Studio Legale
Avv. Michela Pellegrini
Piazza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO
tel. e fax 0575 21601
e-mail:avv.michela.p@gmail.com

TRIBUNALE DI AREZZO

Procedura Liquidazione Giudiziale n.58/2025

Giudice Delegato Dott. Andrea Turturro

****

Avviso di vendita telematica beni immobili 2° esperimento

Il sottoscritto Avvocato Michela Pellegrini (PEC: avvmichelapellegrini@cnfpec.it) iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo , con studio in Arezzo, Piazza Sant'Agostino

n. 15 tel e fax 0575.21601, nella propria qualità di Delegato alla vendita nella Procedura di Liquidazione Giudiziale intestata;

-visto la Sentenza n.75/2025 del 29/10/2025 depositata il 30/10/2025 emessa dal Tribunale di Arezzo, con la quale veniva dichiarata aperta la liquidazione Giudiziale, nominato Giudice Delegato il Dott. Andrea Turturro e nominata curatore la Dott.ssa Carla Giani;

-visto il programma di liquidazione della procedura ex art. 213 CCII presentato dal curatore in data 27.03.2026 e successiva integrazione depositata in data 06.05.2026 e approvato dal Giudice Delegato in data 11.05.2026, con il quale viene indicato il sottoscritto Avv. Michela Pellegrini come soggetto specializzato incaricato della vendita dei beni immobili afferenti l'attivo patrimoniale della procedura di liquidazione giudiziale;

-visto il decreto di nomina del 10.06.2026 con il quale viene indicato quale ausiliare del Curatore per l'esecuzione degli adempimenti pubblicitaria da effettuarsi sul PVP l'Avv. Michela Pellegrini con studio in Arezzo Piazza Sant'Agostino n. 15;

-visto che il curatore ha ritenuto ai sensi dell'art. 216 secondo comma CCII , altresì, di procedere alla vendita dei beni immobili ricompresi nella procedura di liquidazione giudiziale nelle forme della vendita senza incanto con modalità telematica, così come prevista dal c.p.c. vigente, indicando nello specifico le modalità di vendita del predetto immobile;

- visti, infine, gli artt. 490, 569, 570, 591 e 591 bis c.p.c. nonché l'art. 275 co. 2° CCII

AVVISA

che il giorno **15 dicembre 2026** alle ore 12.00 presso il Tribunale di Arezzo Piazza Falcone e Borsellino n. 1, nell'apposita sala aste ubicata a piano terra, aula 0.07 , avrà luogo l'esame delle offerte e, si procederà alla vendita senza incanto con

Studio Legale
Avv. Michela Pellegrini
Piazza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO
tel. e fax 0575 21601
e-mail:avv.michela.p@gmail.com

modalità telematica dell'unico lotto n. 1 costituito dagli immobili oggetto della procedura di Liquidazione Giudiziale di seguito indicati con modalità telematiche ed eventuale gara in modalità telematica ai sensi dell'art. 161 ter disp att. c.p.c. e art. 2 c. 1 lett. g) D.M. n. 32/2015

Tale modalità di svolgimento della vendita e della gara prevede la partecipazione contemporanea di offerenti in via telematica (collegati da remoto) tramite il portale del gestore della vendita www.fallcoaste.it

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO:

Diritto di piena proprietà di porzione immobiliare sita nel Comune di Castelfranco Piandiscò (AR) Località Botriolo n. 11/A.

La porzione di fabbricato ad uso artigianale è situata a piano al piano terra ed è composta da ingresso, due wc con antibagno, due laboratori , tre locali adibiti ad ufficio ed un locale adibito a mensa.

[…] La costruzione di cui è parte, è una struttura prefabbricata edificata negli anni 1989-1990; nell'area di lavorazione la pavimentazione è di tipo industriale mentre le finiture degli uffici e dei servizi igienici, pavimenti e rivestimenti, sono in ceramica monocottura, tutti risalenti all'epoca di costruzione.

Le porte interne sono in legno tamburato. L'area destinata a laboratorio è controsoffittata con pannelli modulari all'altezza di ml. 3.30 al di sopra dei quali scorrono le canalizzazioni delle varie dotazioni impiantistiche. […]

[…]La copertura sulla proiezione della unità immobiliare è costituita da pannelli in acciaio preverniciato con impianto fotovoltaico integrato da 14.40 Kwp, convenzionato con "GSE S.p.A." , realizzato e collegato alla rete nell'anno 2011.[…]

La porzione di fabbricato gode altresì dei proporzionali diritti in termini di quota di comproprietà indivisa sui beni comuni non censibili costituiti da resede e accessi e spazi di manovra esterni, di seguito distinti con i propri identificativi catastali.

Dall'elaborato peritale redatto dal Geom. Cucciniello Luca riguardo allo stato dell'immobile si osserva che nel complesso la costruzione si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione sia per quanto riguarda le finiture che gli impianti.

DATI CATASTALI:

La porzione immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di

Studio Legale
Avv. Michela Pellegrini
Piazza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO
tel. e fax 0575 21601
e-mail:avv.michela.p@gmail.com

Castelfranco Piandiscò- Sezione Castelfranco di Sopra , Foglio 33, particella 122, subalterno 9, piano T, categoria C/3, classe 3°, consistenza mq. 413, superficie Cat. mq. 430, rendita Euro 2.111,64.

Beni Comuni Non Censibili

Catasto Fabbricati Comune di Castelfranco Piandiscò - Sezione Castelfranco di Sopra –:

Foglio 33 Particella 122 sub. 6 (resede comune a tutti i sub .parte dell'edificio)

Foglio 33 Particella 122 sub. 7 (resede comune ai sub. 5-8-9 dell'edificio)

PROVENIENZA:

L'immobile pervenuto alla società sottoposta a liquidazione giudiziale in forza di atto di conferimento in società a rogito del Notaio Abbate Rita con studio in Reggello (FI), stipulato il giorno 13.06.2023, repertorio n. 17896-raccolta n. 14002, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26 giugno 2023 al n. di formalità 1109/ 8540.

Alla dante causa l'unità immobiliare era pervenuta in virtù di atto di conferimento a rogito Notaio Pieraccini Giacomo, di Arezzo, stipulato il giorno 31 ottobre 2019, repertorio n. 19.203-raccolta n. 13.138, registrato ad Arezzo il 31 ottobre 2019 al n. 10615-serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Arezzo in data 04 novembre 2019 al n. 12.086 di formalità.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle risultanze della perizia di stima redatta dal Geom. Luca Cucciniello il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare posta in vendita è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti edili rilasciati dalla competente autorità del Comune di Castelfranco di Sopra (attuale Castelfranco Piandiscò):

- Autorizzazione Edilizia n. 7405 del 02/12/1989;
- Concessione Edilizia n. 345 del 17/03/1990 e successiva variante n. 6657 del 08/02/1991;
- Abitabilità rilasciata il 18/02/1991.
- Autorizzazione Edilizia n. 934 del 11/11/1992;
- Autorizzazione Edilizia n. 81 del 02/11/1994;
- D.I.A. presentata il 28/10/1995 Prot. n. 8251;
- Concessione Edilizia n. 5/98 del 17/01/1998 per frazionamento unità immobiliare e successiva richiesta di rilascio della certificazione di agibilità presentata, ed agli atti

della pratica edilizia n. 47/1998 presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia del Comune di Castelfranco Piandiscò, in data 27/11/1998 Prot. 10.677, completa della documentazione prescritta ai sensi del D.P.R. n. 425 del 22/04/1994.

All'interno del fascicolo il perito estimatore Geom. Luca Cuciniello non ha rinvenuto dichiarazioni di diniego dell'abitabilità.

In data 31/05/2002 Prot. 3.666, su richiesta del titolare della Conc. Ed. n. 5/98, l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco di Sopra ha rilasciato certificazione sulla completezza formale della istanza presentata.

- Pratica Edilizia D.I.A. Pratica S.U.A.P. n. 134/2005 n. 2099 del 07/06/2005.

[…]Successivamente l'unità immobiliare non è stata oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione per i quali fosse necessario il rilascio di licenze, concessioni edilizie, permesso a costruire o presentazione di S.C.I.A.

Dall'esame della documentazione tecnica e grafica non si è rilevato il titolo edilizio relativo alla costruzione della pensilina sovrastante l'ingresso carrabile che, tuttavia, non si configura come violazione di carattere edilizio e/o urbanistico tale da comportare la relativa intrasferibilità o vincolo alla valida circolazione giuridica dell'immobile.

Anche sull'area esterna a comune sono presenti alcuni manufatti, tettoia per posti auto e box in legno sul retro, per i quali non sono stati, ugualmente, rinvenuti titoli edilizi agli atti dell'archivio comunale. [….]

Per le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica nonché per le modalità delle medesime, ivi compresa la legislazione applicabile si rimanda alla perizia di stima redatta dal Geom. Luca Cuciniello.

Nella perizia estimativa l'esperto estimatore ha dichiarato la conformità della intestazione e dei dati catastali e la conformità tra lo sato di fatto e la planimetria rilevata alla Agenzia delle Entrate di Arezzo – Ufficio Territorio (allegata alla perizia di stima) della unità immobiliare, giusto il disposto dell'art. 17 R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652 ed il disposto dell'Agenzia del Territorio di cui alla Circolare 2/2010.

Dalle verifiche effettuate il Geom Luca Cucciniello afferma che non vi sono nella porzione di fabbricato posto in vendita abusi non sanabili […] il box in legname ubicato sul retro dell'edificio su area a comune non è condonabile […]

PESI E VINCOLI

Dalle risultanze della perizia di stima – a cui si rimanda - non risultano vincoli né

Studio Legale
Avv. Michela Pellegrini
Piazza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO
tel. e fax 0575 21601
e-mail:avv.michela.p@gmail.com

oneri di natura condominiale

IMPIANTI

Dalle ricerche effettuate il perito estimatore non ha rinvenuto alcun documento che possa certificare la rispondenza degli impianti in dotazione all'unità immobiliare alla normativa vigente all'epoca di installazione e/o costruzione e/o di successivi interventi.

Nell'unità immobiliare posta in vendita sono installati i seguenti impianti di climatizzazione invernale ed estiva:

-n.1 caldaia murale ed elementi radianti in ghisa a servizio degli ambienti mensa, servizi igienici e uffici;

-n.2 climatizzatori a split con unità esterne posizionate in prossimità della porta di ingresso degli uffici;

-n.4 convertitori ad aria calda alimentati da caldaia posizionata all'interno del laboratorio;

-n.2 macchine canalizzate per raffrescamento con unità esterna posizionata sulla copertura.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Sulla copertura del fabbricato e a servizio della stessa, è collocato un impianto per la produzione di energia elettrica mediante tecnologia fotovoltaica , per una potenza di 14,40 Kwp realizzato e collegato alla rete in data 11/012011 con contratto di convenzione in regime di scambio posto , convenzionato con GSE S.p.a

Dalle risultanze della perizia estimativa […] il regime di Scambio sul Posto (SSP) che permetteva id immettere l'energia prodotta in eccesso e ricevere un contributo GSE è terminato ufficialmente il 1° gennaio 2025 per tutti gli impianti fotovoltaici con più di 15 anni di attività. Se ha a tale data sussiste un nomale contratto sul posto , la scadenza naturale sarà in data 11.11.2026

CUSTODIA e STATO DI OCCUPAZIONE:

Alla data del sopralluogo effettuata dal perito estimatore Geom. Luca Cucciniello l'immobile risultava libero.

Si precisa infine che la custodia del compendio immobiliare subastati è affidata alla procedura di Liquidazione Giudiziale nella persona del curatore Dott.ssa Carla Giani .

Le richieste di visita degli immobili in asta dovranno pervenire al custode giudiziario

esclusivamente per il tramite del portale delle vendita pubbliche (PVP) , collegandosi al sito https://pvp.giustizia.it/pvp almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte. Eventuali richieste pervenutegli – sempre per il tramite del PVP- oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

Il tutto come meglio esposto dalla perizia redatta dal tecnico incaricato dal curatore Geom. Luca Cucciniello il cui contenuto dovrà essere consultato dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali abusi e difformità oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni

PREZZO BASE: € 187.000,00=

OFFERTA MINIMA (decurtazione del 15% del prezzo base): € 140.250,00=

RILANCIO MINIMO € 2.000,00=

Il trasferimento è soggetto alla disciplina dell'IVA di cui all'art. 10 comma primo nn. 8 bis e 8 ter del D.P.R. n. 633/1972 , in caso di esercizio della opzione da parte del soggetto esecutato la vendita sarà soggetta ad IVA. Al momento della redazione del presente avviso , non risulta esercitata l'opzione IVA, per maggiori informazioni si invita a prendere contatto con il professionista delegato alla vendita

****

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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

Studio Legale
Avv. Michela Pellegrini
Piazza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO
tel. e fax 0575 21601
e-mail:avv.michela.p@gmail.com

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 di 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 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

Studio Legale
Avv. Michela Pellegrini
Piazza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO
tel. e fax 0575 21601
e-mail:avv.michela.p@gmail.com

l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o dell'unito civilmente. 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 dei beni;

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

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 (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);

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

Studio Legale
Avv. Michela Pellegrini
Piazza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO
tel. e fax 0575 21601
e-mail:avv.michela.p@gmail.com

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 della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica, con esplicita manifestazione di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

N.B. 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 o dell'unito civilmente 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

Studio Legale
Avv. Michela Pellegrini
Piazza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO
tel. e fax 0575 21601
e-mail:avv.michela.p@gmail.com

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, lo stesso per offerente interdetto inabilitato o amministrato di sostegno;

g) copia- anche per immagine della dichiarazione del coniuge o dell'unito civilmente – 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, la dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica, con esplicita manifestazione di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze etc..., effettuate in separato modulo;

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

4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a **ESSEBI SRL** avente **IBAN: IT84C0885114101000000242436** con causale " **versamento cauzione Liquidazione Giudiziale n. 58/2025" .**

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro le ore 13.00 del giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari

Studio Legale
Avv. Michela Pellegrini
Piazza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO
tel. e fax 0575 21601
e-mail:avv.michela.p@gmail.com

almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

****

5. IRREVOCABILITA' 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 telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che 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, 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 il bene è assegnato al creditore;
- 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:

- 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 fra gli offerenti 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 tutti gli offerenti.

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 in Euro 2.000,00

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 stabiliti nell'ordinanza di vendita in vigore presso il Tribunale di Arezzo (la quale prevede testualmente che "*il professionista provveda 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. di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito*

Studio Legale
Avv. Michela Pellegrini
Piazza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO
tel. e fax 0575 21601
e-mail:avv.michela.p@gmail.com

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 miglior 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 versamento del saldo del prezzo; a parità termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione"), o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta.

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

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

- il bene è aggiudicato al miglior offerente.

7. TERMINE 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 l'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

Studio Legale
Avv. Michela Pellegrini
Piazza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO
tel. e fax 0575 21601
e-mail:avv.michela.p@gmail.com

dichiarazione del terzo di volerne profittare , con sottoscrizione autenticata dal 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. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente della procedura di Liquidazione Giudiziale nelle modalità che verranno specificate in sede di aggiudicazione e, comunque 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 (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2.Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo 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. In caso di mancata sottoscrizione della dichiarazione nel termine di cui sopra, sarà dichiarata la decadenza

Studio Legale
Avv. Michela Pellegrini
Piazza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO
tel. e fax 0575 21601
e-mail:avv.michela.p@gmail.com

dell'aggiudicazione e sarà disposta la confisca della cauzione versata, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. così come modificato dal d.lgs 31 ottobre 2024 , n. 164.

2.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, rilascia esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza, che dall'attestato della prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1.Ai sensi dell'art. 585, ult. comma c.p.c. , nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e 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° comma c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al Giudice per i provvedimenti di cui all'articolo 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° comma c.p.c., , il professionista delegato, operati di adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al Giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585 , 4° comma 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;

Studio Legale
Avv. Michela Pellegrini
Piazza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO
tel. e fax 0575 21601
e-mail:avv.michela.p@gmail.com

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 di alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c)che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

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

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

g) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine

Studio Legale
Avv. Michela Pellegrini
Piazza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO
tel. e fax 0575 21601
e-mail:avv.michela.p@gmail.com

liberazione con dichiarazione da fa pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'articolo 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 trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

h) che maggiori informazioni virgola anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura concorsuale, possono essere fornite dal custode e/o dal delegato in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

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 curatore , al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

Arezzo 10.11.2026

Il Professionista delegato Avv. Michela Pellegrini

MICHELA
PELLEGRINI
11.11.2026
15:30:45
GMT+00:00

Studio Legale
Avv. Michela Pellegrini
Piazza Sant'Agostino n. 15 -52100-AREZZO
tel. e fax 0575 21601
e-mail:avv.michela.p@gmail.com