TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

*G.E. Dott.ssa **ELISABETTA RODINÒ DI MIGLIONE***

*Procedura Esecutiva N. **109/2024** R.G.E.*

*Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo***

Tel. 0577/318111 – 339/7337017 – PEO: visite.ivg@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

*

La sottoscritta Avv. Sara Buricchi del foro di Arezzo, con Studio in Arezzo (AR) Via Margaritone 32/1 (C.F. BRCSRA72P50A390P e pec avvsaraburicchi@pec.it), Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo con ordinanza notificata via pec in data 21 gennaio 2026, considerata la medesima Ordinanza datata 21 gennaio 2026, emessa dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Rodinò di Miglione

AVVISA CHE

presso la **Sala Asta del Tribunale di Arezzo**, sita in Arezzo (AR), Piazza Falcone e Borsellino n. 1 **aula n. 0.07** e posta al piano terra e tramite il gestore della vendita **Aste Giudiziarie INLINEA S.P.A.** con piattaforma www.astetelematiche.it **- il giorno 18 febbraio 2027 alle ore 9,00 e ss. – Lotto 1 -** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

Degli immobili sotto descritti, quale Lotto 1, al seguente prezzo base:

LOTTO UNO

- valore d'asta **euro 106.535,60 (centoseimilacinquecentotrentacinque/60)**
- offerta minima **euro 79.901,70 (settantanovemilanovecentouno/70)**
- rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: **euro 2.000,00 (duemila/00)**

LOTTO UNO

Diritto di piena proprietà (1/1) su:

a. appartamento sito in **Arezzo (AR), Via Francesco Redi n. 84/A**, posta al piano primo, della superficie commerciale complessiva di mq 85,35, composta da ingresso, soggiorno, cucina, camera, piccolo vano adibito a seconda camera, bagno e studio con accesso ad ampia terrazza di 17,67 mq; altezza interna varia da ml 2,69 – 2,75 con un'altezza minima di 2,36 all'ingresso. L'accesso dall'esterno avviene direttamente da Via Francesco Redi, attraverso un'entrata e una scala interna che raggiunge il primo piano. Dalla stessa rampa di scale si accede anche a una cantina posta al piano terra. L'accesso è esclusivo a servizio dell'appartamento e della cantina a piano terra. **Identificato catastalmente** al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, foglio **108,** particella **156,** subalterno **9 (catasto fabbricati)**, sezione urbana **A**, zona censuaria **2**, categoria **A/4**, classe **5**, consistenza **4** vani, rendita **€ 237,57**,

indirizzo catastale Via Francesco Redi n. 84/A, piano 1°. Coerenze: Via F. Redi, Stessa proprietà più altri.

Attestato di prestazione energetica: classe energetica G, indice di prestazione energetica globale non rinnovabile 332,06 kWh/m²/anno; A.P.E. n. 0000927886 registrata in data 19.08.2025.

b. Cantina posta al piano terra del medesimo edificio, in **Arezzo (AR), Via Francesco Redi n. 84/A**, della superficie commerciale di mq 8,01, altezza interna ml 2,25; locale in cui è altresì collocata la caldaia. L'accesso dall'esterno avviene direttamente da Via Francesco Redi. **Identificato catastalmente** al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, foglio **108,** particella **156,** subalterno **11 (ex sub 7) (catasto fabbricati)**, sezione urbana **A**, zona censuaria **2**, classe **7**, consistenza **15 mq**, rendita **€ 42,61**. Coerenze: Via F. Redi, Stessa proprietà più altri.

Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato realizzato in muratura portante, che sviluppa tre piani fuori terra e nessun piano interrato; immobile ristrutturato nel 1984.

c. Giardino esclusivo con manufatto fatiscente posto al piano terra, sul retro e staccato dall'edificio sito in **Arezzo (AR), Via Francesco Redi n. 84/A**, della superficie commerciale di 16,01 mq e catastale di mq 190, con orografia pianeggiante, colture erbacee a prato e qualche albero da frutto. **Identificato catastalmente** al Catasto Terreni del Comune di Arezzo, foglio **108**, particella **1668**, sezione urbana **A**, qualità **seminativo arborato**, classe **2**, superficie mq **190**, reddito agrario **€ 0,59**, reddito dominicale **€ 1,57**.

Sul giardino insiste un manufatto realizzato con materiali disomogenei tra loro, presentante parti pericolanti e in parte crollate, avente una superfice di mq 21,75 circa con altezza mediamente intorno a ml 1,58, costruito, come attestato dal CTU Geom Severi nella perizia, presumibilmente negli anni 50' del secolo scorso. In ordine alla valutazione del terreno e del manufatto, il CTU indica che il terreno ubicato nel retro del fabbricato è il resede esclusivo dell'unità immobiliare sopra descritta e che la sua superficie è di mq 190 circa. Indica, altresì, che anche se il certificato catastale lo individua come terreno agricolo, il piano operativo del Comune di Arezzo lo individua come Zona B di completamento.

Il CTU non ha trovato titoli che attestino l'autorizzazione alla sua costruzione, né planimetria depositata presso il Catasto di Arezzo, in quanto evidenzia che dalla Visura della cartografia regionale, allegata alla perizia, si può notare la traccia di questo manufatto già dall'anno 1954.

I beni sono ubicati in zona semi centrale, in area residenziale, le zone limitrofe si trovano in area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni e sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

PROVENIENZA

Il soggetto esecutato è proprietario per l'intero dei beni oggetto del presente Lotto 1 in forza dei seguenti titoli:

- quanto alla quota di 1/1, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Fabrizio Pantani del 19.03.1981, rep. n. 54229, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 27.03.1981 ai nn. 3014 di formalità;
- quanto alla quota di 2/9, in forza di denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Arezzo in data 11.01.2008 al n. 79/897 di repertorio, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data 22.05.2008 al n. 6686 di formalità, con trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in data 20.03.2008 al n. 3732 di registro particolare;

- quanto alla quota di 1/9, in forza di denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Arezzo in data 31.01.2007 al n. 16879 di repertorio, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data 13.06.2007 al n. 8342 di formalità, con trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in data 20.03.2008 al n. 3731 di registro particolare;
- quanto alla quota di 2/3, in forza di atto di divisione a rogito Notaio Fabrizio Pantani dell'11.03.2008, rep. nn. 126759/18257, registrato ad Arezzo in data 19.03.2008 al n. 2625, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 20.03.2008 al n. 3730 di registro particolare; con il predetto atto di divisione l'esecutato è divenuto proprietario per l'intero.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA, CATASTALE E TITOLI AUTORIZZATIVI

Titoli edilizi. Sull'immobile risultano i seguenti titoli abilitativi: (i) **Concessione Edilizia n. 492/1981**, per lavori di ristrutturazione del fabbricato, presentata il 05.03.1981 (prot. n. 8123) e rilasciata l'11.06.1981 con il 492 di protocollo; (ii) **Autorizzazione n. 398/1984**, per lavori di apertura di un finestrone nel fabbricato di civile abitazione, presentata il 27.03.1984 e rilasciata il 03.05.1984, riferita al solo piano primo; l'**agibilità non risulta rilasciata**. Non è stata verificata dal C.T.U. la presenza di pratiche di deposito presso il Genio Civile ai sensi della normativa sismica e statica.

Situazione urbanistica. Il bene ricade, secondo il Piano Operativo vigente del Comune di Arezzo (adottato con D.C.C. n. 134/2021), in zona B - zone territoriali omogenee di completamento, ambiti di media trasformabilità non specializzati nella mixité urbana, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, con vincolo relativo al perimetro dei centri abitati ex D. Lgs. 285/1992. Il titolo è riferito solamente ai Terreni, mentre con riguardo ai Fabbricati, in base alla stessa delibera, l'immobile ricade in Zona B – Norme tecniche di attuazione e indici NTA. Area ricandente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. Ambiti media trasformabilità – Ambiti a media trasformabilità non specializzati nella mixitè urbana.

Conformità edilizia. Dalla perizia risultano le seguenti difformità, tutte dichiarate dal C.T.U. regolarizzabili:

a) **Appartamento (p.lla 156 appartamento primo piano del Foglio 108 Sez. A):** più difformità rispetto al titolo Autorizzazione n. 398/1984, consistenti in particolare in diversa geometria e ridotto ingombro della terrazza rispetto al disegno autorizzato, spostamento del muro esterno sul retro (ingresso e bagno) rientrante nelle tolleranze di legge, realizzazione di una cameretta su parte del soggiorno (superficie utile inferiore a mq 9), diverso posizionamento di alcune aperture, diversa forma del lato esterno della cucina, presenza di canna fumaria sulla terrazza proveniente dal piano sottostante, mancata realizzazione degli scalini di collegamento tra l'appartamento e la terrazza; è inoltre rilevata, dal C.T.U., una mancata continuità tra la Concessione Edilizia n. 492/1981 e l'Autorizzazione n. 398/1984 e l'assenza del deposito per la normativa sismica ai sensi della L.R. n. 88/1982. Le difformità sono regolarizzabili mediante S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 209 L.R. Toscana n. 65/2014, con oblazione determinabile a norma dell'art. 200 L.R. cit. in misura pari al triplo dell'aumento del valore venale calcolato dall'ufficio tecnico comunale e comunque non inferiore ad € 1.032,00, oltre diritti di segreteria e spese tecniche. Il CTU ipotizza, per la regolarizzazione delle difformità, costi ipotetici di Euro 3.000,00 ed euro 2.000,00 di spese tecniche.

b) **Cantina (p.lla 156, sub. 11 — criticità bassa):** mancanza della porta di collegamento interna tra la cantina e il vano scala; difformità regolarizzabile mediante C.I.L.A. tardiva ai sensi della L.R. Toscana n. 65/2014, con costi preventivati in € 1.000,00 e tempi di regolarizzazione stimati in 3 mesi;

c) **Manufatto precario sul resede (p.lla 1668 — criticità media):** manufatto privo di autorizzazioni edilizie e di deposito dello stato di fatto; difformità regolarizzabile mediante presentazione dello stato legittimo del fabbricato ai sensi della L.R. Toscana n. 65/2014, con spese tecniche preventivate in € 2.000,00 e tempi stimati in 8 mesi. Si precisa che il manufatto, per le sue condizioni statiche, dovrà comunque essere demolito e ricostruito con materiali idonei per poter essere utilizzato.

Conformità catastale. Il C.T.U. ha rilevato: (i) per l'appartamento (p.lla 156, sub. 9), difformità di *criticità bassa* per diversa disposizione interna, regolarizzabile mediante deposito di variazione della planimetria catastale, con stima di spesa di € 1.200,00 e tempi di regolarizzazione di un mese; (ii) per la cantina, conformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria depositata; (iii) per il manufatto insistente sulla p.lla 1668, mancanza della planimetria catastale, regolarizzabile con redazione dello stato di fatto (spese tecniche per mappale e Docfa preventivate in € 2.000,00, tempi 8 mesi).

Conformità urbanistica e corrispondenza dati catastali/atto di provenienza: il C.T.U. ha attestato l'assenza di difformità.

Le spese di regolarizzazione delle difformità sopra indicate sono state stimate dal C.T.U. in complessivi **€ 11.200,00** e di tale importo si è tenuto conto nella determinazione del valore. Ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, presentare domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

STATO DI OCCUPAZIONE – CUSTODIA MODALITA' DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data di redazione della relazione peritale l'immobile risulta **libero**. All'epoca dell'accesso congiunto del C.T.U. e del Custode Giudiziario il bene era occupato da terzi in forza di contratto di locazione avente scadenza al 31.03.2025; i conduttori si sono spontaneamente trasferiti altrove riconsegnando le chiavi al Custode Giudiziario in data **08.05.2025**. Alla data odierna l'immobile non risulta occupato da alcuna persona, né da familiari o dal coniuge dell'esecutato, non risultando trascritta alcuna sentenza di separazione o divorzio con provvedimento di assegnazione della casa coniugale. Non sussistono, pertanto, titoli opponibili alla procedura ex art. 2923 c.c.. Si segnala che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Arezzo. Ogni ulteriore informazione a proposito della custodia, dello stato occupativo, delle modalità di liberazione dell'immobile verrà fornita dall'IVG nella sua qualità di custode ai seguenti recapiti: te. 0575.382000 – 0577.318111 – fax 0577.318120 email: visite.ivg@gmail.com.

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

CONDOMINIO, SPESE E ONERI

Il fabbricato di Via Francesco Redi n. 84/A **non risulta costituito in condominio** e non risultano spese condominiali ordinarie o straordinarie, né scadute né deliberate e non scadute, a carico dell'unità immobiliare. Non sono presenti vincoli, dotazioni o servizi condominiali.

L'esecutato non è titolare di beni comuni non pignorati posti a servizio dei beni in vendita.

Non risultano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, atti di asservimento urbanistico o altre limitazioni d'uso a carico dell'acquirente. Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno **cancellate a cura e spese della procedura** a seguito del decreto di trasferimento.

Per maggiore puntuale descrizione dello stato di fatto e di diritto del bene, per la regolarità urbanistica e catastale, per la situazione occupativa e per ogni ulteriore elemento rilevante ai fini della partecipazione alla vendita si fa integrale rinvio alla consulenza tecnica d'ufficio a firma del geom. Mara Severi, successive integrazioni e/o modificazioni compresi tutti gli allegati.

*

Valori risultanti dalla C.T.U.: unità abitativa € 107.724,00; cantina € 9.612,00; resede con manufatto € 19.200,00; valore di mercato complessivo € 136.536,00; valore di mercato nello stato di fatto e di diritto (al netto delle spese di regolarizzazione delle difformità) € 125.336,00; **valore di vendita giudiziaria** — previa ulteriore riduzione del 15% per differenza fra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi e rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita — pari ad **€ 106.535,60**.

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

*

VISITE ALL'IMMOBILE

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

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

****

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITÀ 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 Arezzo (AR), alla Via Margaritone n. 32 Int. 1 (tel. 0575/299914 - entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita**, a eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della

procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

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

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

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto 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 l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

b) Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, intestato a ***"Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 109/2024, lotto n. 1"*** per un importo minimo pari al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto** (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;

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

d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale

rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

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

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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE E/O VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a **"Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 109/2024, lotto n. 1", di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto**.

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE.

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

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

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

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia.

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. cit.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

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

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

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

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

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

h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;

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

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

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

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

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

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

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

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

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

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

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

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

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima e successive integrazioni e allegati, con esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'APE con manifestazioni della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze e quant'altro sopra indicato, effettuate in separato modulo;

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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a **"Tribunale di Arezzo" (indicare nella causale il numero della procedura RGE n. 109/2024 e del lotto al quale si riferisce l'offerta e cioè Lotto 1) - IBAN: IT72E0885114101000000359681**; la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

****

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

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, in data 18 febbraio 2027 ore 9,00 e ss.; 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 sottoscritto 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 dell'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, cioè di euro 2.000,00.

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

rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Se la gara non può avere luogo per **mancanza di adesioni degli offerenti**, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa secondo i criteri di cui 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, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

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

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

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 (centoventi) 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 3 (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 5 (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 acceso presso Banca Tema, filiale di Arezzo codice IBAN **IT72E0885114101000000359681** 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 **a 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.

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 e successive integrazioni, allegati, fotografie e planimetrie depositate dall'esperto stimatore nominato dal Giudice dell'Esecuzione Geom. Severi, 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 90 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 dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima e successive integrazioni, allegati, fotografie e planimetrie depositate dall'esperto stimatore nominato dal Giudice dell'Esecuzione Geom. Severi (compresi i suoi allegati), ivi incluse

perizie integrative e Certificato di destinazione urbanistica, 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 dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima e successive integrazioni, allegati, fotografie e planimetrie depositate dall'esperto stimatore nominato dal Giudice dell'Esecuzione Geom. Severi (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative e Certificato di destinazione urbanistica, 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 dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima e successive integrazioni, allegati, fotografie e planimetrie depositate dall'esperto stimatore nominato dal Giudice dell'Esecuzione Geom. Severi (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative e Certificato di destinazione urbanistica, 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 dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima e successive integrazioni, allegati, fotografie e planimetrie depositate dall'esperto stimatore nominato dal Giudice dell'Esecuzione Geom. Severi (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative e Certificato di destinazione urbanistica, 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).

SI RENDE NOTO

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

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

dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

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

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

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.

AVVERTE

a. che in base a quanto disposto dall'art. 624-bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b. che, in base a quanto disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

INFORMA

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

Arezzo, 09/11/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Sara Buricchi