



**TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

*G.E. DOTT.SSA Elisabetta Rodinò Di Miglione*  
*PROCEDURA ESECUTIVA N. 149/2023 R.G.E.*

*Custode Giudiziario: I S T I T U T O V E N D I T E G I U D I Z I A R I E*

**Tel. 0575-383138/0575-382000 - E-mail [direzione1.ivg@gmail.com](mailto:direzione1.ivg@gmail.com)**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**2° ESPERIMENTO**

L'Avv. Ilaria Sereni Professionista Delegato (referente della procedura), iscritto all'ordine Avvocati di Arezzo, con Studio professionale in Arezzo 52100 (AR) Via del Trionfo n. 40, Tel. 0575/902635, nominata dal Tribunale di Arezzo con ordinanza notificata in data 04.06.2025;

**AVVISA CHE**

il giorno **mercoledì 18 febbraio 2026 alle ore 14:00** presso la Sala Aste Telematiche - Aula 0.07 del Tribunale di Arezzo sita in Arezzo 52100 (AR) Piazza Falcone e Borsellino n. 1 e tramite il portale del gestore della vendita telematica (ASTALEGALE.NET S.p.a) con la piattaforma **www.spazioaste.it** avrà luogo l'esame delle offerte e si svolgerà la

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

dei seguenti beni

**LOTTO UNICO**

- **diritto di piena ed esclusiva proprietà per l'intera quota (1/1)** di un'unità immobiliare costituita da appartamento di civile abitazione composta da ampio soggiorno, due camere da letto doppie, una camera da letto singola, doppio servizio igienico, cucina abitabile e piccolo ripostiglio, ubicata al piano Secondo di un edificio condominiale sito nel Comune di Foiano della Chiana (AR) Via del Duca n. 43 oltre diritti proporzionali millesimali sulle parti a comune del

fabbricato costituite da ampio resede asfaltato e androne d'ingresso che conduce ai collegamenti verticali (scale + ascensore) ed un locale cantina di circa 5,5 mq ubicato al piano seminterrato.

**L'immobile risulta essere censito al N.C.E.U./Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana (AR) come segue:**

- **APPARTAMENTO:** Foglio 29, Part. 478, sub 7; Zona censuaria D649, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 600,38 (la superficie commerciale del cespite è di 134,42 mq.);

- **CANTINA:** Foglio 29, Part. 478, sub 12; Categoria C/6, Consistenza 12 mq, Rendita Euro 53,30 (la superficie commerciale del cespite è di 11,56 mq.).

\*\*\*      \*\*\*      \*\*\*

- **Prezzo base d'asta: Euro 78.000,00 (Euro settantottomila/00);**
- **Offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta: Euro 58.500,00 (Euro cinquantottomilacinquecento/00);**
- **In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non possono essere inferiori ad Euro 1.000,00 (Euro mille/00).**

\*\*\*

#### **FA PRESENTE**

che la vendita si svolgerà in forma telematica, ai sensi dell'articolo 161 ter delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, in modalità di "vendita sincrona mista", come definita dall'articolo 2, primo comma, lettera g) del Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, e, dunque, con possibilità di presentare offerte sia in via telematica, partecipando all'esperimento mediante collegamento telematico (e registrazione) "da remoto" al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) sia in via cartacea, con presenza fisica dell'offerente presso i locali del Tribunale di Arezzo, il tutto nei termini e con le modalità regolate dalle condizioni generali appresso riportate

#### **COMUNICA**

che l'apertura delle buste contenenti le offerte avverrà alle **ore 14.00 del giorno mercoledì 18 febbraio 2026** e successivamente inizieranno le operazioni di vendita.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO:** l'unità negoziale in oggetto è rappresentata da un appartamento di civile abitazione e cantina (box singolo), oltre diritti proporzionali millesimali sulle parti comuni del fabbricato facente parte dell'edificio condominiale ubicato in Foiano della Chiana (AR) Via del Duca n. 43.

- **Appartamento:** appartamento di civile abitazione posto al secondo piano di un edificio condominiale, composto da: ampio soggiorno, tre camere da letto di cui due doppie ed una singola, doppio servizio igienico, cucina abitabile e piccolo ripostiglio.

Gli affacci esterni hanno tre esposizioni: a Nord, le aperture della cucina e della camera da letto doppia hanno entrambe accesso a un balcone comune; a Est, si affacciano le finestre di entrambi i servizi igienici; a Sud, le aperture del soggiorno e di una camera da letto si affacciano su altro balcone mentre la restante camera da letto ha un affaccio con finestra.

**Caratteristiche di finitura dell'unità abitativa:** all'unità abitativa si accede attraverso una porta a due ante in legno dotata di serratura esterna con sistema di chiusura con paletto verticale. Nel soggiorno è presente un caminetto ornamentale e un'apertura a doppia anta (porta-finestra) su balcone esposto a Sud. Dal soggiorno si accede al disimpegno e alla cucina anch'essa dotata di apertura a doppia anta con accesso diretto al balcone esposto a Nord in comune con la camera da letto principale. Dal locale disimpegno si accede alle tre camere da letto, ai due servizi igienici e ad un piccolo ripostiglio.

Le pavimentazioni sono in ceramica, di formato diverso a seconda della diversa tipologia di locale, sulle tonalità del marrone ad eccezione dei servizi igienici che hanno una pavimentazione di colore nera.

Il servizio igienico più piccolo è dotato di due soli pezzi sanitari (vaso e lavabo) mentre il servizio principale è completo dei tre pezzi sanitari e vasca, è rivestito per un'altezza di circa 1,8 metri su tutte le pareti, con piastrelle di colore bruno lucide.

Entrambi i servizi, oltre ad essere provvisti di apertura verso l'esterno, sono dotati di sanitari in porcellana bianca con lavabo a colonna e in prossimità dei vasi il pavimento è rialzato di circa 10 cm rispetto al restante livello di calpestio dell'appartamento.

In generale le finiture sono di tipo *standard* per la tipologia edilizia in oggetto e, nello specifico: gli infissi interni sono del tipo lisce tamburate con impiallacciatura in essenza di legno di colore tipo mogano naturale mentre gli infissi esterni sono in legno di abete con vetro singolo.

L'appartamento è dotato di impianti elettrico e idro-termo-sanitario. L'impianto di riscaldamento è autonomo.

Tutti gli impianti sono quelli di originaria costruzione in condizione di ordinaria manutenzione.

L'unità negoziale sopra descritta a cui si accede da scala unica, è posta al **piano Secondo**, interno n.c., ha un'altezza interna di metri 2,77.

A corredo dell'immobile, oltre alle parti comuni costituite da ampio resede asfaltato e androne d'ingresso da cui si accede ai collegamenti verticali (scale e ascensore) vi è un locale cantina, composto da un unico ambiente, di circa 5,5 mq ubicato al piano seminterrato.

- **Cantina (box singolo)**: la cantina è costituita da un locale unico posto al piano seminterrato dell'edificio condominiale ed è utilizzabile come rimessa auto-moto con accesso carrabile tramite rampa che collega l'ambiente direttamente all'esterno.

Il locale è dotato di apertura verso l'esterno per l'ingresso di aria e luce situata sulla parte in alto a sinistra della parete di fondo; infisso in ferro con apertura a vasistas. Le pareti perimetrali e il soffitto sono intonacate di color bianco. Al locale si accede tramite una porta metallica basculante con serratura e apertura manuale. È presente impianto di illuminazione interno. L'accesso carrabile avviene tramite di una rampa asfaltata a comune collegata al resede esterno scoperto.

L'unità negoziale sopra descritta a cui si accede da scala unica, è posta al **piano Seminterrato** ed ha un'altezza interna di metri 2,7.

**Caratteristiche dell'edificio condominiale**: l'unità negoziale in oggetto fa parte delle dieci unità immobiliari residenziali presenti all'interno del fabbricato condominiale. Trattasi di edificio intelaiato in cemento armato costruito nel 1976 che si sviluppa su cinque piani di cui quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito a cantine e garage accessibile mediante rampa carrabile asfaltata. Oltre al piano seminterrato, vi è un piano terra all'interno del quale si trovano due fondi commerciali e altri tre piani occupati da unità immobiliari residenziali. **L'edificio è dotato di vano scala e ascensore, presenti entrambi, a partire dal piano seminterrato.** Il blocco centrale dei collegamenti verticali è dotato di apertura finestrata ad ogni piano.

Dette parti comuni sono indispensabili per l'accesso e l'utilizzo dell'unità immobiliare urbana.

**== Descrizione della zona.**

I beni sono ubicati in un'area residenziale, zona periferica mentre le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**== Stato conservativo.**

Nel complesso l'immobile subastato abitabile, risulta in buono stato di conservazione malgrado presenti alcuni segni di usura.

### **TITOLO DI PROVENIENZA**

Atto di Compravendita stipulato in data 29/11/1991 a rogito del Notaio Luigi Lauro, repertorio n. 29849, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 04 dicembre 1991 ai nn. Registro Generale 16777 e Registro Particolare 12150.

### **SITUAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA, STATO DI FATTO E D'USO DELL'IMMOBILE**

Dalla perizia in atti, redatta dall'Ing. Gherardo Bittoni, tecnico libero professionista, con studio in Arezzo 52100 (AR) Via Isonzo n. 52, risulta quanto segue:

#### **= Pratiche Edilizie:**

== il fabbricato, di cui la porzione in oggetto è parte, è stato realizzato in conformità a regolare Permesso a Costruire **N. n. 74/73; n. 22/76; n. 109/76; n. 203/76** e successive varianti, intestata a Società EDIL-COND S.n.c., rilasciate per lavori di Costruzione di un Fabbricato Condominiale di Civile Abitazione, presentata il 23/06/1973 con il n. 74 di protocollo, agibilità del 20/04/1977.

== si segnala la presenza di altra pratica, trattasi di Concessione in sanatoria **N. 239**, intestata a Società EDIL-COND S.n.c., per lavori di condono locale cantina, rilasciata il 28/11/1991 con il n. 239 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Locale accessorio cantina.

#### **= Difficoltà riscontrate:**

== **Conformità edilizie: l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.** È stata rilevata una diversa suddivisione degli ambienti interni, regolarizzabili mediante la presentazione di apposita SCIA in Sanatoria. I costi da sostenere per la regolarizzazione sono i seguenti:

- Sanzione Amministrativa: € 1.000,00;
- Diritti di segreteria: € 56,10;
- Spese Onorari Professionali: €1.500,00;

I tempi necessari per la regolarizzazione sono di 3 mesi;

== **Conformità catastale: l'immobile risulta conforme:** la situazione catastale attuale corrisponde a quella di primo impianto;

== **Conformità urbanistica: nessuna difficoltà riscontrata;**

== **Corrispondenza dati catastali/atto di provenienza: l'immobile subastato risulta non conforme e non regolarizzabile.** Costi di regolarizzazione: Correzione Atto di compravendita e conseguente Aggiornamento voltura catastale: € 1.500,00;

== **Conformità tecnica impiantistica: per quanto riguarda la parte impiantistica l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.** Si segnalano le seguenti difficoltà: la caldaia

esistente non è censita al catasto impianti e non è in regola con le verifiche tecniche periodiche. Le difformità riscontrate sono regolarizzabili mediante verifica tecnica, controllo di sicurezza e controllo di efficienza energetica. I costi di regolarizzazione sono i seguenti:

- controllo di efficienza energetica: € 150,00;
- manutenzione Ordinaria Generatore Termico: € 250,00;

La situazione evidenziata è riferita solamente alla Caldaia a gas.

### **STATO DI POSSESSO**

Dalla perizia di stima e dalla documentazione versata in atti, l'immobile risulta occupato in forza di regolare contratto di affitto tipo 4+4, registrato il 01/08/2023 ad Arezzo ai nn. 4497, stipulato in data 27/07/2023 e con scadenza il 27/07/2027 (il contratto risulta registrato in data antecedente la trascrizione del pignoramento). Il contratto di affitto in oggetto non include il BOX posto al seminterrato dello stesso fabbricato individuato al sub.12.

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

**Per maggiori e più analitiche informazioni, l'immobile e la situazione edilizia sono descritti nella relazione peritale depositata in atti e consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia il cui contenuto è parte integrante del presente avviso. Inoltre per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri (anche urbanistici) o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni subastati si fa espresso rinvio alla perizia redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale di Arezzo Ing. Gherardo BITTONI con studio in Arezzo 52100 (AR) Via Isonzo n. 52 (email: [gherardo.bittoni@ymail.com](mailto:gherardo.bittoni@ymail.com) – pec: [gherardo.bittoni@pec.it](mailto:gherardo.bittoni@pec.it) - Tel. 0575.902696) che potrà essere consultato dagli offerenti in caso di necessità.**

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

### **CUSTODIA**

Maggiori informazioni potranno essere fornite dell'Istituto Vendite Giudiziarie contattando i seguenti numeri telefonici: AREZZO 0575-382000; SIENA 0577-318111; Fax 0575-380968, E-mail: [direzione1.ivg@gmail.com](mailto:direzione1.ivg@gmail.com)

### **VISITE ALL'IMMOBILE**

Le richieste di visita degli immobili in asta dovranno pervenire al custode giudiziario esclusivamente per il tramite del portale delle vendite pubbliche (PVP), almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte, collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>. Eventuali richieste pervenutegli – sempre tramite il p.v.p. - oltre il

suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

Il custode giudiziario organizzerà le visite agli immobili curando di: farvi accedere soltanto la persona che ha formulato la richiesta, previa identificazione della stessa mediante annotazione a verbale degli estremi di documento di riconoscimento in corso di validità, con esclusione di qualsiasi altra persona salvo che appartenente al nucleo familiare; far visitare l'immobile ad una sola persona per volta, convocando ciascun richiedente ad orari differenziati ed assicurandosi che, durante la visita, venga mantenuto il silenzio sia da parte del richiedente, sia degli eventuali occupanti; astenersi dal riferire al richiedente se vi siano eventuali altre persone interessate, nonché dal comunicargli i dati personali delle parti della procedura e degli eventuali occupanti; illustrerà allo stesso, ove richiesto, le modalità di partecipazione alla vendita.

Ogni altra informazione in merito a quanto sopra, potrà essere reperita nel sito internet e/o contattando l'IVG ai numeri telefonici, fax o e-mail sopra indicati, ove il personale IVG potrà fornire tutte le indicazioni necessarie e/o utili.

## 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. MODALITA' DI PRESENTAZIONE. Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), **in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato in Arezzo 52100 (AR) Via del Trionfo n. 40 entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita**, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

#### 2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, 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. 149/2023, lotto unico”** (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) 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. 149/2023, 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. 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 € 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). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice 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 intestato a “Tribunale di Arezzo” (indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta – R.G.E. N. 149/2023 – LOTTO UNICO) acceso presso BANCA TEMA “TERRE ETRUSCHE DI VALDICHIANA E DI MAREMMA” - CRED. COOP. - FIL. AREZZO CENTRO al seguente **IBAN: IT 72 E 088 5114 1010 0000 0359 681;**

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 dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel

termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

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 l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa secondo i criteri di cui al punto n. 11 o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta.

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

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

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

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

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

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

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

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

-----  
---

[B]

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

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), **il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;
2. **qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario)**, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. **qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile**

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

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

In caso di mancata sottoscrizione della dichiarazione nel termine di cui sopra, sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà disposta la confisca della cauzione versata, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., così come modificato dal d.lgs. 31 ottobre 2024, n. 164.



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

[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 di antiriciclaggio, allegnerà 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, 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, 12 dicembre 2025

Il Professionista delegato

Avv. Ilaria Sereni