TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE
PROCEDURA ESECUTIVA N. 19/2022 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

5° ESPERIMENTO

L'Avv. Mara Paperini Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo con ordinanza in data 19.02.2025.

AVVISA CHE

Presso la sala d'aste-Aula 0.07 del Tribunale di Arezzo, sita in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino, 1 e tramite il portale del gestore della vendita www.spazioaste.it– **il giorno 24 FEBBRAIO 2027 alle ore 11.00** 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 due fabbricati urbani ad uso di civili abitazioni, con annesso resede e terreno pertinenziale, il tutto posto in Comune di Badia Tedalda (Ar), Località Pratieghi, Via Lusato, 95.

Il lotto unico è composto da due fabbricati urbani denominati dall'esperto Fabbricato "A" e Fabbricato "B", entrambi adibiti in precedenza a Bed and Breakfast, con annesso relativo resede e terreno pertinenziale. Il Fabbricato "A" è composto al piano terra da portico, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere con soppalco e due servizi igienici; al piano seminterrato da tre camere, disimpegno e due bagni, oltre a locale tecnico ed alcuni gazebo. Il Fabbricato "B" è composto al piano terra da ampio salone con angolo cottura, camera con bagno, disimpegno e ulteriore servizio igienico; al piano seminterrato da due camere e due bagni, oltra a portico. Il tutto integrato da relativo resede di pertinenza esclusivo su cui insistono deposito del G.P.L., ampio gazebo ed alcuni elementi di arredo da giardino. Completa la consistenza del compendio immobiliare in oggetto alcuni appezzamenti di terreno pertinenziale. La tipologia costruttiva dei due fabbricati esecutati è rappresentata da struttura portante in muratura, gli stessi dal punto di vista prospettico presentano finiture costituite in parte da pareti con presenza di "cappotto" rasato e tinteggiato e in parte in pietra faccia a vista, entrambi gli immobili presentano copertura a falde inclinate (tipologia a capanna), con manto di copertura in tegole di laterizio. Internamente i due immobili presentano divisori costituiti in parte da setti murari portanti e in parte da tramezzature in forati e fratelle di laterizio. I due fabbricati presentano entrambi locali interni in parte intonacati e rifiniti a "velo" con tinteggiatura a tempera ed in parte presentano porzioni di muratura in pietra faccia a vista. I soffitti dei locali del Fabbricato "A" in parte sono costituiti strutturalmente da legno e laterizio lasciati a vista ed in parte sono del tipo in latero-cemento con finitura ad intonaco, gli stessi sono in parte piani/orizzontali ed in parte inclinati. I soffitti dei locali del Fabbricato "B" sono invece del tipo in latero-cemento con finitura ad intonaco e si presentano piani/orizzontali. Tutti i locali dei due fabbricati sono pavimentati con materiali tradizionali, tutti i servizi

igienici presenti in detti immobili hanno rivestimento ceramico nella zona occupata dalla cabina doccia mentre nella restante superficie delle pareti risultano rifiniti a velo e tinteggiati con tempera lavabile, i sanitari presenti in tutti i bagni risultano essere di tipo "economico - commerciale", in materiale porcellanato di semplice "fattura" e "disegno". La zona cottura presente nel Fabbricato "A" è rivestita con piastrelle ceramiche di colore chiaro, mentre nella zona cottura presente nel Fabbricato "B" non vi è la presenza di alcun rivestimento.
Le porte interne dei due fabbricati sono in legno, del tipo tamburato, normalmente ad anta unica. In genere queste porte, considerato il semplice "disegno", la "fattura" nonché la tipologia/valore delle maniglie e tutta la loro struttura costruttiva, si può dire che sono di normale stato qualitativo e livello di conservazione. Per quanto riguarda tutti gli infissi esterni presenti sui due fabbricati (cioè le finestre e/o porte/finestre), si può dire che anche queste si accomunano per il loro normale stato qualitativo e grado di conservazione. Le finestre e le porta-finestre dei due fabbricati sono in legno e sono assai "semplici", di fattura/produzione" normale e non presentano alcun sistema d'oscuramento. L'altezza utile interna degli ambienti posti al piano terra del Fabbricato "A" non è costante, la zona soggiorno-cucina presenta copertura inclinata e quindi la sua altezza minima è pari a 2.60 ml e massima di 4.05 ml, la zona camere va invece da un minimo di 1.27 ml ad un massimo di 4.98 ml, la zona bagno presenta altezza di 2.40 ml; il piano seminterrato del fabbricato presenta invece altezza utile interna costante pari a 2.88 ml eccezione fatta per una camera che presenta solaio a volta con altezza minima pari a 1.72 ml e una massima di 2.15 ml e del locale caldaia che presenta invece altezza minima pari a 1.85 ml e massima pari a 3.75 ml. L'altezza utile interna degli ambienti posti al piano terra del Fabbricato "B" è invece costante ed è pari 2.75 ml, mentre il piano seminterrato di detto immobile presenta in parte altezza utile pari a 2.90 ml e in parte di 3.75 ml. Nel sopralluogo del 04.03.2026 l'esperto Geom. Gianni Sandroni ha verificato la presenza di infiltrazioni di acqua dalla copertura del fabbricato "A" e l'accrescimento di muffe presenti nella copertura della zona soggiorno del fabbricato "A". L'esperto afferma che le infiltrazioni di acqua sono riconducibili allo stato di conservazione e manutenzione in cui attualmente si trova il lucernaio presente nella camera e che le muffe sono dovute alle infiltrazioni di acqua meteorica che si manifestano sia per problemi di impermeabilizzazione della copertura (manto e guaina bituminosa in cattivo stato di conservazione) ed in parte anche da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal comignolo e dalla conversa posta alla base della canna fumaria. Per ogni altra informazione si rimanda alla relazione integrativa del 05.03.2026 allegata.

DESCRIZIONE CATASTALE:

I due fabbricati ad uso di civile abitazione sono identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Badia Tedalda (Ar), ditta aggiornata, foglio 26, particella 98: subalterno 4, Località Lusato n. SNC Piano S1-T, rendita 451,90, categoria A/3, classe 2, consistenza 7.0 vani (fabbricato B); subalterno 6, Località Lusato, piano S1-T-1, rendita 742.41, categoria A/3, classe 2, consistenza 11.5 vani (fabbricato A). Sono compresi nel presente lotto i diritti di proprietà sul resede identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Badia Tedalda, foglio 26, particella 98, subalterno 5 BCNC (resede) comune ai subalterni 4 - 6 della stessa particella 98.
I terreni sono identificati in Catasto Terreni del Comune di Badia Tedalda (Ar), ditta aggiornata, foglio 26: particella 95, qualità seminativo, classe 2, superficie 7730 mq, reddito domenicale € 11.98, reddito agrario € 7.98; particella 96, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 490 mq, reddito domenicale € 0.89, reddito agrario € 0.51; particella 101, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 180 mq, reddito domenicale € 0.33, reddito agrario € 0.19.

TITOLI DI PROVENIENZA:

Gli immobili in oggetto sono pervenuti all'esecutata con atto di compravendita a rogito Notaio Stefania Turchetti di Pesaro del 20.05.2010, repertorio 15169/8504, trascritto in data 03.06.2010 al n. 6852 registro particolare.

SITUAZIONE URBANISTICA:

I due fabbricati sono stati costruiti originariamente in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente gli stessi sono stati oggetto di interventi edilizi comunicati con i seguenti titoli abilitativi: fabbricato A: DIA

Pratica Edilizia n° 15/2011 protocollo 2484 del 05/08/2011; fabbricato B: DIA Pratica Edilizia n° 16/2010 protocollo 1958 del 21/05/2010; fabbricati A e B: D.I.A. Pratica Edilizia n° 21/2010 protocollo 2875 del 16/10/2010. INSTALLAZIONE DEPOSITO GPL D.I.A. Pratica Edilizia n° 16/2011 protocollo 2951 del 19/08/2011. Le attestazioni di abitabilità/agibilità riferite ad entrambi gli immobili, sono state asseverate dall'Ing. Fabrizio BRIZZI ed assunte dal Comune di Badia Tedalda con protocollo n° 2285 del 03 luglio 2012 e protocollo n° 2286 di pari data. Dal "confronto" tra lo "Stato attuale dei Luoghi" riscontrato dall'esperto al momento del sopralluogo, avvenuto in data 19/03/2024 e quanto rappresentato e legittimato nei titoli abilitativi sopra citati e relativi allegati, l'esperto ha verificato che nei due immobili in oggetto sono presenti difformità ed incongruenze e quindi gli stessi non risultano "Conformi Urbanisticamente" a detti titoli abilitativi; in particolare nel fabbricato A: vi sono delle difformità al riguardo della superfice dei soppalchi presenti nelle due camere, così come al riguardo di alcuni divisori interni, oltre che diverso spessore delle murature interne e perimetrali, diversa altezza utile di alcuni locali interni, difformità prospettiche dovute principalmente all'andamento plani-altimetrico dei marciapiedi ed alla dimensione e posizione delle aperture presenti in facciata, messa in opera impianto solare termico in copertura, creazione di un portico nel prospetto frontale, oltre che di alcuni gazebo costituiti da strutture metalliche incongrue. Nel fabbricato B: vi sono delle difformità al riguardo di alcuni divisori interni, diversa delimitazione della superficie abitabile del piano seminterrato, oltre che diverso spessore delle murature interne e perimetrali, diversa altezza utile di alcuni locali interni, difformità prospettiche dovute principalmente all'andamento plani-altimetrico dei marciapiedi ed alla dimensione e posizione delle aperture presenti in facciata, creazione di un portico con materiali incongrui nel prospetto sinistro del fabbricato. Nel resede dei fabbricati e nel relativo terreno pertinenziale sono presenti alcuni gazebo e alcuni elementi di arredo da giardino non previsti in alcun modo nei titoli abilitativi sopra citati. I gazebo sono costituiti da materiali incongrui parte in legno e parte metallici e si presentano in pessimo stato conservativo (in parte crollati); il gazebo in legno e gli elementi di arredo da giardino sono appoggiati su di una platea in cemento. Per quanto riguarda gli abusi riscontrati: per il fabbricato A:- Diversa superfice dei soppalchi presenti nelle due camere – opera sanabile; - Diversa posizione dei divisori interni – opera sanabile; - Diverso spessore delle murature interne e perimetrali – opera sanabile; - Diversa altezza utile di alcuni locali interni – opera sanabile;
- Difformità prospettiche dovute principalmente all'andamento plani-altimetrico dei marciapiedi ed alla dimensione e posizione delle aperture presenti in facciata – opera sanabile; - Messa in opera impianto solare termico in copertura – opera sanabile; - Creazione di un portico nel prospetto frontale, oltre che di alcuni gazebo costituiti da strutture metalliche incongrue – opere non sanabile. Per il fabbricato B:- Diversa posizione dei divisori interni – opera sanabile; - Diversa delimitazione della superficie abitabile del piano seminterrato – opera sanabile; - Diverso spessore delle murature interne e perimetrali, diversa altezza utile di alcuni locali interni – opera sanabile; - Difformità prospettiche dovute principalmente all'andamento plani-altimetrico dei marciapiedi ed alla dimensione e posizione delle aperture presenti in facciata – opera sanabile; - Creazione di un portico con materiali incongrui nel prospetto sinistro del fabbricato opera non sanabile. Per il resede dei fabbricati e relativo terreno pertinenziale: - Gazebo costituiti da materiali incongrui parte in legno e parte metallici (in parte crollati) - opera non sanabile. - Platea in cemento – opera sanabile. - Elementi di arredo da giardino – opera sanabile. I due portici esistenti ed i gazebo realizzati con materiali precari sono stati tutti realizzati in totale assenza e/o difformità dei titoli abilitativi edilizi, la loro costruzione come sopra esposto non è sanabile; quindi, gli stessi non sono suscettibili di ottenimento della conformità edilizia.
Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) aggiornato è stato rilasciato in data 30/10/2026 dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Badia Tedalda. Questo documento attesta che i terreni pignorati, così come l'area urbanistica ove ricadono i fabbricati pignorati risultano, secondo quanto previsto dallo strumento in vigore in detto Comune "Regolamento Urbanistico" – Approvato con Delibera Consiglio Comunale n° 27 del 30/04/2003 e successive varianti, nonché in base al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana, avere la seguente destinazione urbanistica: foglio 26, particella 95:il territorio aperto aree a esclusiva e prevalente funzione agricola, coltivi collinari e

montani a querce fitte e rade a campi chiusi e coltivi abbandonati da recuperare in parte; il sistema urbano: aree di tutela paesaggistica dei centri urbani degli aggregati rurali minori e delle emergenze architettoniche puntuali-in parte; aree boscate in zone urbanistiche di pregio-in parte. Area tutelata per Legge-D.Lgs 42/2004-art. 142, Lett g) I territori coperti da foreste e da boschi-in parte; foglio 26 particella 96: il sistema urbano: aree di tutela paesaggistica dei centri urbani, degli aggregati rurali minori e delle emergenze architettonico puntuali; aree boscate in zone urbanistiche di pregio- Area tutelata per Legge-D.Lgs 42/2004-art. 142, Lett g) I territori coperti da foreste e da boschi-in parte; foglio 26 particella 98: il territorio aperto aree a esclusiva e prevalente funzione agricola-coltivi collinari e montani a querce fitte e rade a campi chiusi e coltivi abbandonati da recuperare; foglio 26 particella 101: il territorio aperto-aree a esclusiva e prevalente funzione agricola-coltivi collinari e montani a querce fitte e rade a campi chiusi e coltivi abbandonati da recuperare. Su tutte le aree sussiste il vincolo idrogeologico ex R.D. n.3267/1923 e ss.mm.ii, come regolato dalla L.R.T. n. 39/2000 e dal Regolamento regionale D.P.G.R.T. n. 48/R del 08l08.2003. In data 30.12.2023 con Delibera di C.C. n. 22 del Comune di Sestino (Comune capofila) è stato adottato il piano strutturale intercomunale dei Comuni di Badia Tedalda e Sestino, pertanto, da tale data sono in vigore le misure di salvaguardia di cui alla L.R.T. N.65/2014 e s.m.i. artt. 92-103. In data 30.10.2026 il Comune di Badia Tedalda (Ar) ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica aggiornato.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico dei due fabbricati è nella sua interezza del tipo "sottotraccia", con "quadri elettrici" "scatole" per "prese elettriche", ed "interruttori elettrici"; mentre per quanto riguarda la centrale termica è del tipo misto, parte "sottotraccia" e parte fuori traccia, con "quadri elettrici" "scatole" per "prese elettriche", ed "interruttori elettrici". Per quanto riguarda i così detti "punti luce" collocati nei vai ambienti dei fabbricati consistono essenzialmente in delle plafoniere disposte a soffitto (in posizione pressoché centrale all'interno delle stanze che le stesse illuminano artificialmente). I "punti luce" presenti sia all'interno che all'esterno dei due fabbricati, così come le altre apparecchiature/componenti elettriche, risultano essere tutte di normale fattura, risalenti all'epoca di ristrutturazione del fabbricato avvenuta negli anni 2010/2011. L'esperto afferma che l'impianto elettrico presente nei due fabbricati esecutati - dall'analisi visiva che è stato possibile effettuare in fase di sopralluogo- è in normali condizioni ma che non è stato possibile verificare la funzionalità dello stesso in quanto gli immobili esecutati non risultano attualmente dotati di allaccio alla rete di distribuzione dell'energia elettrica. È possibile che l'impianto elettrico debba avere la necessità di un modestissimo "adeguamento" alle ultime norme vigenti in materia e certamente "bisognoso" di richiesta di allaccio alla rete di distribuzione pubblica dell'energia elettrica. Per l'adeguamento dell'impianto elettrico viene stimato un costo di € 2'000.00 + IVA, con relativo rilascio di dichiarazione di rispondenza ai sensi della vigente normativa di settore, ovvero il D.M. 37/2008, comprensivo delle spese di richiesta di allaccio, salvo eventuali ulteriori interventi oggi non ravvisabili ad occhio per l'adeguamento di questo tipo di impianto. Il suddetto impianto elettrico risulta essere privo della certificazione di conformità alle norme della sicurezza.

IMPIANTO IDRICO

L'esperto afferma che in fase di sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto idrico presente nei due fabbricati in quanto gli stessi non risultano al momento dotati energia elettrica necessaria all'attivazione del sistema di pompaggio dell'acqua "corrente". Dalla situazione riscontrabile in loco emerge comunque che l'approvvigionamento idrico dei due immobili deriva da sorgente naturale, previo accumulo in serbatoio interrato dotato di stazione di sollevamento posto nel resede di pertinenza di detti fabbricati. E' possibile che l'impianto idrico debba essere adeguato per garantire il normale funzionamento dello stesso così come il rispetto delle norme vigenti in materia. Per l'adeguamento dell'impianto idrico viene stimato un costo di € 1'500.00 + IVA, con relativo rilascio di dichiarazione di rispondenza ai sensi della vigente normativa di settore, ovvero il D.M. 37/2008, salvo eventuali ulteriori interventi oggi non ravvisabili ad occhio per l'adeguamento di questo tipo di impianto. L'impianto idrico presente all'interno dei beni esecutati di cui al lotto unico in oggetto risulta essere privo della certificazione di conformità alle norme della sicurezza.

IMPIANTO TERMICO INVERNALE E DI PRODUZIONE DELL'ACQUA CALDA SANITARIA

L'esperto afferma che in fase di sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto termico e di produzione dell'acqua calda sanitaria presente nei due fabbricati e che comunque da quanto riscontrabile in loco per entrambi gli immobili avviene in parte da impianto solare termico posto nel fabbricato "A", in parte da caldaia a legna e pellet anche essa presente all'interno del locale tecnico posto al piano seminterrato del fabbricato "A" ed in parte ma solo per alcuni locali del fabbricato "A" anche con caldaietta murale a G.P.L. posta all'esterno di detto edificio. I piani cottura presenti nei due immobili sono allacciati al deposito di G.P.L. collocato nel resede di pertinenza dei fabbricati; il deposito, l'area limitrofa allo stesso così come la recinzione posta a protezione di esso si trova in totale stato di abbandono ed incuria; l'esperto non è in grado di determinare se al momento attuale all'interno del deposito ci sia o meno la presenza di G.P.L. La temperatura interna dei locali abitabili dei due fabbricati è comandata e regolata da termostati posizionati a parete; nelle varie stanze abitabili di entrambi i fabbricati come corpi scaldanti dell'impianto termico di riscaldamento, vi sono dei termosifoni. Questi termosifoni (generalmente in posizione sottostante alle finestre) sono posti a parete, e costituiti da elementi verticali modulari in alluminio di colorazione bianca. I beni esecutati sono attualmente dotati di "Attestazione di Prestazione Energetica" redatta dallo stesso esperto. E' possibile che l'impianto termico e di produzione dell'acqua calda sanitaria debba essere adeguato per garantire il suo normale funzionamento, così come il rispetto delle ultime norme vigenti in materia. Per tali impianti viene stimato un costo di € 3'000.00 + IVA, per l'adeguamento di questo tipo di impianto con relativo rilascio di dichiarazione di rispondenza ai sensi della vigente normativa di settore, ovvero il D.M. 37/2008, salvo eventuali ulteriori interventi oggi non ravvisabili ad occhio per l'adeguamento di questo tipo di impianto. Il suddetto impianto termico e di produzione dell'acqua calda sanitaria presente all'interno dei beni esecutati di cui al lotto unico in oggetto risulta essere privo della certificazione di conformità alle norme della sicurezza così come del certificato di prevenzione incendi.

IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE

La presenza di folta vegetazione spontanea presente nel resede di pertinenza dei fabbricati impedisce all'esperto di verificare e di comprendere il sistema di smaltimento dei reflui provenienti dai fabbricati. L'impianto di smaltimento delle acque reflue provenienti dai beni immobili pignorati, risulta essere così "organizzato" e "sistemato"; ovvero le acque saponose dei bagni e delle cucine vengono raccolte in appositi pozzetti che fungono da degrassatore, le stesse una volta sgrassate vengono inviate assieme alle acque "nere" provenienti dai W.C. presenti nei due fabbricati, all'interno di fosse biologiche asettiche e da lì le stesse una volta chiarificate assieme alle acque "meteoriche" vengono inviate tramite condotte a tenuta su di una trincea drenante (sempre posta nel resede di pertinenza dei fabbricati) che permette lo smaltimento su suolo. L'esperto per quanto sopra detto non è in grado di valutare le condizioni dell'intero impianto di smaltimento dei reflui – ed il suo normale funzionamento, così come la sua conformità alla vigente normativa di settore. Il suddetto impianto di smaltimento dei reflui presente nei beni esecutati di cui al lotto unico in oggetto risulta essere privo della certificazione di conformità così come di autorizzazione allo scarico.

ALLACCI ALLE "RETI TECNCOLOGICHE PRESENTI"

I beni pignorati di cui al Lotto Unico e quindi sia il Fabbricato "A" che il Fabbricato "B, per quanto riguarda le varie utenze tecnologiche e le varie forniture," risultano essere "serviti" ed allacciati alla linea elettrica pubblica, per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico lo stesso avviene da sorgente spontanea, per quanto riguarda il GPL detti immobili sono dotati di deposito privato, per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui avviene su suolo.

VINCOLI E PESI:

E' presente servitù di presa d'acqua continua e di acquedotto a favore dei fabbricati sopra descritti (particella 98, subalterni 6,4 e 5) e a carico del terreno particella 108 trascritta in data 03.06.2010 al n. 6853 registro particolare. E' presente servitù di acquedotto a favore dei fabbricati sopra descritti (particella 98 subalterni 4,6 e 5) e a carico dei terreni particelle 66 e 104 trascritta in data 03.06.2010 al n. 6854 registro

particolare. Sugli immobili staggiti risultano le seguenti formalità: -ipoteca volontaria iscritta in data 03.06.2010 al n. 1748 registro particolare; verbale di pignoramento trascritto i data 27.01.2022 al n. 881 registro particolare.
Il tutto in ogni caso come risulta dalla relazione dell'esperto estimatore Geom. Gianni Sandroni con studio in Civitella Val di Chiana (Ar), via Aretina Nord, 25/3 datata 03.01.2025, dai documenti alla stessa allegati, e dalle successive integrazioni ed allegati, nonché dai documenti tutti ai quali espressamente si rimanda per tutto quanto qui non indicato, ivi compresi i gravami, gli oneri, vincoli, pesi, servitù costituite costituende e/o precostituite per legge, che dovranno essere obbligatoriamente consultati dall'offerente e che costituiscono parte integrante del presente avviso.
Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge 47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, eventuali servitù attive e passive.
OCCUPAZIONE:
Gli immobili staggiti non risultano abitati. L'Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Arezzo (IVG), custode giudiziario, depositava verbale di liberazione del 04 marzo 2025. Maggiori informazioni possono essere fornite dal Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo ai seguenti numeri telefonici: 0575.383138-0577.318111- E-mail: visite.ivg@gmail.com
Al valore d'asta di Euro 147.865,60 (euro centoquarantasettemilaottocentosessantacinque virgola sessanta)
offerta minima Euro 110.899,20 (euro centodiecimilaottocentonovantanove virgola venti).
In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori (rilancio minimo di gara) a **Euro 2.000,00** (euro duemila virgola zero zero).

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. Mara Paperini, corrente in Soci (Ar), via Giuseppe Bocci, 2 entro le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita ad eccezione del sabato e festivi.**
Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;
2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.
L'offerta dovrà contenere:
a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato

certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il referente della procedura (delegato alla vendita);
c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.;
e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:
a) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
b) Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, intestato a **"Tribunale di Arezzo, R.G.E. n.19/2022, lotto unico" per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto** (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;
c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
e) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto del minore;
f) Originale della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE E/O VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 19/2022, lotto unico", **di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto**.

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. **Il bollo virtuale pari ad € 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web *http://pst.giustizia.it*, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a restituzione.**
La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato *xml* scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale**.**
Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c., sino alle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi - tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia

(accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato *zip.p7m,* contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

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

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

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

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

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

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

h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

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

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

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

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

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

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

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a "Tribunale di Arezzo" presso Banca Tema- **"TERRE ETRUSCHE DI VALDICHIANA E DI MAREMMA-CREDITO COOPERATIVO " al seguente IBAN: IT72E0885114101000000359681**, indicando nella causale **"Tribunale di Arezzo R.G.E.19/2022 lotto unico"**; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

****

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

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

accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.
Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.
Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.
7. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:
In caso di offerta unica
Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.
Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:
-qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
-qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:
-qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
-qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
In caso di pluralità di offerte
Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.
I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.
Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.
Nella vendita non verranno considerate le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.
Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:
prezzo di vendita inferiore a € 50.000,00: € 500,00;
prezzo di vendita inferiore a € 100.000,00: € 1.000,00;
prezzo di vendita inferiore a € 200.000,00: € 2.000,00;
prezzo di vendita pari o superiore a € 200.000,00: € 5.000,00;
Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.
Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa secondo i criteri di cui al

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

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

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

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

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

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

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

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

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

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

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

le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso **ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;
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.

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

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

trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio;

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

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

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

- 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.

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

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

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

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

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

R E N D E N O T O

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali

pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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

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

e) 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;

f) 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;

g) 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;

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo 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 Istituto Vendite Giudiziario di Arezzo, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita ASTALEGALE.NET S.p.a.

Arezzo, lì 05.11.2026

Il Professionista delegato
Avv. Mara Paperini

MARA
PAPERINI
AVVOCATO
05.11.2026
17:16:43
GMT+01:00