



**TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT.SSA Elisabetta Rodinò Di Miglione**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 89/2024 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**SECONDO ESPERIMENTO**

L'Avv. Nicoletta De Santis del Foro di Arezzo, con studio in Arezzo, via Nazario Sauro n. 1 int.2, C.F. DSNNT73A68I726N, telefono 0575351971; PEO: [nicolettadesantis73@gmail.com](mailto:nicolettadesantis73@gmail.com); PEC [avvnicolettadesantis@cnfpec.it](mailto:avvnicolettadesantis@cnfpec.it), professionista delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo, come da ordinanza pronunciata in data 26.06.2025 dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Federico Pani,

**AVVISA CHE**

presso la Sala Aste sita in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1 AULA 0.07 e tramite il portale del gestore della vendita [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) – **il giorno 11 GIUGNO 2026 alle ore 11.00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

dei seguenti beni:

**LOTTO UNICO:**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE IMMOBILE**

**Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) sui seguenti beni:**

- appartamento sito nel Comune di Terranuova Bracciolini (Arezzo), via Tevere n. 4 posto al piano terzo di una palazzina di tre piani.

L'appartamento è corredato da:

- una piccola cantina posta al piano terra a cui si accede dal corridoio interno con porta in legno con chiave e una piccola finestra che affaccia sul fronte dell'edificio;
- un locale rimessa, sempre al piano terra, con piccolo bagno e cucina, a cui si accede sia dal corridoio interno che dall'esterno.

La proprietà del bene, come indicato nell'atto di provenienza rep. N. 1895 racc. 436 del 21.03.2002 "*comprende i relativi diritti, accessori, pertinenze e servitù attive e passive ove esistenti, nonché le relative proporzionali quote di comproprietà sulle parti in ragione condominiale dell'intero stabile*".

Gli immobili oggetto di vendita sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini (Arezzo):

- l'appartamento al Foglio 41 particella 171 sub. 10, indirizzo via Tevere n. 4, piano terzo, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq 104 (totale escluse aree scoperte mq 100), rendita catastale € 266,44;
- la rimessa al Foglio 41 particella 171 sub. 1, indirizzo via Tevere n. 4, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 18, superficie catastale mq 31 e rendita catastale € 45,55.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA E STATO DI CONSERVAZIONE

L'edificio condominiale è adibito a rimesse a cui si accede da un'unica scala condominiale senza ascensore e dall'esterno da area comune, da un piano primo con due unità abitative, un piano secondo con due unità abitative ed un piano terzo con l'appartamento oggetto di vendita. All'edificio si accede tramite un cancello pedonale che si affaccia su Via Tevere che permette di accedere ad un'area comune recintata che circonda l'intero edificio.

Esternamente l'immobile è intonacato, tranne una fascia di circa 150 cm in mattoncini che circonda l'intero palazzo, in uno stato fatiscente con parti di intonaco mancate e necessita di manutenzione. Il manto di copertura del tetto in marsigliesi necessita di manutenzione. Nella facciata principale e retro sono presenti delle terrazze ad uso privato con balaustre filiformi in ferro in forte stato di degrado. Il portone di ingresso all'immobile è in legno ed aggetta sulla scala a cui si accede dopo aver salito cinque gradini rispetto al piano terra. Tramite un disimpegno a comune si può accedere alle cantine / rimesse al piano terra.

Non esiste un condominio di fatto e quindi eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

L'appartamento è al piano terzo con un'altezza interna di cm. 300 ed è composta da: ingresso, a cui si accede con portone blindato di tipo economico, che funge anche da disimpegno senza finestre; una cucina abitabile che funge anche da zona pranzo da cui si può accedere tramite un finestrone alla terrazza che aggetta sul retro dell'edificio; un soggiorno da cui si può accedere tramite un finestrone alla terrazza che aggetta sul fronte dell'edificio che affaccia su Via Tevere; una cameretta da letto con finestrone e terrazzo sul retro dell'edificio ed armadio guardaroba senza porta; una camera da letto matrimoniale con finestrone e terrazzo sul fronte dell'edificio; un bagno con finestrella a vasistas con doccia chiusa, bidet, w.c. e lavandino. Da detto bagno si può accedere, tramite una porticina, al sotto tetto allo stato grezzo del lato Est dell'immobile che viene usato come lavanderia; un ripostiglio con finestrella a vasistas.

La pavimentazione è in ceramica e parquet economici. Gli infissi interni sono di tipo economico e le finestre esterne sono in legno con doppio vetro e guarnizione semplice.

L'appartamento è completamente arredato, provvisto degli impianti ordinari e versa in condizioni di conservazione normali.

L'appartamento è riscaldato con due stufe a biomasse ed una pompa di calore invertibile. I contabilizzatori delle utenze sono ben riconoscibili e si trovano nel vano scala condominiale.

La rimessa al piano terreno è composta da: una piccola cantina a cui si accede da un corridoio interno ad uso rimessa materiali, con porta in legno con chiave e una piccola finestra che dà sul fronte dell'edificio; un locale rimessa, attualmente adibito a taverna, con piccolo bagno e cucina, a cui si accede sia dal corridoio interno che dall'esterno.

Entrambi hanno un'altezza di cm. 190, sono provvisti degli impianti di base ed attivi e versano in condizioni di conservazione mediocri.

Fanno parte del bene, come citato nell'atto di provenienza *“i relativi diritti, accessori, pertinenze e servitù attive e passive ove esistenti, nonché le relative proporzionali quote di proprietà sulle parti di ragione condominiale dell'intero stabile”*.

## CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI.

Non è stata recuperata dall'archivio edilizio comunale documentazione comprovante le conformità degli impianti.

## ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

E' stata predisposta e depositata attestazione di prestazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e succ.mod. come da documentazione allegata al fascicolo della procedura.

## PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Il bene oggetto di vendita si trova all'interno di un edificio condominiale costruito dall'Istituto autonomo delle case popolari di Arezzo con rilascio di permesso a costruire da parte del Comune di Terranuova Bracciolini n. 82 del 21.12.1964 e sono emerse varie difformità tra il progetto depositato e lo stato dei luoghi.

## CONFORMITA' EDILIZIA

Il bene non è conforme alle autorizzazioni o concessioni amministrative depositate al Comune di Terranuova Bracciolini e non risulta l'esistenza di dichiarazione di agibilità.

Di seguito si dettagliano le tipologie di abusi riscontrati rispetto al progetto depositato in ragione dell'appartamento al piano terzo (sub. 10):

- nel progetto si parla di piano secondo, ma è chiaramente una valutazione sbagliata in quanto l'edificio non ha un piano seminterrato ma il primo piano utile è a piano terra e quindi l'appartamento risulta al piano terzo;
- sul fronte retro modifica una finestra di progetto non è stata costruita sicuramente in fase realizzativa quindi si può imputare come difformità imputabile ai sensi dell'art. 34-bis Tolleranze costruttive del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 realizzate nel corso di precedenti segnalazioni edilizie ovvero e non costituendo violazioni edilizie;
- il bagno tra le camere è stato trasformato in ripostigli e guardaroba con la costruzione di un muro di divisione e tramite apertura di una porta sulla parete della cameretta, la data dell'abuso non è valutabile, essendo modifiche interne sono sicuramente sanabili ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 lettera b del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- nel ripostiglio è stata aperta una finestrella a vasistas costruita sicuramente in fase realizzativa quindi si può imputare come difformità imputabile ai sensi dell'art. 34-bis Tolleranze costruttive del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 realizzate nel corso di precedenti segnalazioni edilizie ovvero e non costituendo violazioni edilizie;
- il bagno è stato ampliato verso il soggiorno con la creazione di una doccia con la costruzione di un muretto e l'apertura di una porta, essendo modifiche interne sono sicuramente sanabili ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 lettera b del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- nella cucina non è stata costruita una parete che divideva la zona pranzo dal cucinotto creando uno spazio aperto, dall'analisi della pavimentazione e del soffitto si ipotizza che l'opera risale alla costruzione dell'immobile, in ogni caso essendo modifiche interne sono sicuramente sanabili ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 lettera b del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- non è segnalato l'accesso alla soffitta che risulta come difformità imputabile ai sensi dell'art. 34-bis Tolleranze costruttive del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 realizzate nel corso di precedenti segnalazioni edilizie ovvero e non costituendo violazioni edilizie;

- nella facciata verso Via Tevere sono presenti due monconi di muratura in aggetto dalla stessa non rappresentati nell'elaborati in archivio ma le difformità sono chiaramente imputabile ai sensi dell'art. 34-bis Tolleranze costruttive del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 realizzate nel corso di precedenti segnalazioni edilizie ovvero e non costituendo violazioni edilizie;
- l'aumento di altezza interno va valutato a livello condominiale le altezze dell'edificio in quanto nella sezione i piani sono quotati di 290 cm e in realtà al piano terzo risulta un'altezza utile di 300 cm, in questa fase non è valutabile se esiste un aumento di volume dell'edificio, si ritiene che possa rientrare come difformità imputabile ai sensi dell'art. 34-bis Tolleranze costruttive del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Di seguito si dettagliano le tipologie di abusi riscontrati rispetto al progetto depositato in ragione del piano terra (sub 1):

- nel progetto si parla di piano seminterrato, ma è chiaramente una valutazione sbagliata in quanto l'edificio non ha un piano seminterrato ma il primo piano utile è a piano terra;
- la parete divisoria con la cantina limitrofa si trova in posizione diversa dal progetto ma è sicuramente una mancata variante finale e si può imputare come difformità imputabile ai sensi dell'art. 34-bis Tolleranze costruttive del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 realizzate nel corso di precedenti segnalazioni edilizie ovvero e non costituendo violazioni edilizie;
- nella rimessa è stato creato un piccolo Wc, non è facile definire la data dell'abuso ma è sicuramente imputabile dopo il 2002, in ogni caso essendo modifiche interne sono sicuramente sanabili ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 lettera b del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- la cantinetta non presenta difformità, si evidenzia che però a livello catastale non corrisponde l'ubicazione della stessa in planimetria.

Le difformità riscontrate sono sanabili in base alla normativa vigente Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tramite sanatoria edilizia ai sensi dell'art 36 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Nel caso di specie, tra stato attuale e quello di progetto di cui ai titoli edilizi approvati, l'aumento di valore venale dell'immobile è paragonabile a zero in quanto con c'è aumento di superficie e volume, quindi ai sensi dell'art 36 bis comma 5 lettera b del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Quindi il rilascio del permesso o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Dato che la sanzione sarà determinata prima dall'AE e poi dal responsabile del procedimento del Comune di Terranuova Bracciolini, visto che non essendoci aumento di volume e superficie, si ipotizza una sanzione minima ai sensi dell'art. 209 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 di 1.000,00 €

## CONFORMITA' CATASTALE

Vi è corrispondenza tra i dati dell'atto di pignoramento ed identificazione catastale per l'abitazione identificata catastalmente al foglio 41 P.lla 171 sub. 10 cat A/3, posta al piano terzo, confinante al piano inferiore con i subb. 8 e 9 pel piano secondo e superiormente con la soffitta morta. Nel fronte confina con Via Tevere, mentre lateralmente confina ad est e ad ovest con il sottotetto di dubbia proprietà. I dati indicati in pignoramento consentono la sua univoca identificazione anche se l'elaborato planimetrico è da aggiornare in quanto presente anche il sub 1.

Non vi è corrispondenza tra i dati dell'atto di pignoramento e l'identificazione catastale per il piano terra riconosciuto catastalmente al foglio 41 p.lla 171 sub. 1 cat C/6 in quanto i dati indicati in pignoramento non hanno identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione, in particolare, non esistendo l'elaborato planimetrico che definisce la collocazione dei vari subalterni in cartografia.

Viste le difformità riscontrate sulle planimetrie del foglio 41 P.lla 171 sub. 1 cat C/6 e del foglio 41 P.lla 171 sub. 10 cat A/3, la non conformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali dell'immobile sono tali da non influire sul calcolo della rendita catastale da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa, giusto il disposto dell'art. 17 R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652 e le indicazioni della Agenzia del Territorio di cui alla Circolare 2/2010, inoltre il Consiglio Nazionale del Notariato con studio 1-2011/E dell'11 marzo 2011 a firma di Elisabetta Gasbarrini ha escluso l'applicabilità alle vendite coattive della normativa in materia di conformità dei dati catastali di cui all'articolo 29 legge n. 52 del 27/2/1985, come modificato e integrato dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010 n. 122.

## VINCOLI e ONERI

Anche se nell'atto di provenienza rep. nr. 1895 racc. nr. 436 del 21.03.2002 si fa riferimento a *“quote di proprietà sulle parti di ragione condominiale dell'intero stabile.”* l'immobile non ha un condominio formalmente costituito né risultano oneri di natura condominiale né relativi al pagamento di spese fisse di gestione o di manutenzione. Neppure risultano obblighi di spese straordinarie deliberate o altre eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

## DIRITTI DEMANIALI

Non risultano diritti demaniali. Dall'atto di provenienza conservato presso l'archivio notarile di Arezzo, repertorio nr. 1895 raccolta nr. 436 del 21.03.2002 e trascritto presso la conservatoria di Arezzo in data 22.03.2002 RG nr 5312 RP nr 3920, redatto dal Notaio Notaro Roberta per la compravendita dell'immobile oggetto di vendita, non risulta che l'immobile pignorato sia interessato da Convenzione o se sia stata stipulata o meno un Atto Unilaterale per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare, anche se l'immobile risulta costruito dall'Istituto autonomo delle case popolari di Arezzo.

## PROVENIENZA

Il lotto oggetto di vendita appartiene al debitore per l'intera piena proprietà derivante da atto di vendita in data 21.03.2002 a rogito notaio Roberta Notaro rep. 1895 raccolta 436, registrato

presso l'Ufficio delle Entrate di Montevarchi (Arezzo) in data 03.04.2002, n. 470, serie 1v, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 22.03.2002, n. 5312 R.G., 3920 R.P.

#### CUSTODIA E STATO DI OCCUPAZIONE

La custodia giudiziaria del compendio immobiliare pignorato è stata affidata, con ordinanza del 01.08.2024 dal G.E. del Tribunale di Arezzo, Dott. ssa Elisabetta Rodinò Di Miglione, all'Istituto Di Vendite Giudiziarie (I.V.G.) per il Tribunale di Arezzo, con sede in Moteriggioni, frazione San Martino, via Del Pozzo 1 PEC [ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it](mailto:ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it) in persona del direttore *pro tempore*.

L'immobile oggetto di vendita risulta dagli atti occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

Per tutto quanto riferito in relazione al lotto unico sopra indicato e per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni si rimanda integralmente alla relazione dell'esperto a firma Arch. Maurizio Barbagli e alle relative integrazioni in atti depositate che dovranno essere consultate dagli offerenti.

**Valore d'asta di Euro 80.500,00 (ottantamila cinquecento euro/00)**

**Offerta minima Euro 60.375,00 (sessantamila trecento settantacinque euro/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 euro/00)**

#### D E T E R M I N A

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

[A]

#### DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

\*\*\*\*\*

#### OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

MODALITA' DI PRESENTAZIONE. Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo studio del professionista incaricato Avv. Nicoletta De Santis in Arezzo, via Nazario Sauro n. 1/2 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, previo appuntamento telefonico al n. 0575 351971 o al numero cellulare 348 8727005.

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. 89/2024, lotto unico" per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;

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

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

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

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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE E/O VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a "Tribunale di Arezzo R.G.E. n. 89/2024 lotto unico" (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta), **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](mailto: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 simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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

### 3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

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

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

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima 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 acceso presso Banca TEMA – Terre etrusche di Valdichiana e Maremma Credito Cooperativo - Filiale Arezzo, Via Petrarca, intestato a “Tribunale di Arezzo – Esecuzioni Immobiliari” IBAN : IT 72 E 08851 14101 000000359681 causale : *“Tribunale di Arezzo, R.G.E. 89/2024 lotto unico versamento cauzione”*.

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

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

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

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

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

**8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:**

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

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

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

[B]

**DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), **il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva (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 **ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* rep.\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

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

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

[C]

### DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;
2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita;
3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio;

### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

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

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

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo [www.tribunale.arezzo.it](http://www.tribunale.arezzo.it) e sul sito internet [www.astalegale.net](http://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](http://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](http://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 sopra 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](http://www.tribunale.arezzo.it);

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

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'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.;

#### **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, 9 APRILE 2026

Il Professionista delegato  
Avv. Nicoletta De Santis

