



TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.ssa Rodinò Di Miglione Elisabetta
PROCEDURA ESECUTIVA N. 213/2023 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I ESPERIMENTO

L'Avv. Manuel Panarese, con studio in Camucia di Cortona (Ar), Piazza Sergardi, 21 Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo con ordinanza in data 25.07.2025

AVVISA CHE

Presso la sala aste posta nell'aula 0.07 del Tribunale di Arezzo, sito in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1 e tramite il portale del gestore della vendita www.spazioaste.it – **il giorno 4 febbraio 2026 alle ore 11:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni

LOTTO UNICO

Descrizione immobile ed identificazione catastale

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

unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel comune di Arezzo, Via Mincio n. 16 posta al piano quarto di un fabbricato condominiale, in posizione vicina al centro cittadino, con accesso diretto dal vano scala condominiale al civico 16, dotata di due balconi a livello, un locale soffitta e un piccolo locale di sgombero al piano terra, con impianto di riscaldamento autonomo, senza ascensore.

Come da relazione tecnica e di stima, la consistenza dell'unità immobiliare, espressa in metri quadrati di **superficie lorda** è la seguente:

Consistenza porzione immobiliare a destinazione residenziale:

- | | |
|---|------------|
| - a) vani principali e accessori a piano quarto, sup. lorda | mq. 119,26 |
| - b) balconi a livello, superficie | mq. 7,10 |

- c) locale soffitta a piano quinto, sup. lorda mq. 19,40
- d) locale accessorio indiretto a piano terra, sup. lorda mq. 4,90
- **per una superficie lorda complessiva di mq. 150,66**

L'altezza utile dell'appartamento a piano quarto è di metri 3,02.

Confini: o suoi aventi causa, o suoi aventi causa, spazi condominiali da più lati, salvo altri.

Descrizione catastale: i dati catastali al momento del pignoramento sono:

Catasto fabbricati del Comune di Arezzo, **Sez. Urb. A, Foglio 126, part.lla n. 813: - subalterno 10**, cat. A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 122, escluse aree scoperte mq. 120, rendita €. 386,05, ubicazione Via Mincio n. 16, piani 4-5.

AL VALORE D'ASTA DI EURO 80.000,00 (EURO OTTANTAMILA//00)

OFFERTA MINIMA EURO 60.000,00 (EURO SESSANTAMILA//00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
EURO 1.000,00 (EURO MILLE//00)

In merito all'unità immobiliare oggetto di vendita, dalla relazione tecnica e di stima redatta dall'Architetto Riccardo Barciulli, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Arezzo, emerge quanto segue:

Titolo di provenienza dell'immobile

La provenienza all'esecutato del bene pignorato deriva dai seguenti titoli:

1) atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Alessandro Baldesi del 20 novembre 2001 repertorio n. 4179/1002 registrato in Arezzo il 29 novembre 2001 al n. 3962 Vol. 40 e trascritto ad Arezzo il 21 novembre 2001 al n. 19007 Reg. Gen. e n. 13148 Reg. Part., mediante il quale i danti causa dell'esecutato hanno acquistato l'intera piena proprietà dell'appartamento posto in Via Mincio n. 16 (Allegato n. 9 perizia);

2) atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Fabio Milloni del 14 febbraio 2007 repertorio n. 96606/24581 registrato in Arezzo il 22 febbraio 2007 al n. 1301 Serie 1T e trascritto in Arezzo il 23 febbraio 2007 al n. 4083 Reg. Gen. e n. 2778 Reg. Part., mediante il quale l'esecutato ha acquistato, in parti uguali e pro-indiviso assieme al, dai coniugi, l'intera piena proprietà dell'appartamento posto in Arezzo, Via Mincio n. 16 (Allegato n. 10 perizia);

3) atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Giacomo Pieraccini del 14 gennaio 2009 repertorio n. 6327/4028 registrato in Arezzo il 3 febbraio 2009 al n. 873 Serie 1T e trascritto in Arezzo il 4 febbraio 2009 al n. 1838 Reg. Gen. e al n. 1268 del Reg. Part., mediante il quale l'esecutato ha acquistato dal i diritti di comproprietà di ½ dell'appartamento posto in Arezzo, Via Mincio n. 16, consolidandosi così nell'acquirente, già titolare dei residui diritti di comproprietà, l'intera piena ed esclusiva proprietà (Allegato n. 11 perizia).

Riguardo il regime patrimoniale dell'esecutato l'esperto stimatore evidenzia di aver effettuato un accesso presso l'ufficio di Stato Civile del Comune di Arezzo per verificare la possibilità di richiedere l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato. I funzionari dello stato civile non hanno potuto rilasciare quanto richiesto, né il certificato di matrimonio, in quanto l'esecutato non si è sposato in Italia. A parere dell'esperto stimatore lo stato civile dell'esecutato

è desumibile dagli atti notarili di provenienza dai quali si può rilevare che i notai roganti hanno accertato, al momento dei rispettivi rogiti, che l'esecutato era in regime di separazione legale dei beni per cui, non essendo intervenuti successivamente atti pubblici di conferimento di diritti immobiliari al coniuge, si può ragionevolmente affermare che il regime fiscale dell'esecutato non sia cambiato. L'esperto stimatore conclude che il bene pignorato è a tutti gli effetti un bene personale dell'esecutato.

Situazione catastale

L'esperto stimatore relaziona che:

Esaminati gli atti catastali e le certificazioni notarili sostitutive si è potuta accertare la generale conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

Dall'esame dei documenti catastali, quali visura, planimetria della unità immobiliare, elaborato planimetrico, mappe ecc., si è accertata la conformità tra gli atti depositati in catasto e lo stato dei luoghi, salvo piccole imprecisioni di rappresentazione grafica.

Nella planimetria dell'unità immobiliare in oggetto il balcone a livello sulla facciata sud-ovest (quella opposta a Via Mincio) è leggermente traslato, come indicato nella tavola 1 dell'elaborato grafico allegato, e nella soffitta non è indicata la piccola finestrina esistente, come indicato nella tavola 2 dello stesso elaborato grafico. Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale le suddette piccole differenze di rappresentazione grafica non sono rilevanti ai fini catastali in quanto non influiscono sulla determinazione della rendita catastale e non danno luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

L'esperto stimatore non ritiene necessario provvedere alla correzione della planimetria catastale con la causale "*esatta rappresentazione grafica*", salvo una specifica richiesta da parte del creditore procedente.

Situazione urbanistica

L'esperto stimatore relazione che:

Il Piano Operativo del Comune di Arezzo inquadra l'area in cui ricade il fabbricato, posto in Via Mincio 16, all'interno degli "*Ambiti a media trasformabilità non specializzati nella mixité urbana*" (ex zona B secondo la classificazione del DM 1444/1968). La disciplina degli interventi edilizi ammessi è dettata all'art. 32 che prevede interventi che vanno dalla manutenzione straordinaria fino alla sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

Non trattandosi di terreni non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

Dopo le necessarie ricerche urbanistico-edilizie presso l'Archivio Edilizia del Comune di Arezzo, esaminata la documentazione in atti e dalle verifiche e rilievi svolti sull'immobile l'esperto stimatore relaziona quanto segue circa la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

A) Titoli abilitativi che hanno previsto la costruzione dell'immobile:

- Licenza Edilizia n. 727 del 21 novembre 1957 (Pratica n. 935/A) relativa a "*Costruzione di un fabbricato in Via Bottego*" oggi Via Mincio 16 (Allegato n. 5 perizia) completa di elaborato grafico;
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco di Arezzo in data 8 novembre 1958 (Allegato n. 6 perizia);

- Licenza Edilizia n. 1.045 del 17 dicembre 1963 (Pratica n. 2353/A) relativa a *“Costruzione di sei vani deposito sul retro del fabbricato di abitazione sito in via Mincio n. 16 (allegato n. 7 perizia) completa di elaborato grafico;*

B) Titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali:

- Autorizzazione Edilizia n. 1.693 del 5 dicembre 1987 (Pratica n. 2783/87) relativa a *“Opere di straordinaria manutenzione nell’edificio di civile abitazione posto in Via Mincio (sostituzione della copertura attuale con altra in latero-cemento)”* (Allegato n. 8 perizia) completa di elaborato grafico;

L’esperto non ritiene necessario enunciare alcuni interventi edilizi minori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria (come ad esempio il rifacimento di una fossa biologica con DIA n. 2025 del 31-05-2004, ecc.) effettuati sulle parti condominiali in quanto non incidenti sulla conformità urbanistico-edilizia del fabbricato e della unità immobiliare in oggetto, come non sono influenti sulla trasferibilità dei diritti reali.

L’esperto evidenzia che dall’esame dei predetti titoli abilitativi edilizi la configurazione del fabbricato di Via Mincio n. 16 risulta conforme alle licenze edilizie rilasciate con la precisazione che alcune modeste differenze, riscontrabili tra gli elaborati progettuali della L.E. 727/1957 e i prospetti del fabbricato, non costituiscono parziali difformità in quanto rientrano nelle definizioni di *“tolleranze esecutive”* essendo state realizzate durante i lavori per l’attuazione dei titoli abilitativi edilizi (Art. 34-bis, commi 2, 2-bis e 3 del D.P.R. 380/2001). Le pregiudiziali che l’art. 34-bis, 2° comma, pone per il verificarsi delle cosiddette *“tolleranze esecutive”* sono: - che l’immobile non sia sottoposto a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

- che siano state eseguite durante i lavori per l’attuazione dei titoli abilitativi edilizi;

- che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia;

- che non pregiudichino l’agibilità dell’immobile.

Nel nostro caso l’area su cui ricade l’immobile di Via Mincio non è sottoposta a vincoli culturali e/o paesaggistici; le lievi difformità sono state realizzate nel periodo di validità della L.E. n. 727/1957 come si può desumere dalla planimetria catastale di primo impianto, datata 4 luglio 1960, in cui erano già presenti; non hanno comportato violazione alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all’epoca di costruzione dell’edificio; non hanno pregiudicato l’agibilità dell’immobile in quanto questa è stata rilasciata dal Sindaco in data 8 novembre 1958.

Inoltre la L.E. n. 1.045/1963, sebbene tratti della costruzione di alcuni garage sul resede posteriore dell’immobile, negli elaborati grafici riporta la esatta configurazione dei prospetti del fabbricato in oggetto, a dimostrazione della loro presenza a quella data e quindi della loro realizzazione durante i lavori per l’attuazione del titolo abilitativo edilizio (L.E. 727/1957).

A sostegno del fatto di rientrare nella disciplina delle tolleranze costruttive di cui all’art. 34-bis, interviene anche il 4° comma dell’art. 34-ter D.P.R. 380/2001 introdotto con la Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, che dispone che *“Le parziali difformità, realizzate durante l’esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all’esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell’art. 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall’art. 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all’art. 34-bis.”*. Nella fattispecie le lievi differenze eseguite in corso d’opera non sono state ritenute difformità dal progetto in quanto

sia l'Ufficiale Sanitario che l'Ingegnere Capo del Comune, in sede di accertamento in loco, non le hanno ritenute tali avendo poi rilasciato l'autorizzazione di abitabilità dell'intero fabbricato.

Comunque ai fini della commerciabilità del bene pignorato, come risulta anche dai vari atti notarili succedutisi dopo il 1985 (data di entrata in vigore della L.47/85), è sufficiente affermare che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Dall'epoca di costruzione dell'immobile non sono state apportate modifiche di alcun genere all'unità immobiliare pignorata come risulta dalla planimetria catastale e dalle reali condizioni di conservazione della porzione immobiliare.

Il tecnico afferma quindi che l'unità immobiliare pignorata è conforme ai titoli abilitativi edilizi rilasciati per la sua costruzione e che su di essa non sono state apportate modifiche abusive.

Impianti

Gli impianti presenti nell'abitazione pignorata, elettrico, idrico e di riscaldamento autonomo, risalgono all'epoca della costruzione del fabbricato condominiale per cui sono rispondenti alla normativa allora vigente. L'esperto stimatore evidenzia che per quanto concerne l'impianto elettrico, in fase di sopralluogo si è potuto constatare che vicino ai contatori ENEL sono stati installati dei quadretti contenenti i dispositivi di protezione delle linee elettriche montanti (magnetotermico differenziale), uno per ciascuna utenza, per cui si ritiene che l'impianto sia stato protetto con il cosiddetto "salva vita". Comunque per gli impianti non vige l'obbligo della dichiarazione di conformità trattandosi di costruzione anteriore alle disposizioni contenute nella Legge 5 marzo 1990 n. 46 e successive modificazioni.

Formalità, oneri e vincoli

L'esperto stimatore relaziona che le porzioni immobiliari pignorate fanno parte di un organismo condominiale all'uopo costituito, dotato di regolamento condominiale ed amministrato da un Amministratore condominiale professionale. L'esperto stimatore ha richiesto la situazione contabile all'attuale amministratore pro tempore il quale ha fornito dei documenti (raccolti come Allegato n. 12 perizia) dai quali risulta che al 26 giugno 2024 risultano da pagare quote condominiali, ordinarie e straordinarie, a carico dell'unità pignorata, per complessivi €. 8.589,13. L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione sono pari a circa €. 422,17 (salvo conguaglio). Non vi sono spese straordinarie già deliberate. L'esperto stimatore relaziona che le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni (quindi riferite agli anni 2023 e 2024 oltre all'anno in corso 2025) ammontano ad €. 1.445,67 (601,33+422,17+422,17) che rimarranno a carico dell'aggiudicatario; le spese non pagate riferite al periodo anteriore al 1° gennaio 2023 ammontano ad €. 7.987,80.

Per quanto riguarda l'esistenza di ipoteche, pignoramenti, domande giudiziale e/o annotazioni, servitù esistenti, costituite e/o costituende, pesi, oneri e ulteriori gravami a qualsiasi titolo gravanti sui beni di cui al precitato lotto unico si fa espresso rinvio alla relazione tecnica redatta dall'esperto stimatore qui da intendersi integralmente trascritta.

Custodia e stato di occupazione

La Custodia dell'immobile è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) per il Tribunale di Arezzo.

L'immobile al momento risulta essere occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare per fini abitativi e di stabile dimora.

In questa sede si fa espresso rinvio alla relazione tecnica, ed ai relativi allegati, pubblicata unitamente al presente avviso di vendita redatta dall'esperto stimatore qui da considerarsi integralmente ripetuta e trascritta, e che pertanto dovrà essere consultata, unitamente agli allegati, anche per tutto ciò che concerne le caratteristiche dell'immobile, il suo stato di conservazione, la sua provenienza, l'esistenza di gravami, lo stato di occupazione, la regolarità urbanistica/abitabilità, la regolarità degli impianti, l'esistenza di eventuali abusi, oneri o pesi, servitù, vincoli, spese condominiali ecc.. a qualsiasi titolo gravanti sui beni oggetto di vendita, nonché per quanto altro previsto dalla normativa vigente.

Per ogni altra informazione è possibile rivolgersi al custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) per il Tribunale di Arezzo.

Sarà possibile visionare l'immobile previo accordo con il custode medesimo purché gliene sia pervenuta richiesta per il tramite del p.v.p. dal potenziale offerente collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte. Eventuali richieste pervenutegli — sempre per il tramite del 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.

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 Avv. Manuel Panarese, sito in Camucia di Cortona (Ar), Piazza Sergardi, 21 **entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita,** ad eccezione del sabato e festivi previo appuntamento telefonico al numero 0575/601098.

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 minorenni, 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. 213/2023, 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. 213/2023, 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. MODALITA’ DI PRESENTAZIONE.

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

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

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

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L’offerta dovrà contenere:

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

da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata;

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

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

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

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

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

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

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

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

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

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc...., effettuate in separato modulo

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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni acceso presso Banca TEMA – Terre etrusche di Valdichiana e Maremma Credito Cooperativo - Filiale Arezzo, Via Petrarca intestato a “Tribunale di Arezzo” (indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta: “*Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 213/2023, lotto unico versamento cauzione*”) IBAN: IT72E0885114101000000359681; 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 comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

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

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

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

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

prezzo di vendita inferiore a € 50.000,00: € 500,00;

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

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

prezzo di vendita pari o superiore a € 200.000,00: € 5.000,00;

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa secondo i criteri di cui al punto n. 11 dell'ordinanza di vendita (il quale prevede testualmente che *“il professionista provvederà ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità sincrona mista di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a*

parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione”), o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che abbia depositato per primo l’offerta.

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

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

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

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione **il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell’offerta dall’aggiudicatario.**

Nell’ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

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

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

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), **il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva acceso presso Banca TEMA – Terre etrusche di Valdichiana e Maremma Credito Cooperativo - Filiale Arezzo, Via Petrarca intestato a “Tribunale di Arezzo” IBAN: IT72E0885114101000000359681 entro il termine indicato nell’offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

2. **qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario)**, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. **qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;
4. **nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato** (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi). Sotto la propria responsabilità l'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a rendere la dichiarazione contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs 231/2007. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario degli oneri dovuti, verificando eventualmente presso la banca l'effettivo accredito dell'importo nonché la dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi della normativa su richiamata.
5. che agli effetti del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d. lgs. n. 192/2005 e successive modificazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle

norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

[C]

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;
2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita;
3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, 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 e sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012;

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

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati) ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 21 luglio 2009;

a cura della Società Zucchetti Software Giuridico s.r.l. **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:**

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.fallcoaste.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 11 luglio 2017.

Il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'ara riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti della pubblicità legale in base all'art. 490, comma 2 c.p.c. alla loro durata e agli eventi significativi, in base all'art. 7 del DM 31.10.2006.

Visto l'art. 490 comma 3 c.p.c. su richiesta del professionista, dovranno essere effettuate le pubblicità a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:**

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), dovrà essere pubblicata sui seguenti siti Internet: <https://www.astegiustizia.it> (portale della società specializzata Gestifrem);-<https://www.idealista.it> (portale del mercato libero);-<https://www.casa.it> (portale del mercato libero).

Dispone che l'**Istituto vendite giudiziarie di Arezzo** provveda alla pubblicazione e depositi in pct certificazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari sopra indicati.

Il giudice autorizza l'istituto di vendite giudiziarie per il Tribunale di Arezzo ad esperire pubblicità commerciale ulteriore, sia in cartaceo, sia online, a discrezione dello stesso e, parimenti, in gratuità.

È da intendersi autorizzata ogni ulteriore forma di pubblicità a cura e spese del creditore procedente e/o degli intervenuti; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

R E N D E N O T O

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

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

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio

1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

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

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del gestore nominato e sul www.tribunale.arezzo.it;

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.

Camucia di Cortona (Ar), lì 22 ottobre 2025

Il Professionista delegato
Avv. Manuel Panarese