

Avvocato Stella Scarnicci

Via Papa Giovanni XXII n.23- 52027 San Giovanni Valdarno (AR)

Tel 0559738388 Mail avv.stellascarnicci@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE: Dott. Federico Pani

PROCEDURA ESECUTIVA: n.131/2019 R.G.E.

riunita con la n. 114/2021 (BCNC)

CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG tel. 0575382000

mail per richiedere visite immobiliari: visite.ivg@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

QUINTO ESPERIMENTO DI VENDITA

L'Avvocato Stella Scarnicci (C.F. SCRSLL72R58H901E), iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con studio in San Giovanni Valdarno (AR) Via Papa Giovanni XXIII n. 23 tel. 055.9738388 mail: avv.stellascarnicci@gmail.com pec: avvstellascarnicci@puntopec.it

Professionista Delegato (referente della procedura) del Tribunale di Arezzo relativamente all'esecuzione RGE n. 131/2019 riunita con RGE 114/2021 vista l'ordinanza di delega del 15.02.2024

AVVISA CHE

presso la **Sala Aste del Tribunale di Arezzo** sita in Arezzo, in **Piazza Falcone e Borsellino civico n. 1, aula n. 0.07** e posta al piano terra e tramite il portale del gestore della vendita ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.r.l. che provvederà a mezzo del suo portale www.fallcoaste.it **il giorno 14 GENNAIO 2026 alle ore 10,00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

del seguente bene:

LOTTO UNICO: diritto di piena proprietà per l'intero su **2 appartamenti per civile abitazione corredati da terreni ed area urbana.**

La consistenza dell'unità immobiliare, risultante dalla Perizia del CTU, Geom. Panichi Marco, e dalle successive integrazioni e dai relativi allegati e rilievi fotografici che si invita a leggere integralmente e prenderne visione è la seguente:

Unità 1- Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un più ampio fabbricato posto nel **Comune di Bucine (AR) loc. Badia Agnano in Via San Pancrazio n.6**, ubicato nella zona centrale della frazione, vicino alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'appartamento è composto da (3) tre stanze, un piccolo ripostiglio con annessa porzione di balcone per una superficie commerciale di €54,80. Si accede all'unità immobiliare attraverso il portone condominiale, posto nel prospetto principale del fabbricato prospiciente la strada pubblicata denominata San Pancrazio, dal quale si entra nell'androne che annette al vano scale comune di collegamento al piano secondo. Giunti al pianerottolo di piano, troviamo le porte d'ingresso di due appartamenti e dei rispettivi servizi igienici. Il portoncino in destra è di accesso all'appartamento, mentre la seconda porta in sinistra è quella del bagno di pertinenza. Il fabbricato esternamente si presenta in uno stato conservativo e manutentivo normali, con struttura portante costituita da muratura in pietra stuccata a "faccia vista" e persiane in legno. Internamente lo stato conservativo è pessimo in quanto non è abitato da tempo ed in alcune porzioni del soffitto sono presenti macchie gialle "aloni" con distacchi di intonaco dovute ad infiltrazioni d'acqua provenienti dal sottotetto. Oltre alle fessurazioni presenti sull'intonaco del soffitto del vano scala, in corrispondenza di un'estremità di un travetto del solaio, si è aggiunta anche la fessurazione dell'intonaco in corrispondenza dell'altra estremità. Questo fenomeno è dovuto a dei leggeri assestamenti del fabbricato che, abbinati, alla presenza di umidità nel sottotetto, dovuta molto probabilmente a localizzate infiltrazioni di acqua dalle falde del tetto, hanno modificato la traspirabilità dell'intonaco il quale tende a sgretolarsi e a staccarsi. Analoga situazione, ma in forma iniziale, staccando anche in una porzione del solaio del soffitto della cucina dell'appartamento con accesso del portoncino d'ingresso posto di rimpetto alle scale. Allo stato non ci sono imminenti pericoli di qualsiasi natura.

Censito al Catasto Fabbricati del comune di Bucine al foglio 56, particella 148 sub.6 con graffata la particella 154 sub. 6 e la particella 197 sub.3 cat. A/4 Classe 3 con 3,5 vani, superficie catastale 59 mq rendita € 207,87;

Unità 2 - Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo di un più ampio fabbricato, posto nel comune di Bucine (Ar), Loc. Frazione Badia Agnano in Via San Pancrazio nr.6.

Si accede all'unità immobiliare attraverso il portone condominiale posto nel prospetto principale del fabbricato prospiciente la strada pubblica denominata di San Pancrazio al civico 6, dal quale si entra nell'androne che annette al vano scala comune di collegamento al piano secondo. Giunti al pianerottolo di piano troviamo le porte d'ingresso di due appartamenti e dei rispettivi servizi igienici. Il portoncino di fronte è l'accesso all'appartamento, mentre la prima porta in sinistra è quella del bagno di pertinenza.

Il fabbricato esternamente, da un esame visivo si presenta in uno stato conservativo e manutentivo

in condizioni normali, con struttura portante costituita da muratura in pietra stuccata a “faccia vista” e persiane in legno. Relativamente alle caratteristiche interne, l'alloggio si presenta in uno stato conservativo pessimo, visto che anch'esso risulta disabitato da tempo ed in alcune porzioni del soffitto sono presenti delle macchie gialle “aloni” con distacchi di intonaco, dovute probabilmente da infiltrazioni d'acqua provenienti dal sottotetto. L'unità immobiliare è composta da tre stanze, un piccolo ripostiglio con annesso porzione di balcone. Nel soffitto del ripostiglio è presente una botola per accedere al sottotetto. Le stanze dell'immobile, visto l'ultimo titolo edilizio – C.E. in sanatoria nr. 85/636 del 21.03.2007- sono destinati a cucina, soggiorno, camere e bagno, come detto in precedenza quest'ultimo è esterno ai vani principali.

L'unità immobiliare è censita al Foglio 56, particella 148 al sub. 7 con graffate la particella **154** sub. 7 e la particella **197** sub. 4, cat. A/4, Cl. 3, Con. 3,5 vani, Superficie Catastale 58 m², rendita € 207,87.

Unità 3 – Area urbana di 46 mq posta in Comune di Bucine, Loc. Frazione Badia Agnano, ubicata all'interno dell'edificato del paese, con accesso attraverso la limitrofa particella 828 attraverso il cancello carrabile prospiciente la strada pubblica denominata delle Selvarella. E' censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, al catasto fabbricati in Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **826**, cat. Area urbana, Superficie 48 m², rendita € --.

Unità 4 – Terreno

Trattasi di un terreno posto in Comune di Bucine loc. Frazione Badia Agnano, prossimo al centro abitato con accesso dalla strada vicinale denominata del *Doccio*.

Terreno agricolo censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, catasto terreni in Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **165**, qualità: Seminativo - cl. 2 – superficie 3.210 m² - r.d. € 24,04 r.a € 11,60.

Unità 5 – Terreno

Trattasi di un Terreno agricolo posto in Comune di Bucine, Loc. Frazione Badia Agnano, prossima al centro abitato della frazione, con accesso dalla strada vicinale denominata del *Doccio*.

Detto terreno è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, catasto terreni in Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **166**, qualità: Bosco Misto - cl. 2 – superficie 100 m² - r.d. € 0,09- r.a € 0,02.

Unità 6 – (riferimento “Unità 8” nella Perizia di stima):

Terreno a destinazione promiscua (*vedasi C.D.U.*) posto in Comune di Bucine, Loc. Frazione Badia Agnano, ubicata all'interno dell'edificato del paese con accesso attraverso il cancello carrabile prospiciente la strada pubblica denominata delle Selvarella. Si segnala che nell'area è presente un vecchio manufatto circolare in pietra che identifica la parte emergente di un pozzo artesiano, del quale però non è stato possibile risalire alle sue caratteristiche intrinseche e soprattutto se è attivo. E' censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, catasto terreni in Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **828**, qualità: Seminativo Arbor.- cl. 3 – superficie 994 m² - r.d. € 4,62 - r.a € 2,57.

Per quanto riguarda le condizioni di manutenzione e conservazione di tutte le unità come si è sopra evidenziato si rileva lo stato pessimo di conservazione visto che l'immobile non è abitato da tempo come risulta in perizia e si rimanda integralmente alla Perizia ed alle foto allegate ed alle successive integrazioni in merito alle fessurazioni presenti sull'intonaco del soffitto del vano scala in corrispondenza di un'estremità di un travetto del solaio a cui si è aggiunta anche la fessurazione dell'intonaco in corrispondenza di altra estremità. Questo fenomeno è dovuto a dei leggeri assestamenti del fabbricato che, abbinati in presenza di umidità nel sottotetto, dovuta molto probabilmente a localizzate infiltrazioni di acqua dalle falde del tetto, hanno modificato la traspirabilità dell'intonaco il quale tende a sgretolarsi ed a staccarsi. Analoga situazione sta accadendo anche in una porzione del solaio del soffitto della cucina dell'appartamento con accesso dal portoncino d'ingresso posto di rimpetto alle scale.

Gli impianti tecnologici di entrambi gli appartamenti identificati come "unità 1 e 2" vengono descritti dal perito nel seguente modo: Il contatore elettrico non è attualmente allacciato alla rete elettrica e gli impianti elettrici non appaiono conformi alla normativa vigente; l'impianto di riscaldamento è completamente assente; l'impianto idrico non è stato verificato se funziona. Pertanto, il perito stima che per i lavori di messa a norma ed il rilascio delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e l'installazione di uno scaldacqua proporzionato alle unità immobiliari sia necessaria una spesa di circa € 8.500,00 (ottomilacinquecento/00) per unità immobiliare.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro € 42.240,00= (quarantaduemiliaduecentoquaranta/00)

OFFERTA MINIMA: Euro € 31.680,00= (trentunomilaseicentoottanta) pari al 75% del prezzo base.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento:

RILANCIO minimo non potrà essere inferiore a: € 500,00= (cinquecento/00)

DATI CATASTALI

Unità 1:

Il bene è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo:

Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **148** sub. **6**, con graffate la particella **154** sub. **6** e la particella **197** sub. **3**, cat. A/4, Cl. 3, Con. 3,5 vani, Superficie Catastale 59 m², rendita € 207,87,;

Sono parte integrante anche i beni comuni non censibili identificati con la particella 154 sub. 8 (vano scala) e particella 197 sub. 5 (vano scala).

Unità 2:

Il bene è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **148** sub. **7**, con graffate la particella **154** sub. **7** e la particella **197** sub. **4**, cat. A/4, Cl. 3, Con. 3,5 vani, Superficie Catastale 58 m², rendita € 207,87.

Sono parte integrante anche i beni comuni non censibili identificati con la particella 154 sub. 8 (vano scala) e particella 197 sub. 5 (vano scala).

Unità 3:

Area urbana di m² 46, censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo al catasto fabbricati in Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **826**, cat. Area urbana, Superficie 46 m², rendita € --. La particella è posta in Comune di Bucine, Loc. Frazione Badia Agnano, ubicata all'interno dell'edificio del paese, con accesso attraverso la limitrofa particella 828 (*facente parte dello stesso lotto e descritta alla successiva punto f*), attraverso il cancello carrabile prospiciente la strada pubblica denominata delle Selvarella.

Unità 4:

Terreno agricolo censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, catasto terreni in Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **165**, qualità: Seminativo - cl. 2 – superficie 3.210 m² - r.d. € 24,04 r.a € 11,60, posto in Comune di Bucine, Loc. Frazione Badia Agnano, prossimo al centro abitato della frazione, con accesso dalla strada vicinale denominata del Doccio.

Unità 5:

Terreno agricolo censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, catasto terreni in Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **166**, qualità: Bosco Misto - cl. 2 – superficie 100 m² - r.d. € 0,09- r.a € 0,02, posto in Comune di Bucine, Loc. Frazione Badia Agnano, prossima al centro abitato della frazione, con accesso dalla strada vicinale denominata del Doccio.

Unità 6 (riferimento “Unità 8” nella Perizia di stima):

Terreno a destinazione promiscua (*vedasi C.D.U.*), censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, catasto terreni in Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **828**, qualità: Seminativo Arbor.- cl. 3 – superficie 994 m² - r.d. € 4,62 - r.a € 2,57. La particella è posta in Comune di Bucine, Loc. Frazione Badia Agnano, ubicata all'interno dell'edificio del paese con accesso attraverso il cancello carrabile prospiciente la strada pubblica denominata delle Selvarella.

TITOLO DI PROVENIENZA

L'immobile in esecuzione è pervenuto al soggetto esecutato con atto notarile per scioglimento comunione ereditaria - Notaio Beatrice Ceccherini di Firenze (FI) del 12/03/2010 - Rep. 3.163 Fasc. 2.531

SITUAZIONE URBANISTICA e CATASTALE

Dalla perizia e dagli allegati alla stessa del CTU geometra Marco Panichi risulta quanto segue:

Dall'archivio dell'Ufficio Edilizia del Comune di Bucine è stata ritirata la copia della pratica edilizie con allegati gli elaborati grafici dell'ultimo progetto assentito:

- Concessione Edilizia in sanatoria nr. 85/636 del 21/03/2007

Rispetto a quest'ultimo titolo edilizio risulta che le unità immobiliari urbane (*appartamenti*) sono conformi alle tavole di progetto dell'ultimo titolo edilizio assentito ed alle planimetrie catastali. Per le unità immobiliari interessate non sono stati rintracciati i certificati di abitabilità.

Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (c.d.u.), i terreni ricadono secondo il vigente Regolamento edilizio in:

- P.lla 826: zona **A** -agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.
- P.lla 165: zona **E** – parti del territorio destinati ad usi agricoli.
- P.lla 166: zona **E** – parti del territorio destinati ad usi agricoli.
- P.lla 669: zona **B** – parti del territorio totalmente o parzialmente edificate e diverse dalle zone A.
- P.lla 828: parte in zona **B** – parti del territorio totalmente o parzialmente edificate e parte in zona **A** -agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

Il tutto come meglio esposto nella perizia dal CTU e nei relativi allegati, Geom. Marco Panichi incaricato dal Tribunale, e dalle sue eventuali e successive integrazioni, il cui contenuto dovrà essere consultato dall'offerente e dalla quale si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali abusi e difformità o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

CUSTODIA E STATO DI OCCUPAZIONE

La custodia degli immobili, è stata affidata all' Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (IVG) (tel. 0577318111-05777 318101 0575 382000 fax 0577 318120).

Dalla perizia in atti, nonché dalla relazione di primo accesso del custode giudiziario IVG risulta che l'immobile è **libero** da persone.

Maggiori informazioni potranno essere richieste al custode giudiziario IVG.

Le richieste di visita per gli immobili in asta dovranno pervenire al custode giudiziario esclusivamente per il tramite del portale delle vendite pubbliche (PVP) collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte; diversamente, le medesime non potranno venire evase.

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. In caso di immobili occupati da persone, il custode giudiziario non potrà consentire l'accesso se i richiedenti non giungono muniti dei dispositivi di protezione individuale (DPI) eventualmente previsti da norme vigenti al tempo delle visite.

PESI E VINCOLI

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge 47/1985 e sue modificazioni e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, eventuali servitù attive e passive.

Le formalità attualmente presenti sul bene ma che saranno cancellate e che non sono comunque opponibili agli acquirenti sono le seguenti:

- Trascrizione contro del 19/01/2018 - Registro Particolare 742 Registro Generale 1004 atto esecutivo o cautelare - ordinanza di sequestro conservativo e conversione in pignoramento immobiliare (domanda di annotazione registro generale 7459 e RP n. 1088 del 21.05.2019;

- Verbale di pignoramento immobiliare BCNC (nota di trascrizione del 9.09.2021 RG n.15490 RP n. 11622)

Il tutto come meglio esposto nella perizia dal CTU e nei relativi allegati, Geom. Marco Panichi incaricato dal Tribunale, e dalle sue eventuali e successive integrazioni, il cui contenuto dovrà essere consultato dall'offerente e dalla quale si fa espresso rinvio.

D E T E R M I N A

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTA.

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 posto in studio in San Giovanni Valdarno (AR) Via Papa Giovanni XXIII n.23 (tel. 0559738388) entro e non oltre le ore 13.00 del giorno precedente (13.01.2026) la data fissata per il loro esame e per la vendita**, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il referente della procedura (delegato alla vendita);
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.;
- e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza

che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

g) l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica, con esplicita 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 o dell'unito civilmente 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.131/2019, lotto unico" (indicare il numero della procedura e del lotto a cui 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, dell'inabilitato, dell'interdetto o dell'amministrato di sostegno;

f) Originale della dichiarazione del coniuge o dell'unito civilmente - 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 RGE 131/2019 Lotto Unico",
di importo pari almeno al 10% per cento del prezzo offerto.**

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE OFFERTA.

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., **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita (13.01.2026)**, 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.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza contattando il gestore tecnico “Zucchetti Software Giuridico srl” ai seguenti recapiti: telefono 0444/346211 mail: help@fallco.it

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;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice 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.
- q) l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della 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 o dell'unito civilmente 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 5

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

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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con **bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a “Tribunale di Arezzo”** acceso presso Banca Tema, filiale di Arezzo, il cui CODICE IBAN è il seguente: IT72E0885114101000000359681. Con causale **“Tribunale di Arezzo RGE 131/2019 lotto Unico”** (il numero della procedura esecutiva immobiliare RGE 131/2019 e del lotto al quale si riferisce l'offerta ovvero “lotto unico”).

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, **dovrà risultare accreditata sul conto corrente della procedura entro le ore 13 del giorno precedente alla vendita (13.01.2026)** 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), 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 trattandosi di termine improrogabile non soggetto a sospensione feriale.

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 di pertinenza della procedura esecutiva acceso presso Banca Tema, filiale di Arezzo, il cui CODICE IBAN è il seguente: 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 (non soggetto a sospensione nel periodo feriale).

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

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

4. **nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato** (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato

quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi). Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario degli oneri dovuti, verificando eventualmente presso la banca l'effettivo accredito dell'importo.

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

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

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

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

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo www.tribunale.aretto.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'area 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.

DISPONE

Sotto il profilo operativo il professionista delegato procederà come segue:

a) **caricherà la documentazione sul PVP** preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;

b) durante l'attività di inserzione sul PVP, avrà cura di selezionare come portale del gestore della vendita dall'elenco dei "siti dei gestori autorizzati" quello relativo alla Società nominata nell'ordinanza ed a selezionare SEMPRE per tutte le vendite (indipendentemente dal gestore nominato) come portali di pubblicità www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it dall'elenco dei "siti di pubblicità autorizzati", garantendo così l'avvio dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, ed il conseguente monitoraggio da parte del Ministero sulla corretta pubblicità effettuata sui portali sopra indicati. Le società che gestiscono i siti di pubblicità sono fin d'ora autorizzate a prelevare i documenti pubblicati sul PVP ai fini della pubblicità sui loro portali, senza necessità di ricevere ulteriore documentazione da pubblicare a cura del delegato;

c) provvederà, **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, a richiedere alla Società Astalegale.net S.p.A., alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., alla Società Zucchetti Software Giuridico s.r.l. lo svolgimento dei servizi previsti in ordinanza a cura di ogni singola Società ed a fornire alle stesse i dati per la corretta fatturazione delle spettanze dovute e ad effettuare il pagamento del preventivo di spesa nel medesimo termine. Tali servizi potranno essere richiesti:

- ad Astalegale.net tramite l'apposito modulo da inviare all'indirizzo procedure.arezzo@astalegale.net oppure accedendo all'area riservata del sito www.astalegale.net,

- ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. mediante la funzionalità di “invio telematico” disponibile nell’area riservata del sito www.astegiudiziarie.it oppure inviando il modulo compilato in ogni sua parte all’indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;

- a Zucchetti Software Giuridico s.r.l. inviando il modulo compilato in ogni sua parte all’indirizzo pubblicazioni@fallco.it oppure accedendo all’area riservata del sito www.fallcoweb.it, alla sezione “Richieste pubblicità e fatturazione”;

d) provvederà, **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, a richiedere all’Istituto vendite giudiziarie di Arezzo, tramite posta elettronica all’indirizzo pubblicazioni@giustiziaivg.it, lo svolgimento dei servizi previsti in ordinanza ed a fornire allo stesso i dati per la corretta fatturazione delle spettanze dovute e ad effettuare il pagamento del preventivo di spesa nel medesimo termine. In particolare, il delegato trasmetterà al custode, quale soggetto incaricato della pubblicità commerciale ex art. 490, comma 3 c.p.c., e ciò anche ai fini degli adempimenti pubblicitari obbligatori di cui al decreto Ministero Giustizia, 11 febbraio 1997, n. 109, l’ordinanza di vendita, l’avviso di vendita e la perizia di stima (compresi i suoi allegati) ivi incluse perizie integrative oltre alla richiesta di pubblicazione;

e) verificherà la correttezza della pubblicità su internet richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare;

f) provvederà a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l’avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 c.2 c.p.c. www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it;

g) **inserirà sul PVP**, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l’esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.

Si precisa che le richieste di cui al punto c) per le quali non sarà effettuato in tempo utile il pagamento non saranno lavorate dalle Società di servizi. La mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e se ciò accadrà per due volte l’esecuzione verrà dichiarata improcedibile.

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;

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;

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 alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

A V V E R T E

- a. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- b. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

I N F O R M A

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

Arezzo, 14 ottobre 2025

Il Professionista delegato

Avv. Stella Scarnicci