Avv. ILARIA CASALINI
Via G. Monaco, 1 - 52100 AREZZO
Cell. 348.2639221
C.f. CSL LRI 76M57 F656B
P. IVA 01998210510

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 211/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

SECONDO ESPERIMENTO

L'Avv. Ilaria Casalini del foro di Arezzo, con studio in Arezzo via Guido Monaco, 1, c.f. CSLLRI76M57F656B, PEC: avvilariacasalini@puntopec.it, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo, con ordinanza notificata via PEC in data 22.04.2026, considerata la medesima Ordinanza datata 22 aprile 2026, emessa dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Rodinò di Miglione

AVVISA CHE

presso la Sala Aste Telematiche – Aula 0.07 c/o Tribunale di Arezzo, sita in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino, 1 e tramite il portale del gestore della vendita www.fallcoaste.it, **il giorno 19 gennaio 2027 alle ore 10.00 - lotto n. 1 - e alle ore 10.30 - lotto n. 2** - avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni:

LOTTO n. 1 (ore 10.00)

Il lotto n. 1 oggetto del presente avviso di vendita è un immobile adibito ad uso ufficio sito in San Giovanni Valdarno (AR), Lungarno Don Giovanni Minzoni, 1, della superficie commerciale di 111,17 mq. Trattasi di locali destinati ad ufficio posti al piano terra di un più ampio fabbricato che si sviluppa su 3 piani, 2 fuori terra e 1 piano interrato.

All'unità immobiliare oggetto di vendita, si entra direttamente dal piano strada tramite un ampio sporto vetrato dal quale si accede in un piccolo locale ingresso/accettazione; di seguito vi è un corridoio/disimpegno che collega due uffici e un locale igienico; dallo stesso corridoio si entra in un secondo e più ampio disimpegno con ripostiglio dal quale si entra in un terzo ufficio e nel vano prospiciente a sud est, al momento destinato ad archivio.

Questo ufficio/studio – che costituisce il lotto n. 1 – misura circa 91 mq netti ed è composto da 3 uffici, 1 archivio, un bagno, 1 ripostiglio, 1 ingresso, 2 disimpegni.

Il perito estimatore incaricato dal Tribunale di Arezzo, arch. Alessandro Barciulli, specifica nel proprio elaborato peritale e successive integrazioni, in relazione alla descrizione dell'immobile oggetto di vendita, che l'ingresso all'ufficio guarda verso il Lungarno di San Giovanni Valdarno e che l'immobile è esposto a est-nord-est.

Il perito specifica, altresì, in merito alla disposizione dei vani interni, che vi è una parte che si trova all'interno di un uno spazio perimetrato da murature originali che contiene il locale ingresso, il corridoio-disimpegno con locale igienico e due ampi uffici. Tutti i locali sono divisi da pareti in cartongesso e da pareti attrezzate con ampie vetrature interne; hanno un controsoffitto in doghe metalliche e pavimento in mattonelle di graniglia tipiche degli anni '60/'70.

Nell'altra parte dello studio/ufficio si trovano un locale disimpegno con ripostiglio pavimentato con doghe effetto legno; un altro ufficio pavimentato in piastrelle, un quarto vano prospiciente a sud-est indicato come archivio, pavimentato con mattonelle di graniglia. In questa zona le pareti sono intonacate e tinteggiate tradizionalmente.

Tutti gli ambienti hanno un'altezza compresa fra m 3,10 (ove vi è il controsoffitto) e m 3,55.

Gli impianti sono distribuiti entro canaline a vista; le pareti divisorie sono in cartongesso; una è con parete attrezzata; l'ala sud dello studio ha controsoffitti di tipo prefabbricato a doghe; nella parte nord-ovest i soffitti sono l'intradosso dei solai di interpiano e sono imbiancati.
Il bene immobile oggetto del presente avviso di vendita è ubicato in zona centrale, in un'area mista residenziale/commerciale in prossimità del Centro Storico di San Giovanni Valdarno ove sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Ad est scorre il fiume Arno con interposta sponda e fascia di verde destinato a giardini pubblici e ad ovest si trova il Centro Storico collegato da ampio viale urbano (via Roma). Data la sua posizione, il fabbricato è collocato in una zona appetibile in quanto si trova all'inizio del Lungarno Don Minzoni a San Giovanni Valdarno, di fronte ai giardini pubblici in sponda all'Arno, a 5 minuti dal centro storico della cittadina ed in prossimità della rotonda che conduce al casello autostradale; collegato alla rotonda vi è anche un parcheggio con l'inizio della passeggiata del Lungarno.
Il CTU, arch. Barciulli, attesta nel proprio elaborato peritale e successive integrazioni che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di vendita è di vecchia costruzione con tratti tipici di edifici di fine '800/inizi'900 come denotano le decorazioni nella facciata, ripristinate nel 2002/2003.
In merito alla datazione di costruzione del fabbricato e dell'immobile oggetto di vendita, il perito attesta che non ha data certa di realizzazione ma che si può supporre che sia stato costruito nel secolo scorso. Il perito ha ulteriormente specificato per iscritto, nella email del 06.05.2026: *"....si conferma che non vi è data certa dell'origine della costruzione e si afferma che le caratteristiche architettoniche e strutturali fanno pensare ad una costruzione eseguita a cavallo fra il 19° ed il 20° secolo. La definizione "anteriore al 1967" è una definizione tipica che viene riportata negli atti pubblici e che si riferisce alla data di entrata in vigore della "Legge Ponte" (L 765 del 06/08/1967), che imponeva l'obbligo della licenza edilizia per tutto il territorio nazionale, per cui dalla data del 01/09/1967 è obbligatorio dimostrare la legittimità di ogni intervento edilizio; ovviamente, tale obbligo, non è necessario per costruzioni antecedenti quella data, tranne che per le costruzioni entro i centri abitati avvenute dall'entrata in vigore della Legge Urbanistica (1150/1942). Nel nostro caso, pur non essendo possibile determinare la data esatta della costruzione, possiamo comunque affermare che sicuramente è avvenuta prima del 1942; tale affermazione è sostenuta sia da quanto riportato nella Scheda 162U UTOE 4 allegata al Regolamento Urbanistico Comunale (allegato B – Schede Norma Edificato Storico). Sia nell'estratto della mappa catastale dell'impianto che risale al 1936"...."esistono anche voli aerei RAF 1944 e Fotogrammi del 1956"*

al valore d'asta di Euro 64.000,00 (sessantaquattromila euro virgola zero zero)
offerta minima Euro 48.000,00 (quarantottomila euro virgola zero zero)
In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 1.000,00 (mille euro virgola zero zero).

DATI CATASTALI

Come indicato nella perizia dell'arch. Alessandro Barciulli di Sansepolcro e successive integrazioni, l'immobile oggetto di vendita, lotto n. 1, è identificato catastalmente come segue:

-Catasto fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno (AR) – foglio 14, particella 554, sub 26, categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 1.079,39 euro, indirizzo catastale in Lungarno Don Giovanni Minzoni, 1, piano terra.

Si fa presente che, come specificato nella perizia dell'arch. Barciulli e successive integrazioni, l'immobile – lotto n. 1 – originariamente era identificato catastalmente al foglio 14, particella 554, sub 11.

TITOLO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita del 27.11.2009, Notaio Piero Molinari di Montevarchi (AR), n. 1266/942 di repertorio, trascritto in Arezzo il 04.12.2009 ai numeri 21069/13783.

Si segnala anche atto del 26.09.2011 n. 2841/2186 di repertorio, Notaio Piero Molinari di Montevarchi (AR), trascritto ad Arezzo il 29.09.2011 ai n. 15695/10874, relativo al trasferimento della sede legale della società debitrice.

VINCOLI E SITUAZIONE CONDOMINIALE

Come specificato nella perizia dell'arch. Barciulli, non sono note le spese condominiali e non definiti i millesimi condominiali. Il CTU attesta che non sono presenti vincoli e/o dotazioni condominiali e che non vi sono vincoli specifici che interessano il fabbricato. Il fronte strada e la fascia che abbraccia il fiume rappresenta un vincolo paesaggistico che non influisce sul fabbricato ove si trova l'immobile oggetto di vendita.

SITUAZIONE URBANISTICA, TITOLI EDILIZI, AGIBILITA', CONFORMITA' E LEGITTIMITA'

L'arch. Barciulli segnala le seguenti pratiche edilizie relativa all'immobile – lotto n. 1 – oggetto di vendita, sottolineando che deve essere tenuto conto della specifica Scheda di valutazione e prescrizione allegata al Regolamento Urbanistico e allegata alla sua perizia.

-Licenza edilizia 3231 per lavori di trasformazione e restauro fabbricato con cambio di destinazione al piano terra da abitazione a negozi rilasciata il 06.08.1970 n. 5853 protocollo.

-D.I.A. 1755/2002 e successive varianti per lavori di modifiche interne con cambio di destinazione delle unità al piano terra in uffici privati presentata il 16.11.2022 con n. 016755 di protocollo, agibilità del 29.04.2003 con n. 6329 protocollo.

Per quanto riguarda la situazione urbanistica, l'arch. Barciulli attesta, nel proprio elaborato peritale, che l'immobile ricade in zona zone Residenziali a tessuto continuo, facendo riferimento a Piano Strutturale vigente, in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 08.01.2014.

Si fa altresì riferimento al Regolamento urbanistico vigente, in forza di Delibera ultima Variante n. 17 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 30.07.2024, per cui l'immobile ricade in zona Edifici storici urbani e del territorio aperto. Norme Tecniche di attuazione ed indici: Scheda del patrimonio architettonico n. 162U – ID Edificio 3252.

In merito agli impianti di cui al lotto n. 1, il perito specifica che l'impianto termico, installato con le opere di trasformazione eseguite nel 1970, con termosifoni di ghisa, risulta inutilizzato.

La caldaia, originariamente a gasolio, è oggi a metano.

Il perito segnala che da molti anni il riscaldamento e raffrescamento dei locali è garantito da split collegati alle rispettive pompe di calore ad energia elettrica.

Per quanto riguarda la conformità tecnica impiantistica relativa all'impianto elettrico, il perito attesta che l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile al fine di ottenere certificato di conformità. I costi sono stati già detratti dal valore d'asta.

Per quanto riguarda la conformità tecnica impiantistica relativa all'allaccio dell'acqua potabile e relativo contatore, il perito attesta la non conformità; l'impianto è regolarizzabile ed i costi sono già stati calcolati dal perito stesso e detratti dal valore d'asta dell'immobile, lotto n. 1.

L'esperto estimatore, nel proprio elaborato peritale, successive integrazioni e allegati, evidenzia che l'immobile – lotto n. 1 – risulta non conforme, ma regolarizzabile, anche in merito a quanto segue. Secondo quanto attestato dal perito, la difformità è rappresentata dallo spostamento di un vano dagli uffici del civico 2/A (lotto n. 2 oggetto del presente avviso di vendita di cui di seguito) agli uffici del civico n. 1, lotto n. 1. Si tratta di spostamento di superfici interne senza aumento di unità immobiliari, senza aumento del carico urbanistico e senza alcun tipo di ampliamento di superfici già assentite. Tale spostamento ha determinato opere interne di realizzazione di piccole pareti, apertura e chiusura di porte interne, adeguamento di impianti. L'arch. Barciulli attesta che le difformità sopra descritte sono regolarizzabili mediante interventi di

manutenzione straordinaria e sanabili tramite procedura CILA in sanatoria senza corresponsione di oneri accessori e/o costo di costruzione.

Costi e tempi per la regolarizzazione sono stati specificati dal perito nel proprio elaborato al quale si rimanda per tutte le informazioni relative all'argomento ed i costi sono stati già decurtati dal valore di asta del lotto n. 1.

Si specifica ancora, come sottolineato dall'arch. Barciulli, che i lavori di cui si tratta e sopra menzionati hanno coinvolto anche il lotto n. 2 oggetto del presente avviso di vendita (originariamente sub 12 e adesso sub 27, come si specificherà di seguito) che hanno portato ad una diversa distribuzione dei vani: un vano che faceva parte dell'originario sub 12, civico 2/A, lotto n. 2 oggetto del presente avviso di vendita, è stato collegato al vecchio sub 11 (oggi sub 26), civico 1, lotto n. 1, mediante opere edilizie in assenza di titoli autorizzativi di legge ma sanabili come attestato dal perito.

CUSTODIA, STATO DI OCCUPAZIONE, MODALITA' DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE.

Il giudice dell'Esecuzione ha nominato custode Giudiziario l'IVG, Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Arezzo.

Dalla relazione del CTU, dalle relazioni depositate nel fascicolo telematico da parte del nominato Custode Giudiziario IVG e dai verbali di udienza, risulta che l'immobile – lotto n. 1 – è in parte occupato da terzi in base a contratto di locazione ultranovennale, trascritto e opponibile alla procedura, in parte occupato in difetto di titolo. Emerge, altresì, dagli atti del processo che il terzo occupante l'immobile (in parte con titolo opponibile, in parte in difetto di titolo) è moroso nel pagamento dei canoni di locazione. E' pendente procedura di sfratto con termine per il rilascio fissata al 31.01.2027.

Ogni ulteriore informazione a proposito della custodia, dello stato occupativo, delle modalità di liberazione dell'immobile verrà fornita dall'IVG nella sua qualità di custode ai seguenti recapiti: tel. 0575.382000 – 0577.318111 – fax 0577.318120 – email visite.ivg@gmail.com.

La liberazione dell'immobile – che verrà eseguita secondo le disposizioni di legge e al verificarsi delle condizioni stabilite dalla legge – sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

***

Per tutto quanto sopra esposto, si rinvia alla consulenza tecnica redatta dal tecnico incaricato arch. Alessandro Barciulli di Sansepolcro con tutte le successive integrazioni/specificazioni/email e relativi allegati e tutto dovrà essere attentamente letto e valutato dagli offerenti in ogni sua parte, compresi tutti gli allegati, di cui si dovrà dare atto in sede di offerta. Infatti, la sommaria descrizione sopra riportata non esonera l'offerente dalla presa visione integrale delle perizie e successive integrazioni e di ogni documento allegato alla medesime. Il contenuto della relazione dell'arch. Barciulli, successive integrazioni e relativi allegati dovranno essere consultati dall'offerente e ad essi si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e non menzionati nel presente avviso (comprese le indicazioni contenute nella perizia e successive integrazioni relativamente alla sanabilita' delle difformità del bene oggetto di vendita).

***

VISITE ALL'IMMOBILE

Il Custode giudiziario accompagnerà i soggetti interessati all'acquisto a visitare l'immobile purchè gliene pervenga richiesta tramite PVP dal potenziale offerente collegandosi al sito https://pvp.giustizia.it/pvp almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte. Eventuali richieste pervenutegli – sempre tramite PVP – oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del Custode Giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

LOTTO n. 2 (ore 10.30)

Il bene immobile – lotto n. 2 – oggetto di vendita è sito in San Giovanni Valdarno (AR), Lungarno Don Giovanni Minzoni, 2/A, con una superficie commerciale di mq 30,16 (25 mq netti) ed una altezza di m. 3,90. Trattasi di monolocale con accessori, attualmente adibito ad ufficio, posto al piano terra di più ampio fabbricato.

Si entra direttamente dal piano strada tramite ampio sporto vetrato a destra guardando la facciata. L'unità immobiliare è composta da un unico vano con piccolo disimpegno e locale igienico.

È presente impianto elettrico e idraulico. L'impianto di riscaldamento è garantito da split con propria pompa di calore. I locali del lotto n. 2 sono adiacenti quelli del lotto n. 1 di cui al presente avviso di vendita.

Il locale, lotto n. 2, e accessori sono ubicati in un fabbricato con tratti esterni tipici dei palazzi di fine '800/inizi '900 e pertanto con un certo pregio storico.

Il lotto n. 2 è esposto a est-nord-est. Tutti i vani facenti parte del lotto n. 2 sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono piastrellati con gres porcellanato di buona fattura; il locale igienico è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica.

Come già evidenziato a proposito del lotto n. 1, anche per il lotto n. 2 il CTU osserva nella propria perizia che il fabbricato di cui l'immobile fa parte non ha data certa di realizzazione supponendo che si possa fare risalire ad inizio secolo scorso. Si rimanda, a tale proposito, a quanto specificato sopra a proposito del lotto n. 1 e alla email del CTU, arch. Barciulli, del 06.05.2026 ove chiarisce ulteriormente la questione della datazione del fabbricato.

Come sopra sottolineato a proposito del lotto n. 1, anche per il lotto n. 2 valgono le medesime considerazioni esplicitate dal perito nel proprio elaborato e successive integrazioni e allegati a proposito dei vantaggi della posizione ove si trova l'immobile e cioè sul Lungarno di San Giovanni Valdarno, con davanti i giardini pubblici, a 5 minuti dal Centro Storico della cittadina ed in prossimità della rotonda che conduce al casello autostradale, con vicino un parcheggio.

al valore d'asta di Euro 19.200,00 (diciannove mila duecento euro virgola zero zero)
offerta minima Euro 14.400,00 (quattordicimila quattrocento euro virgola zero zero)
In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 500,00 (cinquecento euro virgola zero zero).

DATI CATASTALI

Come indicato nella perizia dell'arch. Alessandro Barciulli di Sansepolcro e successive integrazioni, l'immobile oggetto di vendita, lotto n. 2, è identificato catastalmente come segue:
-Catasto fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno (AR) – foglio 14, particella 554, sub 27, categoria A/10, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 392,51 euro, indirizzo catastale in Lungarno Don Giovanni Minzoni, 2/A, piano terra.

Si fa presente, come specificato nella perizia dell'arch. Barciulli e successive integrazioni, che l'immobile – lotto n. 2 – originariamente era identificato catastalmente al foglio 14, particella 554, sub 12.

TITOLO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita del 27.11.2009, Notaio Piero Molinari di Montevarchi (AR), n. 1266/942 di repertorio, trascritto in Arezzo il 04.12.2009 ai numeri 21069/13783.

Si segnala anche atto del 26.09.2011 n. 2841/2186 di repertorio, Notaio Piero Molinari di Montevarchi (AR), trascritto ad Arezzo il 29.09.2011 ai n. 15695/10874, relativo al trasferimento della sede legale della società debitrice.

VINCOLI E SITUAZIONE CONDOMINIALE

Come specificato nella perizia dell'arch. Barciulli, non sono note le spese condominiali e non definiti i millesimi condominiali. Il CTU attesta che non sono presenti vincoli e/o dotazioni condominiali e che non vi sono vincoli specifici che interessano il fabbricato. Il fronte strada e la fascia che abbraccia il fiume

rappresenta un vincolo paesaggistico che non influisce sul fabbricato ove si trova l'immobile oggetto di vendita.

SITUAZIONE URBANISTICA, TITOLI EDILIZI, AGIBILITA', CONFORMITA' E LEGITTIMITA'

Il perito estimatore nominato dal Giudice del Tribunale di Arezzo, arch. Barciulli, segnala le seguenti pratiche edilizie relativa all'immobile – lotto n. 2 – oggetto di vendita, sottolineando che si tiene conto della specifica Scheda di valutazione e prescrizione allegata al Regolamento Urbanistico e indicata con 162U, allegata alla sua perizia.

-Licenza edilizia 3231 per lavori di trasformazione e restauro fabbricato con cambio di destinazione al piano terra da abitazione a negozi rilasciata il 06.08.1970 n. 5853 protocollo.

-D.I.A. 16755/2002 e successive varianti per lavori di modifiche interne con cambio di destinazione delle unità al piano terra in uffici privati presentata il 16.11.2002 con n. 016755 di protocollo, agibilità del 29.04.2003 con n. 6329 protocollo.

Per quanto riguarda la situazione urbanistica, l'arch. Barciulli attesta, nel proprio elaborato peritale, che l'immobile ricade in zona Zone Residenziali a tessuto continuo, facendo riferimento a Piano Strutturale vigente, in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 08.01.2014.

Si fa altresì riferimento al Regolamento urbanistico vigente, in forza di Delibera ultima Variante n. 17 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 30.07.2024, per cui l'immobile ricade in zona Edifici storici urbani e del territorio aperto. Norme Tecniche di attuazione ed indici: Scheda del patrimonio architettonico n. 162U – ID Edificio 3252.

In merito agli impianti di cui al lotto n. 2, il perito specifica che non vi è impianto termico in quanto la climatizzazione viene regolata con apposita pompa di calore e split di distribuzione funzionante con energia elettrica.

L'esperto estimatore, nel proprio elaborato peritale, successive integrazioni e allegati, evidenzia quanto segue circa la presenza di difformità del lotto n. 2: spostamento di un vano dagli uffici del civico 2/A (lotto n. 2) agli uffici del civico n. 1 (lotto n. 1). Si tratta, secondo quanto asserito dal tecnico, arch. Barciulli, di spostamento di superfici interne senza aumento di unità immobiliari, senza aumento del carico urbanistico e senza alcun tipo di ampliamento di superfici già asserite. Tale spostamento ha determinato opere interne di realizzazione di pareti, apertura e chiusura di porte interne, adeguamento di impianti. Il lotto n. 2 risulta quindi, secondo quanto attestato dal CTU, non conforme ma regolarizzabile con costi che sono stati calcolati dal perito nel proprio elaborato e che sono stati già decurtati dal valore d'asta del lotto n. 2.

Altre difformità sono state evidenziate dal CTU nel proprio elaborato peritale e successive integrazioni e allegati riguardo alla mancanza di sanitari e alla mancanza di quadro elettrico, oltre alla necessità di ripristino dell'allaccio dell'acqua. Il perito ha indicato le modalità di regolarizzazione delle suddette difformità decurtando già i costi dal valore d'asta del lotto.n. 2.

CUSTODIA, STATO DI OCCUPAZIONE, MODALITA' DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE.

Il giudice dell'Esecuzione ha nominato custode Giudiziario l'IVG, Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Arezzo.

Dalla relazione del CTU (nonché dalle relazioni depositate nel fascicolo telematico da parte del nominato Custode Giudiziario IVG e dai verbali di udienza) risulta che l'immobile – lotto n. 2 – è libero e non occupato.

Come risulta dagli atti del fascicolo telematico, è stato emesso Ordine di Liberazione datato 26.06.2026.

Ogni ulteriore informazione a proposito della custodia, dello stato occupativo, delle modalità di liberazione dell'immobile verrà fornita dall'IVG nella sua qualità di custode ai seguenti recapiti: tel. 0575.382000 – 0577.318111 – fax 0577.318120 – email visite.ivg@gmail.com.

La liberazione dell'immobile – che verrà eseguita secondo le disposizioni di legge e al verificarsi delle condizioni stabilite dalla legge – sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

***

Per tutto quanto sopra esposto, si rinvia alla consulenza tecnica redatta dal tecnico incaricato arch. Alessandro Barciulli di Sansepolcro con tutte le successive integrazioni/specificazioni/email e relativi allegati e tutto dovrà essere attentamente letto e valutato dagli offerenti in ogni sua parte, compresi tutti gli allegati, di cui si dovrà dare atto in sede di offerta. Infatti, la sommaria descrizione sopra riportata non esonera l'offerente dalla presa visione integrale delle perizie e successive integrazioni e di ogni documento allegato alla medesime. Il contenuto della relazione dell'arch. Barciulli, successive integrazioni e relativi allegati dovranno essere consultati dall'offerente e ad essi si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e non menzionati nel presente avviso (comprese le indicazioni contenute nella perizia e successive integrazioni relativamente alla sanabilita' delle difformità del bene oggetto di vendita).

***

VISITE ALL'IMMOBILE

Il Custode giudiziario accompagnerà i soggetti interessati all'acquisto a visitare l'immobile purchè gliene pervenga richiesta tramite PVP dal potenziale offerente collegandosi al sito https://pvp.giustizia.it/pvp almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte. Eventuali richieste pervenutegli – sempre tramite PVP – oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del Custode Giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

DETERMINA

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

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 delegato, avv. Ilaria Casalini, in Arezzo, via Guido Monaco, 1 (possibilmente previo appuntamento telefonico al n. 348.2639221) 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 rispetto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita (quindi è 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 del saldo prezzo si intende 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. 211/2024, lotto n. 1" e/o "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 211/2024, lotto n. 2" 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. 211/2024, lotto n. 1" e/o "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 211/2024, lotto n. 2", **di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**
Va indicato necessariamente il numero della procedura e il lotto al quale si riferisce l'offerta

**

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 e successive integrazioni e allegati con 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 e quant'altro già sopra indicato, 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, RGE 211/2024, lotto n. 1" e/o "Tribunale di Arezzo, RGE 211/2024, lotto n. 2" (indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) all'IBAN: IT 72E08851 14101 000 000 359681**; la cauzione, a pena di inefficacia dell'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.**

--

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 19 GENNAIO 2027, ORE 10:00, LOTTO N. 1 e 19 GENNAIO 2027, ORE 10:30, LOTTO N. 2;** si precisa che gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparendo dinanzi al delegato; mentre gli offerenti che hanno depositato l'offerta in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.
Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.
Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà **inizio** alle operazioni di vendita.
La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti **modalità**:
In caso di offerta unica.

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.
Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:
-qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
-qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:
-qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
-qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
In caso di pluralità di offerte.
Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al **rilancio minimo**, come determinato nell'avviso di vendita e cioè euro 1.000,00 (mille euro virgola zero zero) per lotto n. 1 e euro 500,00 (cinquecento euro virgola zero zero) per lotto n. 2.
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.
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 l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa secondo i criteri di cui all'ordinanza di vendita: "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, l'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.

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 (centoventi) giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

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.

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.

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 (termine non soggetto a sospensione feriale). L'IBAN ove effettuare il versamento è il seguente: IT 72E 08851 14101 000000 359681;

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. 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 e successive integrazioni e allegati 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 viene data pubblica notizia mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima e successive integrazioni, email sopra menzionate, allegati, planimetrie e fotografie depositate dall'esperto stimatore nominato dal Giudice dell'Esecuzione, arch. Alessandro Barciulli di Sansepolcro, 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., vengono effettuate le seguenti pubblicità:

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

- dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima e successive integrazioni, email sopra menzionate, allegati, planimetrie e fotografie depositate dall'esperto estimatore nominato dal Giudice dell'Esecuzione, arch. Alessandro Barciulli di Sansepolcro, 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**:

-dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima e successive integrazioni, email sopra menzionate, allegati, planimetrie e fotografie depositate dall'esperto estimatore nominato dal Giudice dell'Esecuzione, arch. Alessandro Barciulli di Sansepolcro, 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**:

-dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima e successive integrazioni, email sopra menzionate, allegati, planimetrie e fotografie depositate dall'esperto estimatore nominato dal Giudice dell'Esecuzione, arch. Alessandro Barciulli di Sansepolcro, 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, verra' effettuata la pubblicità a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**:

- dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima e successive integrazioni, email sopra menzionate, allegati, planimetrie e fotografie depositate dall'esperto estimatore nominato dal Giudice dell'Esecuzione arch. Alessandro Barciulli di Sansepolcro 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).

***

SI RENDE NOTO

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. A tale proposito, si fa presente che, come previsto dall'Ordinanza di delega, è stato chiesto al debitore se intendesse esercitare l'opzione IVA senza avere, al momento della pubblicazione del presente avviso di vendita, ricevuto riscontro nel termine indicato. Gli offerenti, pertanto, sono tenuti ad assumere presso il delegato informazioni ulteriori sul regime fiscale applicabile al trasferimento;

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. Ilaria Casalini

