

**DOTT. FRENI FEDERICO**

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

[federico.freni@pec.commercialisti.it](mailto:federico.freni@pec.commercialisti.it)

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 155/2023 R.G.ES.**

**G.E. Dott. Federico Pani**

**Avviso di vendita**

**senza incanto con modalità telematica sincrona mista**

**1° esperimento**

Il sottoscritto Dott. Federico Freni, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Arezzo, con studio in Arezzo, Via XXV Aprile civico n. 38 (Telefono 0575/493357 Telefax 0575/493357), ai sensi dell'art.490 c.p.c. relativamente alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E.S n. 155/2023 pendente presso il Tribunale di Arezzo, su delega, ex art.591 *bis* c.p.c. del Giudice dell'Esecuzione Dott. Federico Pani;

- vista la perizia redatta dall'Arch. Marco Magrini del 06.06.2024, depositata in data 07.06.2024 ed integrazione del 25.09.2024;

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

**AVVISA**

che il giorno **18 Dicembre 2025 alle ore 12:00**, presso la Sala Aste del Tribunale di Arezzo, sito in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino civico n. 1, aula n. 0.07, posta al piano terreno dello stabile, si darà luogo al primo tentativo di vendita senza incanto di n. 3 **LOTTI** descritti, mediante apertura delle buste telematiche e cartacee recanti le offerte di acquisto dei beni alle condizioni e modalità appresso specificate

**FISSA per il**

**LOTTO 1** quale **prezzo base** la somma di **Euro 15.000,00=** (Euro quindicimila virgola zero zero), con **offerte in aumento non inferiori ad Euro 500,00** (euro cinquecento virgola zero zero).

**Offerta minima ricevibile: € 11.250,00** ( euro undicimiladuecentocinquanta virgola zero zero).

**Cauzione: 10% del prezzo offerto.**

**LOTTO 2** quale **prezzo base** la somma di **Euro 6.200,00=** (Euro seimiladuecento virgola zero zero), con **offerte in aumento non inferiori ad Euro 500,00** (euro cinquecento virgola zero zero).

**Offerta minima ricevibile: € 4.650,00** ( euro quattromilaseicentocinquanta virgola zero

**DOTT. FRENI FEDERICO**

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

[federico.freni@pec.commercialisti.it](mailto:federico.freni@pec.commercialisti.it)

zero).

**Cauzione: 10% del prezzo offerto.**

**LOTTO 3** quale **prezzo base** la somma di **Euro 31.000,00=** (Euro trentunomila virgola zero zero), con **offerte in aumento non inferiori ad Euro 500,00** (euro cinquecento virgola zero zero).

**Offerta minima ricevibile: € 23.250,00** ( euro ventitremiladuecentocinquanta virgola zero zero).

**Cauzione: 10% del prezzo offerto.**

**DESCRIZIONE DEI BENI**

***LOTTO 1***

In Comune di Sansepolcro (AR), Frazione Vannocchia, diritto di piena proprietà dell'aree urbane della superficie commerciale di circa 14,26 mq, categoria F1 e consistenza rispettivamente di 39 mq, e 313 mq, corredato da area cortiliva di quota di 1/4 di piena proprietà di consistenza pari a circa 350 mq utilizzata quale area di accesso per diverse unità immobiliari.

Si tratta di alcune aree residuali di un intervento edilizio in un gruppo di edifici posti nella campagna adiacente a Sansepolcro.

Le aree sono state cedute dall'attuale proprietario, che realizzò l'intervento edilizio, con un preliminare di vendita che non è registrato né trascritto; l'attuale possessore è proprietario di un'unità edilizia in uno degli edifici adiacenti.

La part. 389 identifica un'area interna destinata a resede-orto, sulla quale è stata installata un' annesso di legno di tipo prefabbricato di ml. 3.00 x 3.00 x 2.00 (h) da parte dell'attuale possessore.

La part. 383 identifica un'area pavimentata e sistemata quale parcheggio lungo la strada pubblica; sull'area sbarca il cancello pedonale di una delle unità edilizie realizzate e vi prospettano gli alloggiamenti dei gruppi di misura degli impianti a rete dei nuovi edifici. E' verosimile che il proprietario abbia sottoscritto un impegno a favore del Comune di Sansepolcro per destinare l'area ad uso pubblico come indicato nei titoli autorizzativi dell'intervento edilizio; comunque l'atto non è stato né registrato né trascritto.

La part. 370 indica un piazzale di proprietà di diversi soggetti, con quote variabili, che costituisce la zona di sosta e di accesso per diverse proprietà. Il piazzale è stato oggetto di

## **DOTT. FRENI FEDERICO**

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

[federico.freni@pec.commercialisti.it](mailto:federico.freni@pec.commercialisti.it)

interventi di parziale recinzione e sistemazione con le quali alcune porzioni sono state annesse quale pertinenza esclusiva di unità immobiliari adiacenti.

I beni sono catastalmente censiti come segue:

- **foglio 56 particella 383** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 39 mq, indirizzo catastale: Frazione Vannocchia snc, piano: T.

- **foglio 56 particella 389** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 313 mq, indirizzo catastale: Frazione Vannocchia snc, piano: T.

- **foglio 56 particella 370** (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Frazione Vannocchia, piano: T.

**STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo i beni risultano occupati senza titolo

**CONFORMITA'**

Sulla part. 389 è presente un annesso in legno delle dimensioni di ml. 3.00 x 3.00x 2.00 (h).

Le spese di una sanatoria sono sovraordinate alle spese dello smontaggio e del successivo rimontaggio dopo l'ottenimento dei titoli autorizzativi.

In tal senso non si è proceduto all'accampionamento considerato che era necessario sia l'inserimento in mappa al Catasto Terreni sia l'accampionamento al Catasto Fabbricati.

Sulla part. 370 è rappresentato un edificio che è stato da tempo demolito.

Non si è proceduto alla correzione catastale in quanto l'area è posseduta dal debitore per la quota di 1/2 di proprietà.

### **REGIME FISCALE**

Il bene oggetto di vendita non è soggetto ad IVA.

### **MODALITÀ DELLA VENDITA**

Tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte di acquisto dell'immobile oggetto di avviso.

## ***LOTTO 2***

**In Comune di Sansepolcro (AR), Frazione Vannocchia, diritto di piena proprietà dell'aree urbane della superficie commerciale complessiva di circa 3,80 mq, categoria F1 e consistenza rispettivamente di 16 mq, 11 mq e 11 mq, corredato da area cortiliva categoria F2 di quota di 1/4 di piena proprietà di consistenza pari a**

## **DOTT. FRENI FEDERICO**

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

[federico.freni@pec.commercialisti.it](mailto:federico.freni@pec.commercialisti.it)

**circa 350 mq utilizzata quale area di accesso per diverse unità immobiliari.**

Si tratta di alcune aree residuali di un intervento edilizio in un gruppo di edifici posti nella campagna adiacente a Sansepolcro.

Le aree sono state cedute dall'attuale proprietario, che realizzò l'intervento edilizio, con un preliminare di vendita che non è registrato né trascritto; l'attuale possessore è proprietario di un'unità edilizia in uno degli edifici adiacenti.

Le partt. 395, 398 e 399 identificano un'area interna destinata a resede, posta lungo il confine di proprietà di uno degli edifici realizzati nel corso dell'intervento edilizio e poi ceduto al titolare del diritto di prelazione.

La part. 370 indica un piazzale di proprietà di diversi soggetti, con quote variabili, che costituisce la zona di sosta e di accesso per diverse proprietà. Il piazzale è stato oggetto di interventi di parziale recinzione e sistemazione con le quali alcune porzioni sono state annesse quale pertinenza esclusiva di unità immobiliari adiacenti.

I beni sono catastalmente censiti come segue:

- **foglio 56 particella 395** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 16 mq, indirizzo catastale: Frazione Vannocchia, piano: T;
- **foglio 56 particella 398** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 11 mq, indirizzo catastale: Frazione Vannocchia, piano: T;
- **foglio 56 particella 399** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 11 mq, indirizzo catastale: Frazione Vannocchia, piano: T;
- **foglio 56 particella 370** (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Frazione Vannocchia, piano: T.

### STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo i beni risultano occupati senza titolo

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A seguito delle verifiche eseguite dal Tecnico incaricato Arch. Marco Magrini delle visure catastali e del reperimento delle stesse si rilevano i seguenti vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Diritto di prelazione, contenuto nell'atto stipulato il 16/07/2007 a firma di Notaio Gambacorta Carmelo ai nn. 98855 di repertorio, trascritto il 20/07/2007 a Arezzo ai nn. 10207, derivante da Atto di compravendita.

La formalità è riferita solamente alle particelle 395, 398 e 399.

## **DOTT. FRENI FEDERICO**

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

[federico.freni@pec.commercialisti.it](mailto:federico.freni@pec.commercialisti.it)

CONFORMITA'

Sulla part. 370 è rappresentato un edificio che è stato da tempo demolito.

Non si è proceduto alla correzione catastale in quanto l'area è posseduta dal debitore per la quota di 1/2 di proprietà.

### **REGIME FISCALE**

Il bene oggetto di vendita non è soggetto ad IVA.

### **MODALITÀ DELLA VENDITA**

Tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte di acquisto dell'immobile oggetto di avviso.

#### ***LOTTO 3***

**Complesso residenziale a CORTONA Case sparse Teverina, frazione Caselle, categoria A/5, della superficie commerciale di 421,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.**

L'agglomerato è posto nella montagna cortonese, al confine tra la Toscana e l'Umbria. La zona è costituita da un agglomerato di ex edifici rurali che sono stati in parte recuperati come struttura turistica che, verosimilmente, viene utilizzata nel periodo primaverile-estivo.

La proprietà pignorata è un'intera parte di edificio distribuita su 4 livelli fuori terra e posta in aderenza sul fronte est, per una modesta porzione della facciata, all'altra parte di edificio di proprietà di soggetti terzi, anch'essa non utilizzata.

Come illustrato dal perito nella relazione estimativa, l'intera struttura portante verticale è realizzata in pietra faccia-vista di qualità corrente con angolari squadri, cornici alle aperture ed alcuni inserti di mattoni.

Gli orizzontamenti sono costituiti da un'orditura principale e secondaria in legno sormontata da piastrelle in laterizio, sottofondo sciolto e pavimenti sovrastanti.

La struttura portante della copertura è costituita da alcune capriate in legno che, pur presentando un discreto effetto scenografico, ingombrano i locali sottotetto. I correnti in legno sono sormontati da piastrelle semplicemente appoggiate ed il manto è in tegole e coppi. Al momento della visita da parte del CTU il manto di copertura evitava le infiltrazioni all'interno del fabbricato fornendo una parziale protezione alle strutture verticali ed ai sottostanti orizzontamenti.

Le unità edilizie pignorate fanno parte di un complesso edilizio più ampio che ha subito vari

## **DOTT. FRENI FEDERICO**

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

[federico.freni@pec.commercialisti.it](mailto:federico.freni@pec.commercialisti.it)

rimaneggiamenti nel corso del tempo.

Nel rappresentazione del Catasto Leopoldino (1830 circa) l'intero edificio era descritto da un'unica particella che comprendeva le unità pignorate, quelle adiacenti, le corti ed anche la cappella che si trova nella zona di ingresso della corte principale. E' quindi verosimile che tutto il complesso edilizio fosse riconducibile ad un unico proprietario.

Le unità pignorate non sono corredate da spazi esterni di proprietà esclusiva.

L'accesso dalla strada pubblica avviene per tramite delle partt. 122 e 125 che sono descritti al Catasto Terreni quali "Corti" (in coerenza con lo stato di fatto) senza che sia fornita nessun'altra indicazione circa la pertinenzialità delle stesse.

La corte principale è quella posta a nord del complesso edilizio, è delimitata da un alto muro in pietra nel quale è inserito un arco in pietra che consente l'accesso dalla strada pubblica.

Di fronte all'accesso sulla strada pubblica è posto quello che, verosimilmente, era l'ingresso principale dell'antico complesso edilizio corredato da portale in pietra con sovrastante stemma ed iscrizione; il vecchio ingresso conduce alla porzione di edificio riconducibile a soggetti terzi, salvo quanto di seguito descritto. In detta corte è posta una delle due scale di accesso alle unità pignorate che conduce ai locali del primo piano; la scala è interamente realizzata in con blocchi monolitici di pietra.

La corte secondaria è posta verso sud e non presenta delimitazioni sulla strada pubblica. Su detta corte è posta l'altra scala di accesso alle unità pignorate che si presenta strutturalmente più "snella" dell'altra in quanto è realizzata con elementi in laterizio.

Le due corti sono collegate da un passaggio sottostante le unità pignorate.

Le informazioni assunte dal CTU in loco portano a ritenere che dette corti siano pertinenza comune degli edifici che vi si affacciano che, verosimilmente, costituivano un complesso edilizio unico riconducibile al medesimo proprietario.

Il corredo delle finiture associato ad alcuni arredi, nonché le informazioni assunte in loco, portano a ritenere che le unità pignorate siano state utilizzate dal Comune di Cortona quale Caserma dei Carabinieri, quale scuola ed anche come ufficio postale. La presenza di locali denominati quali "camere di sicurezza", le iscrizioni che riconducono alle armi e la presenza di banchi scolastici in legno di vecchia fattura, portano a corroborare tali affermazioni.

La Caserma dei Carabinieri dovrebbe essere stata smantellata prima della seconda guerra mondiale, mentre la scuola è rimasta attiva fino alla fine degli anni '60 del secolo scorso; lo stato dell'edificio, la dotazione (assenza) di impianti e di servizi depongono a favore di tale

## **DOTT. FRENI FEDERICO**

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

[federico.freni@pec.commercialisti.it](mailto:federico.freni@pec.commercialisti.it)

ricostruzione.

La rappresentazione catastale risale all'Aprile 1940 e descrive la presenza di due alloggi, di cui uno posto al primo ed uno al secondo piano, corredati delle cantine del piano terra e delle soffitte dell'ultimo livello fuori terra; ciò porterebbe a ritenere che i Carabinieri avessero già abbandonato l'edificio al momento della presentazione delle planimetrie.

Le schede catastali documentano la consistenza planivolumetrica dell'edificio, pur contenendo alcune imprecisioni tipiche dell'epoca di redazione, che stridono con lo stato di fatto che porta a documentare una situazione diversa.

In particolare:

- 1) nella planimetria del sub. 2 manca la scala di accesso esterna posta nella corte principale, anche se la scala è rappresentata al Catasto Terreni;
- 2) non è correttamente rappresentato un disimpegno ed un ripostiglio adiacenti alla cucina, che parrebbero annessi in maniera stabile a detta unità immobiliare; dal disimpegno parte una scala interna, che, per tramite di una botola, conduce al pianerottolo del piano superiore della scala principale facente parte della porzione di proprietà di soggetti terzi;
- 3) dal pianerottolo sul quale sbarca la botola descritta al punto precedente, che non è compreso in nessuna delle due unità immobiliari pignorate, parte una scala in legno, che conduce alle soffitte del sub. 1;
- 4) entrambe le planimetrie descrivono una situazione di promiscuità circa i percorsi che disimpegnano le due unità immobiliari pignorate.

Alcuni antichi elementi tipologici, l'utilizzo dei materiali da costruzione e la consistenza dell'edificio nella rappresentazione catastale del XIX secolo documentano che sono intervenuti rimaneggiamenti conseguenti le variazioni patrimoniali e di destinazione dell'edificio, che hanno condotto le unità immobiliari alla consistenza rappresentata nelle planimetrie del 1940, che contiene difetti di rappresentazione rispetto all'attuale situazione.

In origine è verosimile che l'accesso al 3° livello fuori terra (attuale 2° piano) avvenisse dall'ingresso principale, cioè dal portone corredato dallo stemma e dalla soprastante iscrizione; la scala interna presenta caratteri pretenziosi e sbarca sul pianerottolo di cui al precedente punto 3).

Sui lati contrapposti di detto pianerottolo sono presenti due portoni identici, corredati da riquadrature e soprastante arco in pietra. Un portone costituiva l'accesso all'alloggio pignorato descritto con il sub. 1, mentre l'altro portone è l'accesso dell'alloggio di proprietà di soggetti terzi. Ad oggi l'accesso al sub. 1 si presenta tamponato dall'interno e ridotto ad

**DOTT. FRENI FEDERICO**

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

[federico.freni@pec.commercialisti.it](mailto:federico.freni@pec.commercialisti.it)

uno scaffale a muro, anche se è stato mantenuto il portone in legno ed il portale sul pianerottolo.

Il varco è tutt'oggi descritto nella planimetria catastale del sub. 1.

All'epoca in cui il sub. 1 era accessibile dal portone principale del complesso edilizio, è verosimile che il sub. 2 (attuale 1° piano) fosse accessibile soltanto dalla scaletta posta sulla corte principale, considerato che gli elementi monolitici in pietra che la costituiscono sono di remota fattura.

Le considerazioni sin qui svolte porterebbero a ritenere che il complesso edilizio sia stato trasformato nel momento in cui le unità pignorate furono cedute al Comune per essere destinate a Caserma dei Carabinieri.

Le trasformazioni sono verosimilmente riconducibili alla realizzazione della scala esterna sulla corte secondaria che costituì l'accesso principale alla Caserma, considerato anche che il portone presenta ancor oggi uno spioncino. I materiali utilizzati per la scala e la tipologia della stessa, sono estranei all'impianto del complesso edilizio, così come lo scalone che conduce dal primo al secondo piano, che ha una dimensione diversa dal corridoio di partenza ed una sezione della muratura che la sorregge ridotta rispetto a tutte le altre essendo, verosimilmente realizzata in mattoni.

Ciò porta a ritenere che vi fosse l'esigenza di dotare la Caserma di un accesso indipendente rispetto al resto dell'edificio e di un conveniente collegamento tra i locali destinati agli uffici, posti al piano primo, e quelli destinati agli alloggi posti al piano secondo. Peraltro la parte del primo piano, accessibile dalla scala posta sulla corte principale, manteneva verosimilmente una diversa destinazione, considerata la scaletta di servizio che conduceva alla botola che consentiva l'accesso al pianerottolo del 2° piano, in modo da poter utilizzare la scala in legno che consentiva l'accesso alle soffitte e che è rappresentata nelle planimetrie del sub. 1.

Da ultimo viene riferito da alcuni vicini che l'accesso alle soffitte avveniva anche per tramite di una scala in legno che partiva dalla cucina del 2° piano e che pare sia stata demolita dall'attuale proprietario; ad oggi nella cucina anzidetta resta un'apertura che conduce nelle soffitte posta ad una quota di circa 3 metri dal pavimento.

Comunque la scala in legno che parte dal pianerottolo del 2° piano, consente tutt'oggi l'accesso alle soffitte.

L'atto di acquisto dell'attuale proprietario, nonché il precedente atto di compravendita contengono esclusivamente riferimenti alla rappresentazione catastale e dichiarazioni di rito

## **DOTT. FRENI FEDERICO**

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

[federico.freni@pec.commercialisti.it](mailto:federico.freni@pec.commercialisti.it)

in ordine alle pertinenze ed alle servitù attive e passive.

La ricostruzione sin qui svolta da parte del CTU rende incerta la situazione circa:

- la titolarità del disimpegno del 1° piano, dal quale parte la scala interna che conduce alla botola di accesso al pianerottolo del 2° piano;
- l'eventuale diritto di passo sul pianerottolo del 2° piano per l'accesso alle soffitte per tramite della scala in legno rappresentata nelle planimetrie del sub. 1.

L'edificio è collegato al servizio a rete dell'energia elettrica ed è dotato di contatore.

Il Comune di Cortona vendette l'edificio con il corredo dei “ ... diritti sugli accessori a comuni adiacenti al fabbricato e sui manufatti esistenti per l'approvvigionamento idrico del fabbricato, così come goduti nel tempo.”. Si tratta di una condotta e di alcuni manufatti che costituivano una sorta di acquedotto a servizio di più proprietà che intercettava alcune sorgenti a monte dell'abitato e che proseguiva verso valle servendo più edifici.

Da informazioni assunte in loco da parte del CTU la “presa” per l'edificio di cui fanno parte le unità pignorate è costituita da una cisterna interrata posta sulla corte secondaria.

L'edificio si presenta in precarie condizioni statiche, con porzioni di solai e di murature verticali crollate; per mancanza di manutenzione, per l'asportazione di alcuni elementi decorativi quali le riquadrature dei camini e, verosimilmente, per gli effetti di alcune scosse sismiche che si sono verificate nella vicina Umbria.

Le condizioni di abbandono sono da far risalire agli anni '60 del secolo scorso, cioè dal momento del mancato utilizzo da parte del Comune di Cortona, considerato il contenuto della delibera della Giunta Comunale n. 1377 del 15.09.1988 riportato in precedenza; l'unica eccezione è costituita dalle opere di ripristino descritte di seguito.

Parte della facciata sud dell'edificio è stata ricostruita; da informazioni assunte dal CTU in loco la porzione di facciata dei livelli più alti, crollò dopo l'acquisto da parte dell'attuale proprietario.

Le opere di consolidamento della facciata sono, verosimilmente, coeve al rimaneggiamento della copertura che portò alla sostituzione di alcuni correnti in legno ed al corretto riposizionamento del manto di copertura; la manutenzione del tetto ha preservato l'edificio da infiltrazioni, limitando il degrado delle strutture verticali e degli orizzontamenti sottostanti.

In definitiva il corrente utilizzo dell'edificio deve essere preceduto dal ripristino delle condizioni di sicurezza, con il consolidamento/rifacimento della copertura e di tutti i solai,

## **DOTT. FRENI FEDERICO**

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

[federico.freni@pec.commercialisti.it](mailto:federico.freni@pec.commercialisti.it)

la realizzazione di tutti gli impianti ed il ripristino/rifacimento di tutte le finiture.

Allo stato attuale tutte le porte delle unità pignorate sono aperte e tutti i locali sono accessibili.

Il parziale intervento di ripristino della copertura non ha comunque garantito da alcuni crolli parziali della gronda che sono apprezzabili sui fronti che prospettano verso le corti.

Peraltro gli elementi del manto di copertura in corrispondenza di tutte le gronde si sono distaccati dal sottofondo e stanno scorrendo verso l'esterno, con conseguente pericolo di caduta; tale situazione risulta pericolosa per chi frequenta il percorso stradale frontestante l'edificio.

Anche le due scale di accesso esterne al primo livello, sono in parte crollate.

I beni sono catastalmente censiti come segue:

- **foglio 36 particella 124 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 223,88 Euro, indirizzo catastale: case sparse Teverina snc, piano: T-1-2;

- **foglio 36 particella 124 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 238,81 Euro, indirizzo catastale: case sparse Teverina snc, piano: T-1.

### STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo da parte del CTU l'immobile risulta libero. L'edificio è in stato di abbandono.

Sono stati eseguiti lavori di manutenzione per la messa in sicurezza del bene oggetto di vendita, come richiesto dal CTU ed autorizzati dal G.E in data 09.05.2025.

### CONFORMITA'

Lo stato legittimo dell'edificio, di cui al comma 1-bis dell'art. 9-bis del DPR 380/2001, è da riferire alle planimetrie catastali che furono presentate dal Comune di Cortona, proprietario dell'epoca, nell'Aprile 1940.

Lo stato di fatto non risponde in alcune parti alla rappresentazione anzidetta in quanto:

- in luogo del fornice che unisce i due cortili è presente un locale accessorio;
- non è indicata la scala di accesso sul fronte nord dell'edificio;
- la scala di accesso sul fronte ovest ha una maggior lunghezza e, peraltro, è correttamente rappresentata nelle planimetrie del Catasto Terreni;
- non è indicato il disimpegno adiacente la cucina del primo piano da dove parte la scala che

**DOTT. FRENI FEDERICO**

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

[federico.freni@pec.commercialisti.it](mailto:federico.freni@pec.commercialisti.it)

conduce, tramite una botola, al soprastante disimpegno dove è collocata la scala in legno di accesso alle soffitte;

- nel locale a piano terra non è indicato il muro portante sottostante la scala interna che conduce dal primo al secondo piano;

- alcune aperture interne non corrispondono.

E' verosimile che la consistenza dell'immobile, salvo le recenti opere di manutenzione descritte in relazione, non sia variata dall'epoca della redazione delle planimetrie del Catasto Urbano e che la mancata rispondenza sia dovuta ad imprecisioni di rappresentazione.

Per l'edificio è stata reperita soltanto la richiesta di autorizzazione edilizia per lavori di manutenzione straordinaria presentata poco dopo l'acquisto dell'immobile, che non è corredata di elaborati grafici.

Le opere di manutenzione hanno portato alla sostituzione di alcuni correnti, mentre non sono state riscontrate emergenze in ordine alla sostituzione degli elementi dell'orditura principale che, in alcuni casi, è costituita anche da capriate.

E' stato inoltre accertato da parte del CTU che è stata ricostruita una discreta parte della facciata sud dell'edificio a seguito di un crollo che si verificò dopo l'acquisto da parte dell'attuale proprietario; la circostanza è stata peraltro confermata dai proprietari degli edifici adiacenti.

E' stato inoltre accertato che, sono state avviate opere di manutenzione al primo piano per la realizzazione di un servizio igienico oltre alla installazione di qualche finestra.

*CONFORMITA' EDILIZIA*

Sono state rilevate le seguenti difformità: esecuzione di opere di manutenzione straordinaria (normativa di riferimento: Art. 9-bis DPR 380/2001)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- CILA tardiva: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Sanzione di 1000 euro ai sensi dell'art. 183 e seguenti della LR 65/2014

*CONFORMITA' CATASTALI*

Sono state rilevate le seguenti difformità:

## **DOTT. FRENI FEDERICO**

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

[federico.freni@pec.commercialisti.it](mailto:federico.freni@pec.commercialisti.it)

La rappresentazione non è coerente con lo stato di fatto, peraltro le due unità immobiliari sono nella condizione di essere classificate quali “unità collabenti” in ragione del loro stato di manutenzione.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### REGIME FISCALE

Il bene oggetto di vendita non è soggetto ad IVA.

### MODALITÀ DELLA VENDITA

Tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte di acquisto dell'immobile oggetto di avviso.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

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

##### 1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE.

Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) **dovranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo Studio del Dott. Federico Freni, in Arezzo (AR) Via XXV Aprile n.38 entro le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita (17 Dicembre 2025), 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 apposto 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'offerta (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione

**DOTT. FRENI FEDERICO**

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

[federico.freni@pec.commercialisti.it](mailto:federico.freni@pec.commercialisti.it)

- 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 120gg.;
  - 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.155/2023, lotto n .....**” (indicare il numero 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 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;

## **DOTT. FRENI FEDERICO**

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

[federico.freni@pec.commercialisti.it](mailto:federico.freni@pec.commercialisti.it)

- 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. **MODALITA' 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.155/2023, lotto n .....”(indicare il numero del lotto al quale si riferisce l'offerta), di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

### **OFFERTA TELEMATICA**

#### **1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE.**

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

Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo co. c.p.c., sino alle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi – tramite il modulo web “offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 dell'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

## **DOTT. FRENI FEDERICO**

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

[federico.freni@pec.commercialisti.it](mailto:federico.freni@pec.commercialisti.it)

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 di 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, il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente ( o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l' offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato 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 di aggiudicazione ;

**DOTT. FRENI FEDERICO**

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

[federico.freni@pec.commercialisti.it](mailto:federico.freni@pec.commercialisti.it)

- 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 trasmissione 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 o 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 digitalizzazione 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

## DOTT. FRENI FEDERICO

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

[federico.freni@pec.commercialisti.it](mailto:federico.freni@pec.commercialisti.it)

offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

- e) copia della visura camerale 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 poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è un minorenni, copia del documento di 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. MODALITA' 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 IT72E088511410100000359681**, codice Bic ICRAITRRN0, mediante utilizzo della seguente causale: “***Tribunale di Arezzo, R.G.E. n.155/2023, lotto n.....***”(indicare il numero del lotto al quale si riferisce l'offerta). La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

\*\*\*\*\*

#### 5. IRREVOCABILITA' 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:

## **DOTT. FRENI FEDERICO**

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

[federico.freni@pec.commercialisti.it](mailto:federico.freni@pec.commercialisti.it)

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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 delle 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 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,

## **DOTT. FRENI FEDERICO**

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

[federico.freni@pec.commercialisti.it](mailto:federico.freni@pec.commercialisti.it)

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 vendita inferiore a € 50.000,00: € 500,00

prezzo vendita inferiore a € 100.000,00: € 1.000,00

prezzo vendita inferiore a € 200.000,00: € 2.000,00

prezzo 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), 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 mancato 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:

## DOTT. FRENI FEDERICO

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

[federico.freni@pec.commercialisti.it](mailto:federico.freni@pec.commercialisti.it)

-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 dell'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 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.

### 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 IT72E0885114101000000359681, Codice Bic ICRAITRRN0, mediante utilizzo della seguente causale: "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n.155/2023, saldo prezzo lotto n....." (indicare il numero del lotto al quale si riferisce

## **DOTT. FRENI FEDERICO**

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

[federico.freni@pec.commercialisti.it](mailto:federico.freni@pec.commercialisti.it)

l'offerta) 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 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 al 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;

## **DOTT. FRENI FEDERICO**

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

[federico.freni@pec.commercialisti.it](mailto:federico.freni@pec.commercialisti.it)

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo 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 ministeriale 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 PUBBLICITA' 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 delle società Astalegale.net Spa, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, Zucchetti Software Giuridico Srl ed I.V.G.- I.g.e.s. Arezzo/Siena, ciascuno per quanto di propria competenza.

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.

### **RENDENOTO**

- 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

**DOTT. FRENI FEDERICO**

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

[federico.freni@pec.commercialisti.it](mailto:federico.freni@pec.commercialisti.it)

- 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 vizio 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 motivi non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del gestore nominato e sul [www.tribunale.arezzo.it](http://www.tribunale.arezzo.it) ;
- f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- g) che maggiori informazioni, anche relative alla generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

**AVVERTE**

- a. che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice delle esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori minuti 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

**DOTT. FRENI FEDERICO**

Via XXV Aprile civico n. 38

52100 -AREZZO

Telefono e fax 0575/493357

[federico.freni@pec.commercialisti.it](mailto:federico.freni@pec.commercialisti.it)

essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c.;

**INFORMA**

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

Arezzo, 12 Settembre 2025

*Firmato digitalmente*

*Il Professionista Delegato*

*Dot. Federico Freni*