



**TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO UFFICIO  
ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E. DOTT.SSA RODINO' DI MIGLIONE ELISABETTA  
PROCEDURA ESECUTIVA n. 156/2020 R.G.E.  
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI  
5° ESPERIMENTO DI VENDITA**

L'Avv. **Giulia Gerardine Mencucci**, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, **con studio in Arezzo, Via F. Petrarca n. 33, (telefono 0575/300065 e fax 0575/300443, cell. 333/4149749, mail [giulia.mencucci@studiolegaleangiolini.it](mailto:giulia.mencucci@studiolegaleangiolini.it) pec [giulia.mencucci@avvrossellaangiolini.it](mailto:giulia.mencucci@avvrossellaangiolini.it))** Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo con ordinanza del 29.03.2023;

- vista la perizia redatta dal Geom. Sandroni Gianni del 21.07.2022, depositata nel fascicolo telematico in data 14.09.2022 nonché la sua perizia integrativa del 22.05.2023 e depositata nel fascicolo telematico in data 23.05.2023;

-vista l'ordinanza di vendita del 5.07.2022 pubblicata in pari data, che sostituisce la precedente ordinanza di vendita in atti, e comunicata con pec del 5.07.2022 dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari a tutti i Professionisti Delegati unitamente al decreto di accompagnamento a firma dei Giudici dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Arezzo;

- visti gli artt. 490, 569, 570, 591 e 591 bis c.p.c.;

**AVVISA CHE**

presso la Sala Aste del Tribunale di Arezzo, aula n. 0.07, posta al piano terreno dello stabile, sita in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino civico n. 1 nonché tramite il Portale del Gestore della vendita [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

– **il giorno 19 MAGGIO 2026 alle ore 9,00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

dei seguenti beni:

**LOTTO N. 2**

**Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1), di porzione di maggior fabbricato ad uso promiscuo residenziale/artigianale posto nel Comune di Loro Ciuffenna, Località Loro Ciuffenna, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 10/B, sviluppata al piano seminterrato di detto fabbricato, e costituita da una porzione immobiliare adibita a fondo artigianale, rappresentata da un unico ampio locale (a forma irregolare) adibito a magazzino, oltre due porzioni di scannafosso e**



piccolo servizio igienico corredata da antistante resede pertinenziale in proprietà esclusiva, il tutto integrato dalla condominialità pro quota sulle cose comuni per legge, consuetudine, uso e destinazione ed in particolare sul resede che circonda su tre lati il fabbricato compreso corte e portico. La tipologia costruttiva del fabbricato su cui sono posti i beni eseguiti è caratterizzata da prospetti esterni intonacati e tinteggiati con copertura in parte a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio ed in parte piana (tipologia a terrazza praticabile); la struttura portante in elevazione del fabbricato è del tipo misto laterizio e cemento armato, internamente le porzioni immobiliari eseguite presentano tramezzature di laterizio, orizzontamenti del tipo prefabbricati a lastra (in cemento). Le singole porzioni immobiliari eseguite presentano in parte locali intonacati e rifiniti a “velo” con tinteggiatura a tempera presente solo nel servizio igienico. I soffitti di tutte le stanze dei beni eseguiti sono costituiti strutturalmente da solai prefabbricati del tipo a lastra e sono del tipo piani/orizzontali. Tutti i locali sono pavimentati con materiali tradizionali ed il bagno esistente presenta rivestimenti in parete fino ad altezza regolamentare, i sanitari presenti nello stesso risultano essere di tipo economico – commerciale, in materiale porcellanato di semplice fattura e disegno. La porta interna di accesso al bagno è del tipo metallico ad anta unica e si presenta in normale stato qualitativo e livello di conservazione. Per quanto riguarda tutti gli infissi esterni le stesse si accomunano per il loro normale stato qualitativo e grado di conservazione. Le finestre ed il portone di accesso alle porzioni immobiliari eseguite sono del tipo metallico con inserti in vetro, assai “semplici”, di fattura/produzione normale, nelle stesse non è presente alcun sistema d’oscuramento. Il totale superficie commerciale arrotondata a 155.00 Mq.

#### DESCRIZIONE CATASTALE

L’immobile pignorato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, foglio 69:

**-Particella 382, Subalterno 27**, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 10/B, piano S1, zona censuaria U, categoria C/2, classe 3, consistenza 157 mq, superficie catastale totale 157 mq, rendita catastale € 648.67 (già particella 382 subalterno 16-giusta denuncia di variazione per frazionamento e trasferimento di diritti del 6 dicembre 2001 protocollo n. 224911);

**-Particella 382, Subalterno 1**, BCNC ai sub 6 compreso al 26 compreso (corte e portico) di detta particella 382;

#### CONFINI

L’unità immobiliare confina con *omissis* su più lati, parti comuni su più lati, salvo se altri.

#### PROVENIENZA

I beni immobili pignorati inclusi nel Lotto 2 formato dall’esperto risultano di proprietà (1/1) di *omissis*, pervenuti allo stesso da:

-*Omissis*, con atto di compravendita a rogito Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi del 10.01.2002 Rep. n. 32885, trascritto in data 31.01.2002 al n. 1390 R.p.;

-*omissis*, da *omissis*, con atto di compravendita a rogito Notaio Massimo Taiti di Montevarchi del 25.11.1983 Rep. n. 40176, trascritto in data 13.12.1983 al n. 9715 r.p., e successivo atto di



trasferimento sede autenticata nelle firme del Notaio Massimo Taiti di Monteverchi in data 17.04.1991 rep. n. 68126, trascritto in data 14.05.1991 al n. 5267 R.p.

## DESCRIZIONE URBANISTICA

L'esperto ha accertato che gli immobili pignorati risultano tutti iscritti al Catasto fabbricati e l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è univoca per tutti "Zona Saturata Residenziale Art. 18 R.U."

L'esperto rileva che il fondo artigianale è stato costruito in forza di:

- a) Concessione Edilizia n. 1437 del 3.10.1983;
- b) Concessione Edilizia n. 1437/Bis del 24.05.1985 in variante alla concessione di cui al punto precedente;
- c) Concessione Edilizia n. 1437/Ter del 21.01.1987 in variante alle concessioni di cui ai punti precedenti;

Il fondo artigianale è in possesso della certificazione di abilità rilasciata in data 02.04.1987.

L'unità immobiliare infine è stata oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia comunicati con D.I.A. Protocollo 13884 del 21.11.2001 e successiva variante finale Protocollo 14005 del 23.11.2004.

L'esperto ha verificato che nell'immobile sono presenti difformità ed incongruenze e quindi lo stesso non risulta "Conforme Urbanisticamente" ai titoli abilitativi; in particolare nel fondo artigianale in oggetto vi sono delle difformità al riguardo delle tramezzature interne attualmente presenti con quanto riportato nei titoli abilitativi di cui sopra. Tali difformità sono state realizzate sicuramente a fine anno 2001.

Per quanto riguarda invece le difformità riscontrate nelle parti comuni del fabbricato esse sono rappresentate principalmente da varianti prospettiche.

L'esperto ha stimato i costi per l'ottenimento della conformità edilizia in via precauzionale e preventiva riferito alle opere sanabili in Euro 2.500,00, comprensive degli onorari del tecnico professionista incaricato, nonché delle sanzioni.; nell'importo di cui sopra è stato quindi stimato e ricompreso in via precauzionale e preventiva anche l'importo dovuto al tecnico professionista incaricato, compreso sanzioni inerenti le opere sanabili presenti sulle parti a comune del fabbricato stimato per quota parte millesimale in Euro 500,00.

Come si legge nella perizia, le planimetrie catastali presentano modeste difformità essenzialmente dovute alla distribuzione dell'unità immobiliare.

## IMPIANTI

Impianto elettrico: è nella sua interezza del tipo "fuoritraccia", con "quadri elettrici" "scatole" per "prese elettriche", ed "interruttori elettrici." Per quanto riguarda i così detti "punti luce" collocati nei vari ambienti consistono essenzialmente in delle plafoniere disposte a soffitto (in posizione pressoché centrale all'interno delle stanze che le stesse illuminano artificialmente). L'unità immobiliare non risulta dotata di un proprio campanello e citofono.



I “punti luce” presenti all’interno e all’esterno del fondo artigianale, così come le altre apparecchiature/componenti elettriche, risultano essere tutte di normale fattura, ovvero risalenti alla realizzazione di tale impianto avvenuta nell’anno 2012. L’esperto afferma che l’impianto elettrico delle porzioni immobiliari eseguite è funzionante ed in normali condizioni. E’ plausibile che l’impianto, in certe sue parti, possa essere bisognoso di un certo adeguamento alle ultime norme vigenti in materia. L’impianto elettrico dei beni pignorati è allacciato alla linea di distribuzione pubblica dell’energia elettrica, con una specifica /propria utenza, (con un contatore per la lettura del consumo energetico/elettrico). L’esperto, considerato il normale funzionamento dell’impianto elettrico, ed anche la sua sostanziale conformità alla normativa vigente, non prevede alcun costo aggiuntivo per eventuali opere d’adeguamento, salvo eventuali interventi non ravvisabili ad occhio per l’adeguamento di questo tipo di impianto. L’esperto precisa altresì che il suddetto impianto elettrico risulta essere dotato di certificazione di conformità alle norme della sicurezza.

Impianto idrico: i beni immobili pignorati sono dotati di acqua “corrente”, difatti gli stessi sono allacciati tramite apposite tubazioni per la distribuzione dell’acqua, alla rete idrica pubblica (acquedotto pubblico). L’unità immobiliare ha una specifica e propria utenza “idrica” ed i beni eseguiti risultano serviti dall’acquedotto pubblico. L’esperto precisa che il suddetto impianto idrico risulta essere privo della certificazione di conformità alle norme di sicurezza.

Impianto termico invernale e di produzione dell’acqua calda sanitaria: i beni pignorati non risultano dotati di impianto di riscaldamento e l’acqua calda sanitaria presente nel servizio igienico è garantita da uno scaldabagno elettrico collocato all’interno di detto locale. I beni eseguiti non sono attualmente dotati di “Attestazione di Prestazione Energetica”, ma risulta essere senz’altro possibile la sua acquisizione/redazione da parte di tecnico abilitato. L’esperto precisa che il suddetto impianto risulta essere privo della certificazione di conformità alle norme della sicurezza.

Impianto di smaltimento delle acque reflue: l’impianto di smaltimento delle acque reflue provenienti dai beni pignorati, risulta essere così “organizzato” e “sistemato” ovvero le acque saponose del bagno vengono raccolte su apposito pozzetto che funge da degrassatore, le stesse una volta sgrassate vengono inviate assieme alle acque “nere” provenienti dal W.C. posto nel bagno, all’interno di fossa biologica asettica e da lì le stesse una volta chiarificate assieme alle acque “meteoriche” che vengono raccolte dal tetto e da qualunque altra superficie esterna che risulti essere impermeabile vengono allontanate tramite tubazioni che “conducono” le dette acque in fognatura pubblica, che passa nella limitrofa via/strada pubblica.

Allacci alle reti Tecnologiche presenti: Il bene pignorato risulta essere “servito” ed allacciato alla linea elettrica pubblica, a quella dell’acquedotto pubblico, così come a quella di pubblica di fognatura.

#### VINCOLI E PESI

Oltre alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che verranno cancellate all’esito del trasferimento una volta perfezionata l’aggiudicazione, il perito riferisce che risultano essere:



-Servitù di passaggio esclusivamente pedonale a carico del resede dell'immobile, trascritta in data 10.07.1987 al n. 6115 registro particolare;

-Servitù di allacciamento alla fossa biologica ubicata nel resede dell'immobile; questa servitù è stata costituita e disciplinata con atto di compravendita a rogito Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi del 10.01.2002 repertorio n. 32885, trascritto in data 31.01.2002 al n. 1392 registro particolare; -Servitù di passo sia pedonale che carrabile di cui gode l'unità immobiliare esecutata sulla porzione del resede distinto dai Subalterni 28 e 29 della Particella 382 del Foglio 69 del Comune di Loro Ciuffenna, per arrivare, passando per il più breve tratto possibile, al resede in proprietà esclusiva dell'unità immobiliare esecutata, provenendo dal resede comune. Questa servitù è stata costituita e disciplinata con atto di compravendita a rogito Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi del 10.01.2002 repertorio n. 32885, trascritto in data 31.01.2002 al n. 1391 registro particolare.

-Convenzione a favore del Comune di Loro Ciuffenna, stipulata con atto ai rogiti Notaio Notaro in data 30.06.1983 repertorio n. 36920.

Non sussistono né vi gravano vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi, né vi gravano vincoli di natura storica, artistica, paesaggistica, o di qualsiasi natura urbanisticoedilizia, né vi gravano convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, né vi sussistono altri pesi o limitazioni d'uso gravanti (quali ad esempio oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem, etc...).

Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

I beni fanno parte di un più ampio stabile condominiale a prevalente destinazione residenziale. Tale immobile anche se non è dotato di regolamento condominiale presenta un amministratore di condominio che gestisce le spese ed effettua la loro ripartizione in base alla esistente tabella millesimale, riferita questa sulla proprietà generale dello stabile e redatta appositamente a tale scopo. La quota millesimale dell'unità immobiliare esecutata risulta pari a 94,890; si legge nella perizia che non risultano debiti regressi se non la rata della manutenzione di un pozzetto di Euro 68.00 con scadenza 01.05.2022 e la prima rata delle competenze del tecnico incaricato dall'assemblea per la presentazione della sanatoria sulle parti comuni del fabbricato di Euro 85.00 con scadenza 01.07.2022.

L'esperto non ha riscontrato l'esistenza di nessun diritto demaniale od uso civico. Di conseguenza non vi sono oneri di affrancazione o di riscatto da doversi calcolare.

I beni immobili pignorati non sono gravati da censo, livello, o uso civico.

## STATO DI POSSESSO

A seguito dell'emissione dell'ordine di liberazione da parte del Giudice dell'Esecuzione, è stato attuato l'ordine di liberazione. Come riferito dal Custode, è stata effettuata la sostituzione della serratura e la messa in sicurezza del compendio staggito.

## REGIME FISCALE

L'immobile oggetto di vendita non è soggetto ad Iva.



**Il tutto in ogni caso per come risulta dalla relazione dell'esperto stimatore Geom. Sandroni Gianni, con studio in Civitella in Val di Chiana (AR), Via Aretina Nord n. 45/3 del 21.07.2022, depositata nel fascicolo telematico in data 14.09.2022 nonché la sua perizia integrativa del 22.05.2023 e depositata nel fascicolo telematico in data 23.05.2023 ed agli allegati dell'elaborato peritale e della perizia integrativa nonché ai documenti tutti ai quali espressamente si rimanda per tutto quanto qui non indicato, ivi compresi i gravami, gli oneri, vincoli, pesi, servitù costituite, costituende e/o precostituite per legge, che dovranno essere obbligatoriamente consultate dall'offerente e che costituiscono parte integrante del presente avviso.**

**al valore d'asta di Euro 29.900,80**

**(ventinovemilanovecento, virgola ottanta)**

**offerta minima Euro 22.425,60**

**(ventiduemilaquattrocentoventicinque virgola sessanta)**

**In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:**

**Euro 500,00 (cinquecento euro virgola zero zero)**

DETERMINA

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

[A]

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

\*\*\*\*\*

### **OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)**

#### **1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE.**

Le offerte di acquisto (in bollo da Euro 16,00) **potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo Studio dell'Avv. Giulia Gerardine Mencucci, in Arezzo (Ar), Via F. Petrarca n. 33 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 numero 333/4149749 – 0575/300065.** Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

#### **2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.**

L'offerta dovrà contenere:



- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente 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 (termine non soggetto a proroga e/o sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg;
- e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con 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. 156/2020, cauzione lotto due” 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. 156/2020, cauzione lotto due”, 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 DPR 447/2000. **Il bollo virtuale pari ad Euro 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 [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)), 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). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente 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) 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 (**termine non soggetto a proroga e/o a sospensione nel periodo feriale**);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);



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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) se il soggetto offerente è minorenni, 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 redatta dall'esperto incaricato e di tutti gli allegati e delle eventuali perizie integrative, nonché 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, 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 intestato a “Tribunale di Arezzo” acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma -Credito Cooperativo – S.C., (in forma abbreviata BANCA T.E.M.A.), Codice IBAN IT72E08851 14101 000000359681, Codice Bic SWIFT ICRAITRRNN0, mediante utilizzo della seguente causale: “Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 156/2020, cauzione lotto due”; 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 [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

**In caso di offerta unica**



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

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

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

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

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

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

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

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

**In caso di pluralità di offerte:**

**Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide**, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando 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 (*da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta, a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione*"), o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta.

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

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

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

qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

7.TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione **il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a proroga e/o a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.** Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.



## 8.OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, **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 intestato a “Tribunale di Arezzo” acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma - Credito Cooperativo – S.C. (in forma abbreviata BANCA T.E.M.A.), Codice IBAN IT72E08851 14101 000000359681, Codice Bic Swift ICRAITRRNN0, mediante utilizzo della seguente causale: “Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 156/2020, saldo prezzo lotto due” 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 (non soggetto a proroga e/o sospensione nel periodo feriale);

**2.qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario)**, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;



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

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

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.

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

### **A V V E R T E**

a. che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della



scadenza del termine per il deposito delle offerte d'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, 05.03.2026

Firmato digitalmente

Il Professionista Delegato

Avv. Giulia Gerardine Mencucci

