Avv. Laura Zaini – Via Papa Giovanni XXIII n. 23 – San Giovanni Valdarno (AR)
Tel. 055.9738388 – e-mail: avv.laurazaini@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA ELISABETTA RODINÒ DI MIGLIONE
PROCEDURA ESECUTIVA N. 178/2024 R.G.E.
CUSTODE GIUDIZIARIO Istituto Vendite Giudiziarie Tel. 0577.318111;
e-mail: visite.ivg@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
ESPERIMENTO n. 2

L'Avv. Laura Zaini (C.F. ZNALRA85H67F656E) Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo con studio in San Giovanni Valdarno (AR) Via Papa Giovanni XXIII n.23 tel. 055.9738388 mail: avv.laurazaini@gmail.com, per Ordinanza di delega del Giudice competente del 26.04.2026 comunicata in data 28.04.2026

AVVISA CHE

presso **la Sala Aste del Tribunale di Arezzo** sita in Arezzo, in Piazza Falcone e Borsellino civico n. 1, stanza n. 0.07 (ingresso principale) posta al piano terra e tramite il portale del Gestore della vendita www.spazioaste.it **il giorno 13 GENNAIO 2027 ore 10**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

del seguente bene:

LOTTO UNICO:

Unità immobiliare destinata a studio medico posta nel centro storico del Comune di Montevarchi in via Cennano n. 82, dislocata al piano secondo di un fabbricato di più ampia consistenza di vecchia costruzione. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite disimpegno condominiale dopo aver attraversato il vano scala, la corte e l'androne d'ingresso anch'essi condominiali o tramite ascensore ugualmente condominiale.

Piena proprietà per quota dell'intero spettante (1/1).

L'unità immobiliare è composta da: tre locali destinati a studio medico, sala di attesa dove al suo interno vi è collocato l'ascensore condominiale, due servizi igienici, un disimpegno, due corridoi un ripostiglio/sottoscala ed un locale destinato ad astanteria.

La superficie commerciale è di circa mq. 135,00 e la superficie netta è di circa mq. 113,62.

Identificazione catastale: Unità Immobiliare posta al secondo piano - Censito alla sezione Fabbricati del Comune di Montevarchi nel Foglio n. 11 Particelle n. 330 Sub. 48 e 332 Sub. 20 graffate fra loro, Categoria A/10, Classe 4°, Consistenza 6,5 vani e Rendita € 1.493,85.

Descrizione: Unità immobiliare destinata a studio medico dislocata al piano secondo di un fabbricato di più ampia consistenza di vecchia costruzione. Tale fabbricato è posto nel centro storico di Montevarchi situato in buona posizione logistica per quanto riguarda sia i servizi pubblici che le infrastrutture, nonché asservito dalle principali vie di comunicazione della zona.

Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare in oggetto risulta realizzato con struttura a muri portanti, intonacato e tinteggiato, con copertura a falde, comunque bisognoso di alcuni interventi di manutenzione. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite disimpegno condominiale dopo aver attraversato il vano scala, la corte e l'androne d'ingresso anch'essi condominiali, o tramite ascensore ugualmente condominiale. L'unità immobiliare è composta da: tre locali destinati a studio medico, sala di attesa dove al suo interno vi è collocato l'ascensore condominiale, due servizi igienici, un disimpegno, due corridoi un ripostiglio/sottoscala ed un locale destinato ad astanteria. L'unità immobiliare nel suo interno si presenta con pareti intonacate e tinteggiate a meno che di un'ampia porzione di parete di un corridoio la quale è stata lasciata a mattoni faccia vista, infissi esterni in legno e tutti carenti di dispositivi di oscuramento ad eccezione delle due finestre che affacciano sulla via Roma, le quali sono dotate di persiane in legno. Gli infissi interni sono in legno, i pavimenti sono in gres come i rivestimenti dei servizi igienici. Per ogni locale destinato a studio è presente un lavandino di servizio. Tutti i locali sono dotati di controsoffitto in cartongesso tranne che nei locali sala di attesa e studio medico che prospetta sulla via Roma che sono visibili gli orizzontamenti con struttura principale e secondaria in legno, cosi come lo studio medico che prospetta sulle corti interne che ha il soffitto come sottotetto sempre con legno a vista.

Impianto di Climatizzazione: La climatizzazione dei locali è realizzata tramite ventilconvettori del tipo mobiletto a pavimento, soltanto i bagni sono esclusivamente riscaldati nella stagione fredda per mezzo di termoarredi. La distribuzione del fluido termovettore ai terminali è realizzata per mezzo di schemature a collettori e la posa delle tubazioni è fatta in traccia sottopavimento. Nella stagione fredda l'acqua calda per il riscaldamento degli ambienti è prodotta tramite un generatore termico alimentato a gas metano, mentre la produzione dell'acqua refrigerata è affidata ad un generatore refrigerante da esterno alimentato ad energia elettrica. La preparazione dell'acqua calda ad uso sanitario è affidata al generatore termico a gas. Da un esame a vista dell'esperto stimatore sembra conforme alle norme vigenti alla data della realizzazione, dato confermato anche dalla dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte del 23/02/2010 allegato all'agibilità. L'impianto non è al momento funzionante in quanto il contatore è disattivato.

Impianto Elettrico: Realizzato sottotraccia, da un esame a vista sembra dell'esperto stimatore conforme alle norme vigenti alla data della realizzazione, dato confermato anche dalla dichiarazione di conformità

dell'impianto alla regola d'arte del 05/03/2010 allegato all'agibilità. L'impianto è al momento funzionante.

Impianto Idrico: Sembra completo in ogni parte, dato confermato anche dalla dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte del 23/02/2010 allegato all'agibilità.

Circa gli impianti rileva l'esperto stimatore nella Perizia e nella Perizia integrativa del 28.01.2026 che questi attualmente servono sia l'unità immobiliare oggetto del presente avviso di vendita ma anche l'unità adiacente di altra proprietà. Questo perché quando fu eseguito l'intervento di ristrutturazione l'unità immobiliare adiacente era in locazione all'esecutato ed adibita anch'essa a studio medico. Pertanto è necessario che al momento della vendita, gli impianti vengono resi indipendenti.

Da dichiarazione dell'esecutato l'unità adiacente parrebbe dotata di predisposizione per la separazione degli impianti stessi. Stessa problematica si rileva sul disimpegno condominiale in corrispondenza dell'ingresso, dove sono posizionati sia un ventilconvettore sia delle prese e interruttori elettrici che servono l'unità subastata, ma si trovano come detto su parte condominiale, anche in questo caso gli impianti dovranno essere adeguati posizionandoli all'interno dell'unita immobiliare in proprietà esclusiva.

È stata predisposta la certificazione energetica da professionista esperto e depositata presso l'autorità tecnico amministrativa competente con trasmissione telematica del 30/09/2025 id. 0000941183.

L'immobile si presenta in normale stato di manutenzione. Si evidenziano alcune tracce di infiltrazione di acqua su alcuni punti della copertura dello studio che prospetta le corti interne e su un angolo del soffitto della sala di attesa. Si fa presente che l'ascensore condominiale è posizionato pressoché al centro della sala di attesa e questo comporta sicuramente un notevole disagio per la gestione della privacy e per la sicurezza. Così come sempre nella sala di attesa, la quale si presenta come un unico ampio locale, in realtà parte di questa è di fatto un disimpegno a comune con l'altra unità immobiliare a confine.

Per quanto attiene all'ascensore bisogna tener presente che al momento chi utilizza l'ascensore può raggiungere il piano secondo ed accedere direttamente e liberamente all'interno dell'unità immobiliare subastata, limitando notevolmente l'uso di quest'ultima. L'acquirente dovrà intervenire per sopperire a questo disagio, per disimpegnare l'ascensore dal resto dell'immobile.

Al piano terra l'accesso all'ascensore anche se garantito attraverso porta dotata di "serratura" posta sulla corte condominiale, è dislocato a tutti gli effetti internamente a un'unità immobiliare e avente quale presupposto un accordo fatto per la realizzazione dell'ascensore firmato dai proprietari del condominio, con l'impegno affinché questo resti condominiale. Accordo, che nei fatti viene tuttora rispettato da tutti i condomini, ma non è mai stato ufficialmente registrato e da valutare se valido nei confronti dei terzi.

Risulta inoltre compreso ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, diritti, usi e servitù attive e passive esistenti nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, nonché la proporzionale quota di

comproprietà delle parti comuni del fabbricato quali definite da leggi, regolamenti, consuetudini e titoli di provenienza ed in particolare l'androne d'ingresso, la scala e la corte comune, risultano inoltre come B.C.N.C. il Disimpegno distinto al Catasto Fabbricati nel Foglio n. 11 dalle Particelle nn. 330 Sub. 43 e 332 Sub. 15 graffate fra loro; il Disimpegno distinto al Catasto Fabbricati nel Foglio n. 11 dalle Particelle nn. 330 Sub. 46 e 332 Sub. 18 graffate fra loro e l'Ascensore distinto al Catasto Fabbricati nel Foglio n. 11 dalle Particelle nn. 330 Sub. 49 e 332 Sub. 21 graffate fra loro. (non pignorati e non oggetto del presente avviso di vendita).

*****

Quota di 1/1 del diritto di Piena proprietà su **unità immobiliare destinata a studio medico posta nel centro storico del Comune di Montevarchi in via Cennano n. 82, dislocata al piano secondo di un fabbricato di più ampia consistenza.**

L'unità immobiliare è composta da: tre locali destinati a studio medico, sala di attesa dove al suo interno vi è collocato l'ascensore condominiale, due servizi igienici, un disimpegno, due corridoi un ripostiglio/sottoscala ed un locale destinato ad astanteria.

Identificazione catastale: Unità Immobiliare posta al secondo piano - Censito alla sezione Fabbricati del Comune di Montevarchi nel **Foglio n. 11 Particella n. 330 Sub. 48 e Foglio 11 Particella n. 332 Sub. 20 graffate fra loro,** Categoria A/10, Classe 4°, Consistenza 6,5 vani e Rendita € 1.493,85.

Provenienza:

_ Atto di compravendita del 24.12.2008, rogato dal Notaio Fabio Milloni (Repertorio 98773 – Raccolta 26328), registrato ad Arezzo in data 26.01.2009 al numero 690 Vol.1 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 25.02.2009 al numero 2113 di registro particolare.

****

Per quanto concerne la conformità edilizia e catastale come si evince dalla Relazione dell'Esperto stimatore l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Per quanto riguarda la conformità urbanistica non vi è nessuna difformità. Sulle opere da eseguire si rimanda a quanto descritto dalla Relazione dell'esperto stimatore Geom. Matassini Tommaso e dalla successiva Perizia integrativa del 28.01.2026, che qui sono da intendersi come ripetute e trascritte, sia sulle parti in proprietà esclusiva ed in proprietà condominiale.

Per quanto riguarda il Condominio alla data della perizia dell'esperto stimatore l'amministratore del condominio ha riferito un insoluto pari ad € 729,73 per quanto attiene alle spese condominiali per l'anno 2025 (periodo 31/01/2025-30/01/2026).

Mediamente l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione si possono valutare in circa € 700,00, salvo delibere di interventi di manutenzione straordinaria.

Descrizione Urbanistica:

Riferisce l'esperto stimatore:

Opere edilizie per le quali è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia n. 17 del 13/02/2003 per "Manutenzione Straordinaria della copertura del fabbricato in via Cennano, 80/82/84/86, rilasciata all'esecutato in nome proprio e per conto degli altri condomini

L'unità immobiliare oggetto è stata interessata dai seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione alla esecuzione dei lavori n. 472 del 24/03/1998 per riparazione di una tubazione di scarico otturata, posta sulla facciata della corte interna;
- Attestazione di Conformità n. 19 del 12/05/2009 per "Opere eseguite in unità immobiliare al piano secondo del fabbricato in via Cennano n. 82";
- D.I.A. con parere preventivo con Prot. n. 19254 del 21/05/2009 per "Opere di abbattimento delle barriere architettoniche e cambio di destinazione d'uso";
- D.I.A. con parere preventivo a Variante con Prot. n. 40082 del 30/10/2009; Comunicazione di ultimazione dei lavori unitamente al certificato di conformità delle opere al progetto contenuto nel titolo abilitativo con Variante in Corso d'opera (art. 142 e art. 86 L.R. 1/05) con Prot. n. 7196 del 24/02/2010;
- Certificato di Agibilità con Prot. n. 9506 del 11/03/2010;

Contratti: L'unità immobiliare era interessata da contratto di locazione registrato in data 27.02.2020 al n. 487 serie 3T, ora risolto per effetto di disdetta fatta all'Agenzia delle Entrate con comunicazione trasmessa in data 02.07.2025.

Servitù e Vincoli: l'esperto stimatore non ha riscontrato nessun vincolo inerente all'attività edificatoria dello stesso, vincoli di carattere storico-artistico, di natura paesaggistica, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, altri pesi o limitazioni d'uso, ad eccezione dell'uso dell'ascensore presente nel palazzo di cui fa parte l'unità immobiliare subastata, installato in forza di un accordo allegato alla pratica edilizia (D.I.A. Prot. n. 19254 del 21.05.2009 per opere di abbattimento delle barriere architettoniche e cambio di destinazione d'uso proprio anche dell'unità in oggetto) con il quale i comproprietari del palazzo si impegnavano affinché l'ascensore fosse condominiale. Ad oggi questo accordo sembra nei fatti rispettato ma chi utilizza l'ascensore può raggiungere il piano secondo ed accedere liberamente all'interno dell'unità immobiliare subastata limitando notevolmente l'uso di quest'ultima e che dovrà essere risolta dall'acquirente.

Iscrizioni ipotecarie e Trascrizioni:

1) Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 05.11.2024 al numero 14459 di particolare.

Stato di occupazione:

La custodia dell'immobile è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie. Dall'ultima Relazione del Custode è stato attuato nel mese di ottobre 2026 l'ordine di liberazione dell'immobile del 26.06.2026 e che, pertanto, l'immobile risulta libero.

Il tutto come meglio descritto nella Relazione dell'Esperto stimatore Geom. Matassini Tommaso e nella perizia integrativa del 28.01.2026, qui da intendersi tutte parte integrante ed essenziale del presente avviso di vendita e delle quali deve essere presa visione per constatare lo stato di fatto e di diritto dell'immobile.

al valore d'asta di Euro € 72.800,00= (settantaduemilaottocentoeuro/00)

Offerta minima Euro € 54.600,00= (cinquantaquattromilaseicentoeuro/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: Euro 1.000,00= (mille/00)

D E T E R M I N A

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

****

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE. Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato posto in studio in San Giovanni Valdarno (AR) Via Papa Giovanni XXIII n.23 (tel. 055.9738388 – cell.3286917145) 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 l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il referente della procedura (delegato alla vendita);

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione, se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.;

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

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

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. 178/2024 Lotto Unico" per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;

c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

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

e) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto del minore;

f) Originale della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE E/O VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a "Tribunale di Arezzo R.G.E. 178/2024 Lotto Unico", **di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto**.

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. **Il bollo virtuale pari ad € 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web http://pst.giustizia.it, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a restituzione.** La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo co. c.p.c., sino alle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi - tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

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

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia. **In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. cit.**

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è

coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

b) 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 delle integrazioni e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a "Tribunale di Arezzo" (indicare nella causale il numero della procedura esecutiva immobiliare **RGE 178/2024** Codice 06 "Lotto unico") acceso presso Banca Tema, Filiale di Arezzo, il cui CODICE IBAN è il seguente: IBAN: IT72E0885114101000000359681 codice Swift (BIC Code): ICRAITRRNN0 (ultimo carattere "zero").

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente della procedura entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che gli offerenti

che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparendo dinanzi al delegato; mentre gli offerenti che hanno depositato l'offerta in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

7.La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

<u>In caso di offerta unica</u>

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.

<u>In caso di pluralità di offerte</u>

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di

tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

Nella vendita non verranno considerate le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

prezzo di vendita inferiore a € 50.000,00: € 500,00;

prezzo di vendita inferiore a € 100.000,00: € 1.000,00;

prezzo di vendita inferiore a € 200.000,00: € 2.000,00;

prezzo di vendita pari o superiore a € 200.000,00: € 5.000,00;

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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

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

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

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

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

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

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

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

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

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

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

2. **qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario),** l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al

credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

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

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

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

[C]

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

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

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

3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio;

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DISPONE

Sotto il profilo operativo il professionista delegato procederà come segue:

a) **caricherà la documentazione sul PVP** preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;

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

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

- ad Astalegale.net tramite l'apposito modulo da inviare all'indirizzo procedure.arezzo@astalegale.net oppure accedendo all'area riservata del sito www.astalegale.net,
- ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. mediante la funzionalità di "invio telematico" disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it oppure inviando il modulo compilato in ogni sua parte all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- a Zucchetti Software Giuridico s.r.l. inviando il modulo compilato in ogni sua parte all'indirizzo pubblicazioni@fallco.it oppure accedendo all'area riservata del sito www.fallcoweb.it, alla sezione "Richieste pubblicità e fatturazione";

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

e) verificherà la correttezza della pubblicità su internet richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare;

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

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

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

R E N D E N O T O

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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

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

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

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

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

g) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

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

A V V E R T E

a. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
b. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. Att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

I N F O R M A

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

San Giovanni Valdarno (AR) 11 novembre 2026

Il Professionista delegato
Avv. Laura Zaini