



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

*G.E. DOTT. ssa Elisabetta Rodinò Di Miglione*

*PROCEDURA ESECUTIVA N. 27/2024 R.G.E.*

CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto vendite Giudiziarie

TEL. 0577.318111. Mail : [visite.ivg@gmail.com](mailto:visite.ivg@gmail.com)

### **AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI PRIMO ESPERIMENTO**

L'Avv. Enrico Marraghini, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con studio in Arezzo, Via Antonio Garbasso n. 42 Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo con ordinanza in data 6 ottobre 2025

#### **AVVISA**

Che presso la Sala Aste del Tribunale di Arezzo, sita in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1, e tramite il portale del gestore della vendita ASTALEGALE.NET S.p.A. che vi provvederà a mezzo del suo portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), il giorno **11 marzo 2026 alle ore 10** procederà all'esame delle offerte e alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista degli immobili più avanti descritti, **articolata in quattro lotti, precisamente i lotti nn. 1, 2, 4 e 5**, tutti meglio descritti nella perizia in atti della geometra Marina Agnelli;

#### **COMUNICA**

che l'apertura delle buste contenenti le offerte cartacee avverrà per tutti i lotti alle ore 10,00 del giorno 11 marzo 2026, mentre le successive operazioni di vendita per i singoli lotti si terranno ai seguenti orari:

Lotto 1) ore 10,20; Lotto 2) ore 10,45; Lotto 4) ore 11,10; Lotto 5) ore 11,35,

in forma di vendita senza incanto con modalità sincrona mista dei seguenti immobili:

#### **Lotto 1:**

Diritto: Piena proprietà.

Al valore d'asta di Euro 78.405,60 (euro settantottomila quattrocentocinque virgola sessanta), offerta minima Euro 58.804,20 (euro cinquantottomila ottocentoquattro virgola venti).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

**Descrizione degli immobili – Oggetto della vendita:**

- in Comune di Montevarchi, Via Camillo Benso Conte di Cavour nc. 59 (catastale Via di Terranuova snc), un appartamento ad uso di civile abitazione al piano terreno di un maggior edificio plurifamiliare, corredato da autorimessa al piano seminterrato (posta al civico n. 108/10).

L'unità immobiliare è così ubicata e composta:

- essa ha accesso autonomo con scaletta esterna da cui si accede a terrazza di ingresso; l'unità è composta da pranzo soggiorno, disimpegno, w.c. camera e terrazza, ed è corredata da resede esclusivo.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante in cemento armato, con tamponature in laterizio, e paramento esterno a faccia vista con mattoncini, solai ai piani in latero cemento, portoni di ingresso appartamenti in legno, portoni di accesso delle autorimesse dotati di basculanti in ferro. Le scale esterne sono rivestite in cotto, i parapetti delle terrazze sono in mattoncini a faccia vista, i canali di gronda ed i discendenti sono in rame, la gronda è in cemento armato, la copertura del tipo tradizionale, gli infissi dotati di serrande avvolgibili. Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, alla rete fognaria, alla rete elettrica ed alla rete del metano.

#### **Descrizione catastale e relativa conformità:**

Detti beni sono come in appresso catastalmente rappresentati:

al catasto fabbricati del Comune di Montevarchi, foglio 3 particella 763 sub.5, graffata alla particella 1182 sub. 31, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 240,15 Euro - porzione abitativa-;

foglio 3 particella 1182 sub. 7, categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 120,85 Euro, indirizzo catastale: Via di Terranuova n.108/10, piano S1 -autorimessa-.

Utilità comuni: fg. 3 p.lla 763 sub.1 (piazzale di accesso e viabilità a comune);

fg. 3 p.lla 763 sub. 2 (vialetto di ingresso);

fg. 3 p.lla 1182 sub. 1 (androne, rip., sottoscala e rampa scale).

In ordine alla conformità urbanistica e catastale dei beni oggetto di espropriazione, il tecnico esperto precisa che essi risultano conformi e privi di difformità.

#### **Descrizione Urbanistica - Regolarità edilizia:**

Il fabbricato del quale l'unità in oggetto è parte è stato realizzato in ordine ai seguenti titoli edilizi:

Concessione edilizia N. 94/2001 e successive varianti, per lavori di realizzazione di due fabbricati per civile abitazione, presentata il 27/10/2000 con il n. 31156 di protocollo, rilasciata il 06/12/2001 con il n. 94 di protocollo, agibilità del 27/12/2004 con il n. 44195 di protocollo;

Concessione edilizia N. 3 e successive varianti, per variante alla C.E. 94/2001, presentata il 25/11/2003 con il n. 38545 di protocollo, rilasciata il 10/02/2004 con il n. 3 di protocollo, agibilità del 27/12/2004 con il n. 44195 di protocollo;

Concessione edilizia N. 82 e successive varianti, per variante alla C.E. 94/2001 ed alla C.E. 3/2004, presentata il 21/10/2004 con il n. 35576 di protocollo, rilasciata il 07/12/2004 con il n. 82 di protocollo, agibilità del 27/12/2004 con il n. 44195 di protocollo;

Variante art.39 LR 52/99 e comunicazione ultimazione lavori N. 42219, (alla C.E. 94/2001, alla C.E. 3/2004 ed alla C.E. 82/2004), presentata il 13/12/2004 con il n. 42219 di protocollo, rilasciata il 13/12/2004 con il n. 42219 di protocollo, agibilità del 27/12/2004 con il n. 44195 di protocollo.

### **Titoli di provenienza.**

Le porzioni immobiliari in oggetto sono pervenute alla parte eseguita in ordine ad atto ai rogiti del notaio Pisapia di Montevarchi in data 25.11.2004, repertorio n. 40882, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 29.11.2004 ai nn. 23530/14810.

### **Libera alienabilità dei beni in vendita; vincoli.**

L'esperto precisa ulteriormente:

\* che l'immobile risultava locato in forza di contratto di affitto stipulato il 27/06/2023, con scadenza il 30/06/2024, registrato il 28/06/2023 a Arezzo ai nn. 1027serie 3T, stipulato in data antecedente il pignoramento. Si precisa altresì che pur essendo scaduto il contratto di locazione, permane il mantenimento dell'occupazione da parte dell'affittuario che per tale titolo sta versando una indennità di occupazione alla procedura.

\* che risulta essere costituito un condominio.

§§§§§

### **Lotto 2:**

Diritto: Piena proprietà.

Al valore d'asta di Euro 66.825,20 (euro sessantaseimila ottocentoventicinque virgola venti), offerta minima Euro 50.118,90 (euro cinquantamila centodiciotto virgola novanta).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

### **Descrizione degli immobili – Oggetto della vendita:**

- in Comune di Montevarchi, Via Camillo Benso Conte di Cavour nc. 57 (catastale di Terranuova snc), un appartamento ad uso di civile abitazione al piano terreno di un maggior edificio plurifamiliare, corredato da autorimessa al piano seminterrato (posta al civico n. 108/11).

L'unità immobiliare è così ubicata e composta:

- percorrendo il corridoio a comune a piano terra con accesso dalle parti a comune sopra descritte, è l'ultima in destra, si compone di pianerottolo esclusivo, pranzo soggiorno, disimpegno, bagno, camera e due terrazze.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante in cemento armato, con tamponature in laterizio, e paramento esterno a faccia vista con mattoncini, solai ai piani in latero cemento, portoni di ingresso appartamenti in legno, portoni di accesso delle autorimesse dotati di basculanti in ferro. Le scale esterne sono rivestite in cotto, i parapetti delle terrazze sono in mattoncini a faccia vista, i canali di gronda ed i discendenti sono in rame, la gronda è in cemento armato, la copertura del tipo tradizionale, gli infissi dotati di serrande avvolgibili. Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, alla rete fognaria, alla rete elettrica ed alla rete del metano.

#### **Descrizione catastale e relativa conformità:**

Detti beni sono come in appresso catastalmente rappresentati:

al catasto fabbricati del Comune di Montevarchi, foglio 3 particella 1182 sub. 33, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 240,15 Euro -porzione abitativa-;

foglio 3 particella 1182 sub. 8, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 76,54 Euro, indirizzo catastale: Via di Terranuova n.108/11, piano S1 -autorimessa-.

Utilità comuni: fg. 3 p.lla 763 sub.1 (piazzale di accesso e viabilità a comune);

fg. 3 p.lla 763 sub. 2 (vialetto di ingresso);

fg. 3 p.lla 1182 sub. 1 (androne, rip., sottoscala e rampa scale);

fg. 3 p.lla 1182 sub. 4 (pianerella scala p.t.).

In ordine alla conformità urbanistica e catastale dei beni oggetto di espropriazione, il tecnico esperto precisa che essi risultano conformi e privi di difformità.

#### **Descrizione Urbanistica - Regolarità edilizia:**

Il fabbricato del quale l'unità in oggetto è parte è stato realizzato in ordine ai seguenti titoli edilizi:

Concessione edilizia N. 94/2001 e successive varianti, per lavori di realizzazione di due fabbricati per civile abitazione, presentata il 27/10/2000 con il n. 31156 di protocollo, rilasciata il 06/12/2001 con il n. 94 di protocollo, agibilità del 27/12/2004 con il n. 44195 di protocollo;

Concessione edilizia N. 3 e successive varianti, per variante alla C.E. 94/2001, presentata il 25/11/2003 con il n. 38545 di protocollo, rilasciata il 10/02/2004 con il n. 3 di protocollo, agibilità del 27/12/2004 con il n. 44195 di protocollo;

Concessione edilizia N. 82 e successive varianti, per variante alla C.E. 94/2001 ed alla C.E. 3/2004, presentata il 21/10/2004 con il n. 35576 di protocollo, rilasciata il 07/12/2004 con il n. 82 di protocollo, agibilità del 27/12/2004 con il n. 44195 di protocollo;

Variante art.39 LR 52/99 e comunicazione ultimazione lavori N. 42219, (alla C.E. 94/2001, alla C.E. 3/2004 ed alla C.E. 82/2004), presentata il 13/12/2004 con il n. 42219 di protocollo, rilasciata il 13/12/2004 con il n. 42219 di protocollo, agibilità del 27/12/2004 con il n. 44195 di protocollo.

**Titoli di provenienza.**

Le porzioni immobiliari in oggetto sono pervenute alla parte esecutata in ordine ad atto ai rogiti del notaio Pisapia di Montevarchi in data 25.11.2004, repertorio n. 40882, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 29.11.2004 ai nn. 23530/14810.

**Libera alienabilità dei beni in vendita; vincoli.**

L'esperto precisa ulteriormente:

\* che l'immobile risultava locato in forza di contratto di locazione stipulato 02/01/2024, con scadenza il 31/12/2024, registrato il 15/01/2024 a Arezzo ai nn. 90 serie 3T, stipulato in data antecedente il pignoramento. Si precisa altresì che pur essendo scaduto il contratto di locazione, permane il mantenimento dell'occupazione da parte dell'affittuario che per tale titolo sta versando una indennità di occupazione alla procedura.

\* che risulta essere costituito un condominio.

§§§§§

**Lotto 4:**

Diritto: Piena proprietà.

Al valore d'asta di Euro 25.510,95 (euro venticinquemila cinquecentodieci virgola novantacinque), offerta minima Euro 19.133,21 (euro diciannovemila centotrentatre virgola ventuno).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 500,00 (mille cinquecento virgola zero zero).

**Descrizione degli immobili – Oggetto della vendita:**

- in Comune di Montevarchi, Via di Terranuova, al piano seminterrato di un edificio plurifamiliare, una autorimessa (precisamente la prima da sinistra, per chi osserva il fronte destro dell'edificio con la fronte rivolta verso la facciata del fianco sinistro dell'edificio, contraddistinta con il civico 108/32) della superficie catastale di mq. 23 ed un posto auto esterno scoperto (precisamente ubicato nel fianco destro dell'edificio, per chi osserva il prospetto frontale con le spalle rivolte a via di Terranuova, senza numero civico), della superficie catastale di mq. 33.

Le caratteristiche del maggior fabbricato sono: struttura portante in cemento armato, con tamponature in laterizio, e paramento esterno a faccia vista con mattoncini, solai ai piani in latero cemento, portoni di ingresso appartamenti in legno, portoni di accesso delle autorimesse dotati di basculanti in ferro. Le scale esterne sono rivestite in cotto, i parapetti delle terrazze sono in mattoncini a faccia vista, i canali di gronda ed i discendenti sono in rame, la gronda è in cemento armato, la copertura del tipo tradizionale, gli infissi dotati di serrande avvolgibili. Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, alla rete fognaria, alla rete elettrica ed alla rete del metano.

**Descrizione catastale e relativa conformità:**

Detti beni sono come in appresso catastalmente rappresentati:

al catasto fabbricati del Comune di Montevarchi:

foglio 3 particella 1182 sub. 30, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita 92,65 Euro, indirizzo catastale: Via di Terranuova snc, piano S1 -autorimessa-;

foglio 3 particella 763 sub. 11, categoria C/6, classe 1, consistenza 33 mq, rendita 81,81 Euro, indirizzo catastale: Via di Terranuova snc, piano S1 -posto auto-.

Utilità comuni: fg. 3 p.lla 763 sub.1 ( piazzale di accesso e viabilità a comune alla p.lla 763 dal sub. 11 al sub. 30, alla p.lla 1182 dal sub.7 al sub. 56, alla p.lla 1183 dal sub. 9 al sub.48).

In ordine alla conformità urbanistica e catastale dei beni oggetto di espropriazione, il tecnico esperto precisa che essi risultano conformi e privi di difformità.

**Descrizione Urbanistica - Regolarità edilizia:**

Il fabbricato del quale l'unità in oggetto è parte è stato realizzato in ordine ai seguenti titoli edilizi:

Concessione edilizia N. 94/2001 e successive varianti, per lavori di realizzazione di due fabbricati per civile abitazione, presentata il 27/10/2000 con il n. 31156 di protocollo, rilasciata il 06/12/2001 con il n. 94 di protocollo, agibilità del 27/12/2004 con il n. 44195 di protocollo;

Concessione edilizia N. 3 e successive varianti, per variante alla C.E. 94/2001, presentata il 25/11/2003 con il n. 38545 di protocollo, rilasciata il 10/02/2004 con il n. 3 di protocollo, agibilità del 27/12/2004 con il n. 44195 di protocollo;

Concessione edilizia N. 82 e successive varianti, per variante alla C.E. 94/2001 ed alla C.E. 3/2004, presentata il 21/10/2004 con il n. 35576 di protocollo, rilasciata il 07/12/2004 con il n. 82 di protocollo, agibilità del 27/12/2004 con il n. 44195 di protocollo;

Variante art.39 LR 52/99 e comunicazione ultimazione lavori N. 42219, (alla C.E. 94/2001, alla C.E. 3/2004 ed alla C.E. 82/2004), presentata il 13/12/2004 con il n. 42219 di protocollo,

rilasciata il 13/12/2004 con il n. 42219 di protocollo, agibilità del 27/12/2004 con il n. 44195 di protocollo.

**Titoli di provenienza.**

Le porzioni immobiliari in oggetto sono pervenute alla parte esecutata, tra maggior consistenza, in ordine ad atto ai rogiti del notaio Pisapia di Montevarchi in data 30.11.2005, repertorio n. 43785, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 2.12.2005 ai nn. 22578/14478.

**Libera alienabilità dei beni in vendita; vincoli.**

L'esperto precisa che risulta essere costituito un condominio.

§§§§§

**Lotto 5:**

Diritto: Piena proprietà.

Al valore d'asta di Euro 750.145,30 (euro settecentocinquantamila centoquarantacinque virgola trenta), offerta minima Euro 562.608,98 (euro cinquecentosessantaduemila seicento otto virgola novantotto).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 5000,00 (mille cinquemila virgola zero zero).

**Descrizione degli immobili – Oggetto della vendita:**

in Comune di San Giovanni Valdarno, Via Spartaco Lavagnini nc. 54, un fabbricato da cielo a terra, ad uso di civile abitazione, corredato da un accessorio con locali tecnici in separato corpo, nonché da altro fabbricato adibito ad autorimessa e locali accessori, e da resede scoperto pertinenziale esclusivo.

Il fabbricato abitativo si compone, più precisamente, come segue:

- a piano seminterrato di un locale ad uso cantina con accesso da scala interna di collegamento con il piano terra;
- a piano terra (rialzato di cinque gradini) si compone di terrazzo, ingresso, cucina, bagno soggiorno, altro terrazzo e scala esterna scala interna di collegamento con il piano primo, e porta di collegamento con l'ascensore posto su vano esterno; il tutto corredato da resede su cui vi sono due gazebo, ed una struttura in ferro del tipo precario ad uso stenditoio abiti con copertura in lastre di polycarbonato delle dimensioni di mt. 6,50 x 1,60 circa;
- a piano primo si compone di disimpegno, tre camere, bagno, terrazza e porta di collegamento con l'ascensore posto su vano esterno, scala interna di collegamento con il piano secondo;
- a piano secondo si compone di disimpegno, quattro vani ad uso soffitta praticabile, bagno e porta di collegamento con l'ascensore posto su vano esterno, scala interna di collegamento con il loggiato a piano terzo;

- a piano terzo si compone di un piccolo vano ad uso loggiato.

Il cespite accessorio contenente i vani tecnici, è articolato nel solo piano terra e si compone di lavanderia, cantina e di due locali tecnici; nella struttura di copertura è inoltre installato un impianto fotovoltaico.

L'altro edificio accessorio si compone di resede esclusivo, un locale ad uso autorimessa, disimpegno, cantina, antibagno, bagno, cucina locale di deposito, scala interna di collegamento con il piano primo dove sono posti due lastrici solari a quote diverse, collegati da scala in ferro.

Le caratteristiche principali del fabbricato principale abitativo sono le seguenti: struttura portante in muratura mista, paramento intonacato e tinteggiato ed in alcuni punti con disegni semplici, gronda in cemento intonacato piano sorretta da mensole decorative in cemento, canali di gronda e pluviali in rame infissi in parte dotati di elementi oscuranti. I solai ai piani sono in latero cemento, struttura di copertura in legno con sovrastante manto in tegole marsigliesi. La terrazza a piano terra è delimitata da ringhiera costituita da maschi murari intonacati, collegati da ringhiera in ferro. Il resede è delimitato da muri di contenimento intonacato, dotato di un cancello carrabile in ferro e due cancelli pedonali in ferro, pavimentato in parte con elementi in pietra e con prato a verde. Il vano corsa ascensore è realizzato con struttura in ferro rivestita con pannelli in vetro cemento. Il locale accessorio è con struttura in muratura. Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, alla rete fognaria, alla rete elettrica ed alla rete del metano.

#### **Descrizione catastale e relativa conformità:**

Detti beni sono come in appresso catastalmente rappresentati:

al catasto fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno:

foglio 15 particella 67, graffata con la particella 1364, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 11,5, rendita 1.633,29 Euro, indirizzo catastale: Via Spartaco Lavagnini n. 54, piano S1-T-1-2-3 (fabbricato principale abitativo, vani tecnici, resede);

foglio 15 particella 71, subalterno 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 124, rendita 397,05 Euro, indirizzo catastale: Via Spartaco Lavagnini n. 54, piano T (fabbricato accessorio).

In ordine alla conformità urbanistica e catastale dei beni oggetto di espropriazione, il tecnico esperto precisa che essi risultano conformi e privi di difformità.

#### **Descrizione Urbanistica - Regolarità edilizia:**

Il complesso immobiliare in oggetto è stato edificato in data antecedente al 1.9.1967 e successivamente fatto oggetto di interventi edilizi realizzati in ordine ai seguenti titoli edilizi abilitativi:



Concessione edilizia N. 1462 e successive varianti, per lavori di ristrutturazione fabbricato di abitazione e pertinenze, presentata il 16/03/1991 con il n. 4899 di protocollo, rilasciata il 06/08/1991 con il n. 1462 di protocollo, agibilità del 07/09/2001 con il n. 013317 di protocollo.

Concessione Edilizia N. 1537 e successive varianti, per lavori di variante a C.E. n.1462/1991, presentata il 29/02/1992, rilasciata il 29/05/1992 con il n. 1537 di protocollo, agibilità del 07/09/2001 con il n. 013317 di protocollo.

Concessione Edilizia N. 1587 e successive varianti, per lavori di variante a C.E. n.1462/1991, presentata il 03/09/1992, rilasciata il 11/12/1992 con il n. 1587 di protocollo, agibilità del 07/09/2001 con il n. 013317 di protocollo.

Agibilità N. 13317, per lavori di ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione e pertinenze, agibilità del 07/09/2001 con il n. 13317 di protocollo.

D.I.A. N. 10/040/VP, per lavori di posizionamento di cappotto e lievi modifiche interne, presentata il 30/03/2010 con il n. 10/040/VP di protocollo, rilasciata il 30/03/2010 con il n. 10/040/VP di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

C.I.L. N. 14509, per lavori di posizionamento impianto fotovoltaico e pannelli solari, presentata il 30/07/2010 con il n. 14509 di protocollo, rilasciata il 30/07/2010 con il n. 14509 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata C.I.L. N. 16610, per lavori di Posizionamento impianto fotovoltaico e pannelli solari, presentata il 15/09/2010 con il n. 16610 di protocollo, rilasciata il 15/09/2010 con il n.16610 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

#### **Titoli di provenienza.**

Le porzioni immobiliari in oggetto sono pervenute alla parte esecutata, tra maggior consistenza, in ordine ad atto ai rogiti del notaio Ceni di Siena in data 3.4.1995, repertorio n. 9848, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 27.4.1995 ai nn. 5764/4246.

#### **Libera alienabilità dei beni in vendita; vincoli.**

L'esperto precisa che non risulta essere costituito un condominio e che gli immobili in oggetto sono abitati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

\*

Per la precisa descrizione delle caratteristiche di conservazione e manutenzione degli immobili tutti in oggetto, e dei relativi impianti, per la verifica della relativa documentazione catastale ed ipotecaria, per la descrizione e quantificazione degli interventi necessari, così come degli eventuali abusi da sanarsi o di quelli da demolirsi, si rimanda integralmente alla perizia (incluso l'elaborato integrativo) in atti ed ai documenti ad essa allegati redatta dal geometra Marina Agnelli che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso, e che dovrà essere

consultata dall'offerente, alla quale si fa completo ed espresso riferimento per tutto quanto concerne gli immobili oggetto di esecuzione; perizia alla quale espressamente si rimanda per tutto quanto qui eventualmente non indicato, ivi compresi i gravami, gli oneri, vincoli, pesi, servitù costituite, costituende e/o precostituite per legge, che dovranno essere obbligatoriamente consultate dall'offerente/i e che costituiscono parte integrante del presente avviso. Si da atto che l'offerente dovrà esplicitamente dispensare degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

\*

**Disamina della certificazione notarile relativa agli immobili in oggetto.**

Dall'esame della certificazione notarile prodotta dal creditore procedente, risultano le seguenti formalità:

- \* ipoteca giudiziale iscritta presso l'agenzia del territorio di Arezzo, servizio di pubblicità immobiliare, in data 4.8.2015, ai numeri 10622/1348 per euro 380.000, a favore di xxxxxx, contro xxxxxx;
- \* ipoteca giudiziale iscritta presso l'agenzia del territorio di Arezzo, servizio di pubblicità immobiliare, in data 12.10.2015, ai numeri 13208/1691 per euro 430.000, a favore di xxxxxx, contro xxxxxx;
- \* ipoteca giudiziale iscritta presso l'agenzia del territorio di Arezzo, servizio di pubblicità immobiliare, in data 4.10.2018, ai numeri 16177/2146 per euro 80.000, a favore di xxxxxx, contro xxxxxx;
- \* verbale di pignoramento immobili: trascritto presso la Conservatoria di Arezzo il 23.2.2024 ai nn. 3133/2491 contro xxxxxx ed a favore di xxxxxx; trascritto presso la Conservatoria di Arezzo il 31.3.2025 ai nn. 5368/4002 contro xxxxxx ed a favore di xxxxxx.

**D E T E R M I N A**

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 professionale del sottoscritto Professionista Delegato in Arezzo, Via Antonio Garbasso n. 42

entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

## 2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il referente della procedura (delegato alla vendita);
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.;
- e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

## 3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, intestato a "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 27/2024 (indicare il numero del lotto al quale si riferisce l'offerta)" per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;
- c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè 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. 27/2024 (indicare il numero del lotto al quale si riferisce l'offerta), **di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

### **OFFERTA TELEMATICA**

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

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

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

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

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

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

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

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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 similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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

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

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

- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all’offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l’offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell’ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell’altro coniuge a titolo personale
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc...., effettuate in separato modulo
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;

#### 4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato alla procedura, aperto presso la filiale di Arezzo, Via Petrarca, della Banca “TERRE ETRUSCHE DI VALDICHIANA E DI MAREMMA – CREDITO COOPERATIVO S.C.” (Banca Tema), codice IBAN: IT72E0885114101000000359681 (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l’offerta); 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 dieci per cento (10%) del prezzo offerto.

\*\*\*\*\*

5. IRREVOCABILITÀ DELL’OFFERTA: salvo quanto previsto dall’art.571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. **Si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia dinanzi al delegato o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;**

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste cartacee e telematiche saranno aperte all’orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all’ora indicati nell’avviso di vendita; si precisa che gli offerenti che hanno depositato l’offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparando dinanzi al delegato; mentre gli offerenti che hanno depositato l’offerta in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l’area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali

personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

7. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

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

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

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

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

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

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

**Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide**, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base 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 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). Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario degli oneri dovuti, verificando eventualmente presso la banca l'effettivo accredito dell'importo.
5. che agli effetti del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d. lgs. n. 192/2005 e successive modificazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

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

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

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

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo [www.tribunale.arezzo.it](http://www.tribunale.arezzo.it) e sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012;

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

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

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

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

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

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

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (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).

L'Istituto vendite giudiziarie di Arezzo provvederà alla pubblicazione e a depositare in pct certificazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari sopra indicati.

L'istituto di vendite giudiziarie per il Tribunale di Arezzo è autorizzato 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;

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

f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

h) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo

mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

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

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

a. che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

#### **I N F O R M A**

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

Arezzo, 27.11.2025\_

Il Professionista delegato  
Avv. Enrico Marraghini