'; Permesso di Costruire n. 17 rilasciato dal Comune di Foiano della Chiana in data 21/07/2011 per 'Variante al Permesso di Costruire n. 52/2007. Attestazione di agibilità prot. n. 11049 del 29/07/2008; Attestazione di agibilità prot. n. 14505 del 28/09/2009; Attestazione di agibilità prot. n. 19081 del 22/12/2009; Attestazione di agibilità prot. n. 4699 del 22/03/2010; Attestazione di agibilità prot. n. 5397 del 01/04/2010; Attestazione di agibilità prot. n. 19691 del 17/12/2010; Attestazione di agibilità prot. n. 649 del 14/01/2011; Attestazione di agibilità prot. n. 4177 del 10/03/2011; Attestazione di agibilità prot. n. 15021 del 13/09/2011. In base alla relazione svolta dal perito nominato dal Giudice dell'Esecuzione Arch. Valeria Capecchi, dal confronto fra lo stato dei luoghi con quanto riportato nei predetti elaborati grafici, lo stato attuale è conforme ai progetti allegati al Permesso di

Costruire n. 17 del 21/07/2011 tavola n. 1 piano terra e tavola n. 2 primo piano e Permesso di Costruire n. 52 del 19/07/2007 tavola n. 4 prospetti e sezioni.
Si precisa che il Contratto di locazione sottoscritto in data 19/02/2016, registrato ad Arezzo in data 18/03/2016 al n. 1960, Serie 3, oggetto di cessione in data 05/12/2016, registrata ad Arezzo in data 05/01/2017 al n. 36, Serie 3, risulta risolto con comunicazione in data 15/07/2022 indirizzata al Custode giudiziario nominato ed agli atti della procedura.
Si precisa altresì che in relazione ai proporzionali diritti sulle parti comuni (beni comuni non censibili) vengono riportate esclusivamente le particelle oggetto di pignoramento indipendentemente da quanto indicato nella perizia depositata e sue integrazioni, così come indicato dal Giudice con provvedimento reso in data 09/10/2024.

PROVENIENZA DEI BENI
- Atto di fusione ai rogiti Notaio in Foiano della Chiana Gianfranco Di Ioia del 01/02/2017 Rep. n. 1985 e Racc. n. 1521, registrato in Arezzo il 24/02/2017 al n. 1956, Serie 1T, non trascritto.

STATO DI OCCUPAZIONE
Attuato in data 25/02/2025 Ordine di Liberazione emesso in data 11/11/2024.

Si avvisa che con provvedimento in data 05/03/2026 il Giudice dell'esecuzione ha disposto che trattasi di ultimo esperimento di vendita autorizzato per il presente lotto.

Il tutto come meglio descritto nella relazione in atti e sue integrazioni dell'esperto Arch. Valeria Capecchi che si intende parte integrante del presente avviso di vendita, che dovrà essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi, difformità, a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
Si rende noto che a seguito di rituale comunicazione in data 19/10/2026 l'esecutato soggetto ad Iva non ha manifestato idonea ed espressa opzione per l'imposizione e pertanto la vendita rientra tra le operazioni esenti dall'imposta di cui all'art. 10, numero 8ter D.P.R. 633/72 vigente.
Si precisa infine che con ordinanza del 28/01/2019 il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode degli immobili pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Arezzo (tel. 0577.318111) e che il presente avviso di vendita, la relazione di stima, la planimetria, documentazione fotografica e altri documenti utili sono pubblicati sui siti www.pvp.giustizia.it, www.tribunale.arezzo.giustizia.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it, www.astegiustizia.it.

***

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)
a) 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 sottoscritto professionista delegato in Montevarchi (Ar), Piazza Vittorio Veneto n. 16, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi, preferibilmente previo appuntamento. 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;
b) 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 (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 giorni;
e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e sue integrazioni 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.
c) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:
1. Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
2. 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...., lotto n ." (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;
3. Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
4. 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;
5. Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto del minore;
6. 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;
d) 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...., lotto n..." (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta), **di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto**.

OFFERTA TELEMATICA
a) 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.

b) 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 nell'avviso di vendita;

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

j) 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;
k)la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
l) 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);
m)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;
n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e sue eventuali integrazioni 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.

c) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
g) copia anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, 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, 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" (indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) presso 'Banca Tema – Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma' – Filiale Arezzo Centro, n. 359681 con Iban IT72E0885114101000000359681; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata

sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

****

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

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

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

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte 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 dal presente Avviso di Vendita, secondo quanto indicato nell'Ordinanza di vendita, e 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 all'Ordinanza di vendita, ovvero 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), o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta.
Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.
Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:
- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente;

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

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

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

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), **il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva presso 'Banca Tema – Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma' – Filiale Arezzo Centro, n. 359681 con Iban IT72E0885114101000000359681 entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

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

3. **Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. 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).

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;

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.giustizia.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.
- gli interessati che le richieste di visita degli immobili in asta dovranno pervenire al custode giudiziario esclusivamente per il tramite del Portale delle vendite pubbliche (P.v.p.) collegandosi al sito https://pvp.giustizia.it/pvp/, almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte. Eventuali offerte pervenutegli - sempre per il tramite del P.v.p. - oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

Arezzo, 29 ottobre 2026

Il Professionista delegato
Avv. Sauro Paoletti