TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.ssa ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE
PROCEDURA ESECUTIVA N. 129/2024 R.G.E. cui è riunita la n. 29/2025

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
1° ESPERIMENTO

L'Avv. Francesca Tanti, con studio in Arezzo, Via Petrarca n. 9 (avvfrancescatanti@gmail.com avvfrancescatanti@puntopec.it) nella propria qualità di Professionista Delegato ex art. 591 bis c.p.c. (referente della procedura) nominata dal Tribunale di Arezzo con ordinanza in data 23.05.2026

AVVISA CHE

Che il giorno **25 febbraio 2027** alle ore 9,00 presso la Sala Aste del Tribunale di Arezzo, aula 0.07, posta al piano terreno dello stabile, sito in Arezzo, P.zza Falcone e Borsellino n. 1 nonché tramite il portale del gestore della vendita www.astetelematiche.it avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni

LOTTO UNICO

al valore d'asta di Euro 61.000,00 (sessantunomila/00)

offerta minima Euro 45.750,00 (quarantacinquemilasettecentocinquanta/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)

DESCRIZIONE

Unità residenziale situata nel Comune di Poppi (Ar), Fraz. Ponte a Poppi, Via Roma n. 178, costituita da: -appartamento di civile abitazione distribuito tra i piani primo e secondo, con accesso dal vano scale condominiale; -area urbana, sul resede a piano terra, destinata a posto auto; il tutto integrato da due piccole aree urbane, della complessiva superficie catastale di mq. 241, destinate a passo e spazio di manovra interno e tre piccole arre urbane, della complessiva superficie catastale di mq. 191, destinate a passo e spazio di manovra interno ed area urbana, della superficie catastale di mq 99, destinata a sottopasso per accesso alla via pubblica, accessori delle unità abitative che compongono il fabbricato condominiale. L'appartamento è costituito a piano primo da ingresso-disimpegno, camera, bagno, balcone e cucina-tinello, dal quale si sviluppa la scala interna di collegamento con il piano secondo, costituito da soggiorno, disimpegno, bagno, camera e balcone. L'immobile (appartamento e posto auto) sopra descritto, in proprietà per l'intero, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Poppi (Ar), in ditta da aggiornare: a) **Foglio 61, particella 300 sub. 37** Via Romana n. 178, piani primo e secondo, cat. A/3, classe 1°, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 95, totale escluse aree scoperte 93, rendita catastale € 284,05 (appartamento); b) **Foglio 61, particella 300 sub. 19**, Via Roma snc, piano terra, categoria F/1, consistenza mq. 13 (area urbana senza classe e rendita).

Le aree urbane sopra descritte, in proprietà per la quota di 2/48, sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Poppi (Ar), in ditta da aggiornare, a: a) **Foglio 61, particella 456 sub. 1**, Via Roma snc, piano terra, cat. F/1, consistenza mq. 226 (area urbana senza classe e rendita); b) **Foglio 61, particella 456 sub. 3**, Via Roma snc, piano terra, cat. F/1, consistenza mq. 15 (area urbana senza classe e rendita);
Le aree urbane sopra descritte, in proprietà per la quota di 2/22, sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Poppi (Ar), in ditta da aggiornare, a: a) **Foglio 61, particella 300 sub. 22**, Via Roma snc, piano terra, cat. F/1, consistenza mq. 151 (area urbana senza classe e rendita); b) **Foglio 61, particella 300 sub. 23**, Via Roma snc, piano terra, cat. F/1, consistenza mq. 24 (area urbana senza classe e rendita); c) **Foglio 61, particella 300 sub. 26**, Via Roma snc, piano terra, cat. F/1, consistenza mq. 16 (area urbana senza classe e rendita);
L'area urbana, sopra descritta, in proprietà e pignorata per la quota di 1/108, è rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Poppi (Ar), **Foglio 61, particella 515,** per una superficie di mq. 99
Sono compresi nella presente vendita, i proporzionali diritti di comproprietà su enti, locali condominiali e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili del complesso di cui l'unità immobiliare sopra descritta è parte e come tale ritenute per legge, uso, consuetudine, struttura, funzione, regolamento di condominio e titolo di provenienza.
PROVENIENZA:
Gli immobili sono di proprietà degli esecutati per averli acquistati con atto di compravendita a rogito Dr. Francesco Pane, Notaio in Poppi, in data 3.11.2003 Rep. 43.674, Racc. 8.861, registrato ad Arezzo il 3.11.2003 al n. 5053, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 4.11.2003 ai numeri 22069, 22070 e 22071 di Registro Generale e 14725, 14726 e 14727 del Registro Particolare.
CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIA:
Dalla perizia redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Geometra Carlo Schiatti, nonché´ dagli allegati versati a corredo della stessa, risulta che ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 comma 1 bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 e successive modifiche ed integrazioni, i dati catastali e la relativa corrispondente planimetria depositata a corredo della denuncia di variazione n. 15432.1/2004, presentata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo Territorio Servizi Catastali, in data 28.12.2004, Pratica n. 144768, in atti dal 28.12.2004, corrisponde allo stato di fatto, o comunque non vi sono difformità tali da rendere necessaria la presentazione di nuova planimetria sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale. Per quanto attiene all'area urbana in proprietà esclusiva ed a quelle in proprietà pro-quota, la normativa non prevede la presentazione di planimetrie, ma solo la loro indicazione nell'elaborato planimetrico, così come presenti.
Dalla perizia redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Geometra Carlo Schiatti, nonché´ dagli allegati versati a corredo della stessa, risulta che il fabbricato di cui è parte l'appartamento oggetto di vendita, è stato realizzato a seguito di Licenza edilizia n. 105/73 rilasciata dal Sindaco del Comune di Poppi in data 01.09.1973 e successiva concessione edilizia di variante in corso d'opera n. 34/80 rilasciata dal Sindaco del Comune di Poppi in data 04.04.1980. Avendo realizzato delle opere in parziale difformità a quanto autorizzato, per la loro regolarizzazione, in data 30.09.1986 Prot. N. 7662, fu presentata al Sindaco del Comune di Poppi la domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. 35 della Legge 28.02.1985 n. 47 e l'asseverazione art. 48 della stessa Legge. Il Tecnico comunale del Comune di Poppi in merito alla richiesta di cui sopra ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n. 1160 in data 01.03.2003, di cui alla pratica edilizia n. 913/1986. Successivamente, per la realizzazione di modifiche interne e della scala di collegamento tra i piani primo e secondo, fu depositata al Comune di Poppi una "denuncia di inizio attività" in data 13.05.2004 Prot. N. 6443, di cui alla pratica edilizia n. 92/2004 e successiva comunicazione di ultimazione dei lavori con deposito di variante finale in data 11.01.2005 Prot. N. 300. Gli immobili oggetto di procedura sono conformi alla normativa urbanistica ed edilizia.

II tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell'elaborato peritale redatto dall'Esperto Geometra Carlo Schiatti, depositato in data 1.10.2026 a seguito dei chiarimenti richiesti dal Giudice all'udienza del 23.09.2026, a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere consultato dagli offerenti. Sono compresi nella presente vendita, i proporzionali diritti di comproprietà su enti, locali condominiali e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili del complesso di cui la unità immobiliare sopra descritta è parte e come tale ritenute per legge, uso, consuetudine, struttura, funzione, regolamento di condominio e titolo di provenienza.

D E T E R M I N A

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

****

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE. Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Francesca Tanti in Arezzo, Via Petrarca n. 9 (telefono 3332681490 - 0575348350) entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

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

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 in 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 (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.;

e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con esplicita 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 o dell'unito civilmente in comunione legale dei beni;
b) Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, intestato a "**Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 129/2024 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, dell'inabilitato, dell'interdetto, o dell'amministrato di sostegno;
f) Originale 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 o dell'altro unito civilmente a titolo personale;

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE E/O VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a "**Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 129/2024 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 deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare; 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 agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata;

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

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

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

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

h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato in 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 (termine non 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;

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

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

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

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con esplicita manifestazione di 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 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 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, interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, 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 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 o dell'unito civilmente a titolo personale;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, 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. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a "Tribunale di Arezzo" presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma – Credito Cooperativo – S.C. in forma breve BANCA TEMA IBAN IT72E0885114101000000359681 con causale "***Cauzione RGE 129/2024 Tribunale di Arezzo Lotto Unico***" la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparendo dinanzi al delegato; mentre gli offerenti che hanno depositato l'offerta in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

-qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

-qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

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

-qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.
Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.
Nella vendita non verranno considerate le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.
Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:
prezzo di vendita inferiore a € 50.000,00: € 500,00;
prezzo di vendita inferiore a € 100.000,00: € 1.000,00;
prezzo di vendita inferiore a € 200.000,00: € 2.000,00;
prezzo di vendita pari o superiore a € 200.000,00: € 5.000,00;
Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.
Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa secondo i criteri di cui al punto n. 11 dell'ordinanza di vendita (il quale prevede testualmente che "il *professionista provvederà ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità sincrona mista di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione"*), o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta.
Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.
Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:
- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.
7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione **il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel termine feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario**. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.
8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:
Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, **dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta**, depositando originale della

procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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

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

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). 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. Sotto la propria responsabilità l'aggiudicatario è, inoltre, tenuto, nel medesimo termine, a rendere la dichiarazione ai sensi dell'art. 22 D. Lgs. 231/2007. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà 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 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.
5. che agli effetti del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d. lgs. n. 192/2005 e successive modificazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. comma 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 ed 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 IV° comma 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 IV° comma 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 IV° 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;

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia **a cura del professionista delegato** mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata **"portale delle vendite pubbliche"** ai sensi **dell'art. 490 I comma** e 631 bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
Visto l'art. 490 comma 2 c.p.c., su richiesta del professionista, dovranno essere effettuate le

pubblicità:
a cura della Società Astalegale.net S.p.A., **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**:
- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo www.tribunale.arezzo.it e sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012;
a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**:
- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati) ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 21 luglio 2009;
a cura della Società Zucchetti Software Giuridico s.r.l. **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**;
- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.fallcoaste.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 11 luglio 2017.
Il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'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 (compresi i suoi allegati), dovrà essere pubblicata sui seguenti siti Internet: https://www.astegiustizia.it (portale della società specializzata Gestifrem); https://www.idealista.it (portale del mercato libero); https://www.casa.it (portale del mercato libero).
Dispone che l'**Istituto vendite giudiziarie di Arezzo** provveda alla pubblicazione e depositi in pct certificazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari sovra indicati.
Il giudice autorizza l'istituto di vendite giudiziarie per il Tribunale di Arezzo ad esperire pubblicità commerciale ulteriore, sia in cartaceo, sia online, a discrezione dello stesso e, parimenti, in gratuità.
È da intendersi autorizzata ogni ulteriore forma di pubblicità a cura e spese del creditore procedente e/o degli intervenuti; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

R E N D E N O T O

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti

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

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

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

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

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

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

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

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.

Arezzo, 12.11.2026

Il Professionista delegato
Avv. Francesca Tanti

Firmato digitalmente da:
Francesca Tanti