Pst giustizia

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione
PROCEDURA ESECUTIVA n. 210/2024 R.G.E.
CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Gestioni e Servizi ausiliari s.r.l. con sede in Arezzo, via G. Ferraris n. 136 TEL: 0577 318111 MAIL: ivg.ar.si@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

2° ESPERIMENTO

L'Avv. Fabio Diozzi, con studio in Arezzo, Via Crispi n. 9, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo con ordinanza in data 26/03/2026

AVVISA CHE

presso il Tribunale di Arezzo, in Arezzo, piazza Falcone e Borsellino n. 1, nella apposita struttura dedicata alle vendite, nella aula 0.07, e tramite il portale del gestore della vendita **www.fallcoaste.it**, il giorno 09 febbraio 2027, alle ore 9,00 avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

*

IBAN del conto corrente della procedura aperto presso Banca TEMA, nella filiale di Arezzo centro per l'accredito del bonifico per il versamento della cauzione per le offerte telematiche: IT72E0885114101000000359681.

*

LOTTO 2

Prezzo: il lotto **2** è in vendita
al valore d'asta di Euro 46.880,00 (quarantaseimilaottocentoottanta/00);
offerta minima Euro 35.160,00 (trentacinquemilacentosessanta/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 dei beni: costituenti il **lotto 2** sotto descritto:
Proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento a Pergine Valdarno (Ar), Via Vallelunga 6, sito nel Comune di Laterina-Pergine Valdarno (Ar), zona dotata dei principali servizi pubblici e privati, caratterizzata da fabbricati storici in linea lungo strada, con attività commerciali di vicinato ai piani terra e abitazioni ai piani superiori, oltre a fabbricati condominiali, modeste attività artigianali e commerciali. Il bene esecutato è attualmente costituito da una civile abitazione su tre piani e soffitta, posto nel centro storico, con affacciato direttamente nel vicolo. Composta al piano terreno da ingresso, scala e wc. Al primo piano si trovano una stanza aperta, luminosa, dalla quale si accede alla destra ad un vano "sottotetto" con copertura in legno a padiglione e sulla sinistra verso altri due vani ed alla scala interna. Al secondo piano si trova un disimpegno ed una stanza. dalla scala si raggiunge il sottotetto costituito da unico locale con

copertura a capanna in legno a vista.

Descrizione catastale del bene pignorato e in vendita: i beni sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Comune di Laterina Pergine Valdarno (Ar), sezione Pergine Valdarno, al foglio 23, particella 78, sub. 3, sezione urbana B, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 247,59 euro, indirizzo catastale: VIA VALLELUNGA n. 6, piano: T-1-2-3, superfice catastale 140 mq.

Rappresentazione catastale e precisazioni:

Riferisce il perito stimatore nella propria perizia di stima, alla pagina 22, che "*L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA-PRIMO-SECONDO E SOTTOTETTO, ha un'altezza interna di 270 CM*".

Riferisce il perito stimatore nella propria perizia di stima, alla pagina 21, che "*Sono state rilevate le seguenti difformità: INDICATA DESTINAZIONE ERRATA A BAGNO NELLA PIANTA DEL PRIMO PIANO ED ALTEZZE INTERNE*

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DEPOSITO VARIAZIONE CATASTALE PER MODIFICHE INTERNE

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

DEPOSITO VARIAZIONE CATASTALE E ONERI DI DEPOSITO: €.520,00

Questa situazione è riferita solamente a DESTINAZIONE".

Stato di manutenzione:

Riferisce il perito stimatore nella propria perizia di stima, alla pagina 22, che "*La struttura portante in muratura mista, laterizio e pietrame, esternamente è intonacato e parzialmente tinteggiata. le murature interne sono intonacate e presentano segni di umidità di risalita, molto frequenti nelle murature antiche. i solai sono in legno, in una parte notevolmente ammalorati a causa di infiltrazioni presumibilmente del passato. i divisori interni sono intonacati, ma molto ammalorati soprattutto quelli ai piani superiori. lo stato di manutenzione generale è molto scarso, non è presente una cucina né impianti, ad eccezione di un punto acquaio posto nel sottoscala al primo piano che doveva essere l'originario servizio igienico. gli infissi esterni di tutti i locali ai piani superiori sono in legno con vetro trasparente, e solo quelli del primo piano con scuro interno. I pavimenti interni sono in gres sia nell'ingresso che nella stanza del piano primo, gli altri misti con alcune stanze in graniglia e cotto ed al secondo piano in cotto. le porte interne sono in legno verniciate in pessime condizioni di manutenzione*".

Divisibilità degli immobili e confini: riferisce il perito stimatore alla pagina 30 della relazione di stima che "*l'ingresso dell'appartamento confina al piano terreno con il locale commerciale che è posto al piano terra. Dalla scala, l'unità abitativa si sviluppa ai piani superiori. dal punto di vista della commerciabilità è valutato più conveniente la divisione in due lotti per la diversa destinazione d'uso e per garantire maggiore appetibilità.*

La costituzione in due lotti e la successiva vendita separata, comporterà la chiusura del passaggio fra le due unità immobiliari a carico dell'acquirente, a questo scopo, tenuto conto della situazione attuale, la riduzione percentuale al successivo punto viene valutata dal sottoscritto pari al 20% ".

Libera alienabilità del bene in vendita: l'immobile non è stato acquistato ai sensi delle norme sull'Edilizia Economica Popolare.

Situazione urbanistico-edilizia:

Riferisce il perito stimatore alle pagine 19, 20 e 21 della relazione di stima che: "*Circa la provenienza dell'epoca di costruzione posso riferire che l'unità immobiliare è stata realizzata antecedentemente al 1 settembre 1967 . Posta nel centro storico dell'ex Comune di Pergine Valdarno e già censita al Catasto Leopoldino e al Nuovo Catasto Urbano di Impianto del 29.12.1939: Scheda 654760-(Abitazione su tre piani)*

7.1. PRATICHE EDILIZIE:
*Permesso per esecuzione lavori N. 1115/2005, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia di fabbricato con destinazione d'uso commerciale a PT e di civile abitazione al PIANO 1 e 2, presentata il 14/09/2005 con il n. 5398 di protocollo, rilasciata il 24/11/2005 con il n. 1115 di protocollo.*
Il titolo è riferito solamente a INTERNO IMMOBILE , SIA COMMERCIALE CHE ABITATIVO RICHIESTA DI ARCHIVIAZIONE DEL 9/2/2007 PROT. 817 - DA PARTE DEL PROPRIETARIO
- PER I GIUDIZI CIRCA LA CONFORMITA' SI FA RIFERIMENTO ALLO STATO ATTUALE (TAV.1) DI QUESTO TITOLO EDILIZIO
*D.I.A. AI SENSI L.R. 1/2005 N. 134/2009, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA COPERTURA A CIVILE ABITAZIONE, presentata il 11/11/2009 con il n. PROT.6656 di protocollo,* ***agibilità non ancora rilasciata.***
Il titolo è riferito solamente a PORZIONE DI COPERTURA DELLA CIVILE ABITAZIONE POSTA AL PRIMO PIANO
7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:
PIANO OPERATIVO adottato, in forza di delibera AVVIO DEL PROCEDIMENTO DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 22 DEL 28.3.2023 ,
PIAO STRUTTURALE adottato, in forza di delibera PIANO STRUTTURALE APPROVAZIONE CON DELIBERA . 6 DEL 12.03.2024,
REGOLAMENTO URBANISTICO vigente, in forza di delibera VEDI ELENCO E VARIANTI, l'immobile ricade in zona AMBITI DI SALVAGUARDIA DEL SISTEMA INSEDIATIVO "NUCLEI STORICI" - MODALITA' DI INTERVENTO M2- "SALVAGUARDIA DEI FRONTI".
Norme tecniche di attuazione ed indici:
UNITA' IMMOBILIARI POSTE NEL CENTRO STORICO , NON SOGGETTE A VINCOLO DI CUI ALLA D.LEG.42/2004, MA SOGGETTE A TUTTE LE REGOLE DI INTERVENTO PREVISTE NEL CENTRO STORICO, CIRCA I MATERIALI ED IL LIVELLO.
Titolo IV: Norme generali per sottosistema territoriale .....
Art. 28 - Norme per il Sottosistema 7 insediativo di matrice storica
Titolo V: Modificazioni edilizie
Art. 30 - Modificazioni edilizie – aspetti generali
Art. 31 - Modificazione edilizia 1 Restauro e risanamento conservativo degli edifici di valore storicotestimoniale
Art. 32 - Modificazione edilizia 2 Salvaguardia dei fronti edilizi
..... Art. 33 - Modificazione edilizia 3 Edifici di impianto storico
Art. 34 - Modificazione edilizia 4 Edifici recenti in ambiente storico
Art. 35 - Modificazione edilizia 5 Sopraelevazione degli edifici
Art. 36 - Modificazione edilizia 6 Rinnovo e sostituzione degli edifici
Art. 37 - Modificazione edilizia 7 degli edifici .....
REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con Delibera C.C. n. 24 del 13-10-01.
- VARIANTE GENERALE al R.U. approvata con Delibere C.C. n. 37 del 31-10-09
Espropriazioni Immobiliari N. 210/2024
promossa da: BCC NPLS 2022 S.R.L.
tecnico incaricato: antonella minocchi
Pagina 20 di 30
e C.C. n. 9 del 06-03-2010.
- VARIANTE N. 25 al R.U. approvata con Delibera C.C. n. 17 del 29-06-2013.
- VARIANTE N. 26 al R.U. approvata con Delibera C.C. n. 21 del 21-10-2015.

- VARIANTE N. 27 al R.U. adottata con Delibera C.C. n. 43 del 26-12-2017 approvata con Delibera di CC n. 11 del 18.03.2021 – pubblicata sul BURT n. 23 del 09.06.2021 – efficacia 09.07.2021;".

Riferisce il perito stimatore alla pagina 21 della relazione di stima che: *"Sono state rilevate le seguenti difformità: RISCONTRATE DIFFORMITA' RISPETTO ALL'ULTIMO TITOLO EDILIZIO RILASCIATO (PERMESSO- CONCESSIONE N.1115/2005) CON RAPPRESENTAZIONE DI: - TRAMEZZATURA AL PRIMO PIANO NON PIU' PRESENTI NELLA PRIMA STANZA DI INGRESSO , MANTENUTE SOLO PARZIALMENTE DI ALTEZZA CM.90 CON FUNZIONE DI PARAPETTATURA DELLA SCALA; -DEMOLIZIONE DELLE TRAMEZZATURE NELLA ZONA SOFFITTA DOVE SI POSSONO ANCORA INTRAVEDERNE DELLE PORZIONI*

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI CILA TARDIVA PER OPERE INTERNE AI SENSI DELLA L.R. 65/2014

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

SANZIONE AMMINISTRATIVA E DEPOSITO DI CILA TARDIVA PER OPERE INTERNE NON STRUTTURALI: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 MESI

Questa situazione è riferita solamente a OPERE INTERNE".

Si rinvia comunque alla perizia di stima per ogni ulteriore notizia relativa ai beni.

Agibilità: Come già indicato, l'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Impianti: riferisce il perito stimatore alla pagina 25 della relazione di stima che *"A seguito di quanto è stato possibile verificare in fase di sopralluogo, considerata l'impossibilità di effettuare indagini più approfondite e pertanto invasive, gli impianti appaiono vetusti e realizzati nel rispetto della vigente normativa all'epoca della loro realizzazione, ed emerge quanto segue: GLI AMBIENTI SI PRESENTANO IN CATTIVE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE , DALLE INDAGINI EFFETTUATE NON E' POSSIBILE RISALIRE ALL'ESECUZIONE DEGLI IMPIANTI ESISTENTI , ANCHE SE PARZIALI , CHE NON RISULTANO CERTIFICATI. NON NE' E' VALUTABILE QUINDI UN INTERVENTO DI MESSA A NORMA. Così dicendo, considerato che ai fini peritali il valore unitario utilizzato per la stima del compendio pignorato tiene conto anche degli stati manutentivi degli impianti, i costi di adeguamento alla normativa vigente, tenuto conto delle sopra elencate criticità, ammontano a complessivi € 8.000,00.*

L'ABITAZIONE E' PRIVA DI CALDAIA E DI CANNA FUMARIA . NON E' STATO POSSIBILE DETERMINARE IL PASSAGGIO DELLE TUBAZIONI DELL'ADDUZIONE IDRICA , MENTRE PER QUANTO ALLO SCARICO DEL SERVIZIO IGIENICO VERSO LA FOGNATURA COMUNALE , ALL'ESTERNO E' PRESENTE LA FOSSA BIOLOGICA CORRISPONDENTE .

AI FINI DELLA REDAZIONE DELL'APE , DELLA QUALE ERA SPROVVISTA, LA CALDAIA E' STATA SIMULATA.".

Occupazione:

Riferisce il perito stimatore nella propria perizia di stima, alla pagina 17, che "Ri*sulta libero (pur risultando l'esecutato ancora iscritto all'anagrafe del comune di Pergine Valdarno)*".

In data 03/11/2026 è stato emesso l'ordine di liberazione da parte del Sig. Giudice delle esecuzioni.

Vincoli o altri oneri di natura condominiale:

Riferisce il perito stimatore nella propria perizia di stima, alle pagine 18 e 19, che "*Dalle verifiche ed indagini effettuate, è emerso che il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, vincoli di*

carattere storicoartistico, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso.
NON ESISTE CONDOMINIO COSTITUITO E NON RISULTANO VINCOLI STORICI''.
Provenienza: il perito stimatore alla pagina 19 della perizia riferisce che per tale immobile risulta sussistere la corretta continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.
Gravami: per l'identificazione dei gravami si rinvia alla perizia di stima del 10/03/2026.
Mutuo fondiario: l'immobile è gravato da mutuo fondiario.

D E T E R M I N A

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

****

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE. Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo studio del delegato alla vendita Avv. Fabio Diozzi in Arezzo, via Crispi n. 9, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame 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 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 nel presente 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 prezzooofferto, 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 agli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della presentazione energetica, in 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. 210/2024, lotto n. 2." (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;

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 coniugea 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 "Tribunaledi Arezzo, R.G.E. n. 210/2024, lotto n. 2"** (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

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 Proc. esecutiva Immobiliare n. 210/2024", aperto presso Banca TEMA, nella filiale di Arezzo centro, con IBAN: IT72E0885114101000000359681, con causale "Proc. Esecutiva Imm. n. 210/2024 R.G.E. del Tribunale di Arezzo, lotto n. 2, versamento cauzione", che 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 limitidi 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 tipo del 29/10/2021, 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. BIS. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione **il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario**. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

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

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

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI

ACCESSORI

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

2. **qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensidel 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 diiscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito**** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. **nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al**

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

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

[C]

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita;

3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, 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 1 comma** e 631 bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

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

le pubblicità:

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

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

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

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

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

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

Il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'ara riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti della pubblicità legale in base all'art. 490, comma 2 c.p.c. alla loro durata e agli eventi significativi, in base all'art. 7 del DM 31.10.2006.

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

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

Dispone che l'**Istituto vendite giudiziarie di Arezzo** provveda alla pubblicazione e depositi inpct 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.

DISPONE

Sotto il profilo operativo il professionista delegato procederà come segue:

a) **caricherà la documentazione sul PVP** preventivamente epurata dall'indicazione dellegeneralità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di

quest'ultimo edi eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;

b) durante l'attività di inserzione sul PVP, avrà cura di selezionare come portale del gestore della vendita dall'elenco dei "siti dei gestori autorizzati" quello relativo alla Società nominata nell'ordinanza ed a selezionare SEMPRE per tutte le vendite (indipendentemente dal gestorenominato) come portali di pubblicità www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it dall'elenco dei "siti di pubblicità autorizzati", garantendo così l'avvio dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, ed il conseguente monitoraggio da parte del Ministero sulla corretta pubblicità effettuata sui portali sopra indicati. Le società che gestiscono i siti di pubblicità sono fin d'ora autorizzate a prelevare i documenti pubblicati sul PVP ai fini della pubblicità sui loro portali, senza necessità di ricevere ulteriore documentazione da pubblicare a cura del delegato;

c) provvederà, **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, a richiedere alla Società Astalegale.net S.p.A., alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., alla Società Zucchetti Software Giuridico s.r.l. lo svolgimento dei servizi previsti in ordinanza a cura di ogni singola Società ed a fornire alle stesse i dati per la corretta fatturazione delle spettanze dovute e ad effettuare il pagamento del preventivo di spesa nel medesimo termine. Tali servizi potranno essere richiesti:

- ad Astalegale.net tramite l'apposito modulo da inviare all'indirizzo procedure.arezzo@astalegale.net oppure accedendo all'area riservata del sito www.astalegale.net,

- ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. mediante la funzionalità di "invio telematico" disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it oppure inviando il modulo compilato in ogni sua parte all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;

- a Zucchetti Software Giuridico s.r.l. inviando il modulo compilato in ogni sua parte all'indirizzo pubblicazioni@fallco.it oppure accedendo all'area riservata del sito www.fallcoweb.it, alla sezione "Richieste pubblicità e fatturazione";

d) provvederà, **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, a richiedere all'Istituto vendite giudiziarie di Arezzo, tramite posta elettronica all'indirizzo pubblicazioni@giustiziaivg.it, lo svolgimento dei servizi previsti in ordinanza ed a fornire allo stesso i dati per la corretta fatturazione delle spettanze dovute e ad effettuare il pagamento del preventivo di spesa nel medesimo termine. In particolare, il delegato trasmetterà al custode, quale soggetto incaricato della pubblicità commerciale ex art. 490, comma 3 c.p.c., e ciò anche ai fini degli adempimenti pubblicitari obbligatori di cui al decreto Ministero Giustizia, 11 febbraio 1997, n. 109, l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita e la perizia di stima (compresi i suoi allegati) ivi incluse perizie integrative oltre alla richiesta di pubblicazione;

e) verificherà la correttezza della pubblicità su internet richiedendo prima possibile

eventuali modifiche da effettuare;

f) provvederà a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 c.2 c.p.c. www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it;

g) **inserirà sul PVP**, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.

Si precisa che le richieste di cui al punto c) per le quali non sarà effettuato in tempo utile il pagamento non saranno lavorate dalle Società di servizi. La mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e se ciò accadrà perdue volte l'esecuzione verrà dichiarata improcedibile.

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.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;

AVVERTE

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.;

INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.
Arezzo, 09/11/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Fabio Diozzi

