



**TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. Dottoressa Elisabetta Rodinò di Miglione**

**Procedure esecutive riunite nn. 253 e 259/2018 R.G.E.**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo**

**TEL. 0577/318111 – 339/7337017 -MAIL: visite.ivg@gmail.com**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**TERZO ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Dottor Marcello Zazzaro, Notaio in Bibbiena, Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo con ordinanza in data 12 febbraio 2025

**AVVISA CHE**

in Arezzo, alla Via XXV Aprile n. 6, piano quinto, presso l'Ufficio secondario del notaio Andrea Gambacorta e tramite il portale del gestore della vendita [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), il giorno **18 febbraio 2026**, alle ore **10,00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

degli immobili appresso descritti, componenti un **unico lotto**, al seguente prezzo base:

**LOTTO UNICO:**

- valore d'asta di euro **938.499,20**

(novecentotrentottomilaquattrocentonovantanove virgola venti);

- offerta minima euro **703.874,40**

(settecentotremilaottocentosettantaquattro virgola quaranta);

- aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: euro **5.000,00** (cinquemila).

**DESCRIZIONE**

**LOTTO UNICO**

**In Comune di Subbiano, alla Località "Serboli" e, in piccola porzione, alla località "Le Motte" (in catasto "La Mottaccia")** diritto di piena proprietà su compendio immobiliare di suolo e di fabbrica, costituente un'unità poderale comprendente un fabbricato abitativo e altri fabbricati accessori con le destinazioni appresso specificate, oltre ad impianti eolico e di biogas, nonché resedi pertinenziali ai fabbricati e dipendenti appezzamenti di terreno agricoli e, più precisamente:

**A)** - fabbricato abitativo, articolato su tre livelli fuori terra ed una piccola porzione interrata, fra loro collegati da scala interna ed ascensore, di vecchia costruzione, completamente ristrutturato ma non ancora ultimato (non risulta ancora ultimata l'area benessere al piano terra in cui si intravede l'area base con le platee, i cordoli e i paretoni di contenimento di una piscina e risulta priva delle pareti perimetrali e della copertura con terrazza al piano primo - non risultano completati i bagni che sono privi dei sanitari - non risulta realizzata la cabina armadio in una delle camere - la terrazza al piano secondo, del tipo flottante, risulta sconnessa - la copertura manca ancora dei previsti pannelli solari), della superficie commerciale complessiva, una volta

ultimato, di circa mq. 618,07 (seicentodiciotto virgola zero sette), composto al piano interrato da cavedio in cui è prevista una scala secondaria ed un ascensore di collegamento tra l'area benessere ed il tunnel che conduce al fabbricato appresso descritto alla lettera **B**) (il locale realizzato non corrisponde allo stato di variante autorizzato); al piano terreno da studio, soggiorno, soggiorno con doppio volume oltre a ballatoio, pranzo, cucina e dispensa in cui si trovano gli impianti tecnologici e un bagno, al piano primo, da camera, disimpegno, tre bagni, altro disimpegno, lavanderia e locale indicato come sgombero ma con caratteristiche abitabili; al piano secondo da mansarda per accesso alla copertura ed all'alloggiamento dei quadri elettrici e degli impianti tecnologici, con annessa terrazza esterna; il tutto corredato da corte esclusiva della superficie di circa mq. 3.775 (tremilasettecentosettantacinque);

**B)** - fabbricato destinato a punto vendita, articolato su di un unico livello (piano seminterrato), con retrostante cavedio e tunnel di collegamento con il fabbricato **A**), allo stato grezzo e realizzato interamente in cemento armato, avente una superficie commerciale pari a circa mq. 71,09 (settantuno virgola zero nove);

**C)** - fabbricato articolato su di un unico livello (piano seminterrato) destinato a locale deposito, a locale tecnico per trattamento acqua proveniente da sorgente ed a locale deposito finimenti per cavalli e attrezzature maneggio, allo stato grezzo, realizzato interamente in cemento armato e pilastri in ferro sul fronte, avente una superficie commerciale pari a circa mq. 11,33 (undici virgola trentatre);

**D)** - fabbricato accessorio, demolito per difformità rispetto al titolo edilizio e ricostruito solo parzialmente (dei due livelli previsti - seminterrato e terreno - è stato realizzato solamente il piano seminterrato, composto da locale deposito e centrale termica; al piano terreno, dove è previsto un unico locale deposito, sono presenti le canalizzazioni ed i quadri di comando dell'impianto termico e non è presente la caldaia e gli impianti di alimentazione, presumibilmente asportati), della superficie commerciale, una volta ultimato, pari a circa mq. 11,54 (undici virgola cinquantaquattro);

**E)** - fabbricato destinato a scuderia, articolato su di un unico livello (piano terreno), integrato da locale deposito e bagno con antibagno, della superficie commerciale pari a circa mq. 469,64 (quattrocentosessantanove virgola sessantaquattro), corredato da corte esclusiva della superficie di circa mq. 1.357 (milletrecentocinquantasette).

**F)** - fabbricato agricolo destinato a fienile, articolato su di un unico livello (piano terreno), realizzato in aderenza al maneggio coperto appresso descritto alla lettera **H**), aperto su tre lati e chiuso da muro di contenimento in cemento armato sul retro, non ancora ultimato (manca della parete di tamponamento sovrastante il muro in cemento armato e di separazione con il maneggio), della superficie commerciale di circa mq. 196,80 (centonovantasei virgola ottanta), corredato da area esterna destinata a piazzale e viabilità con deposito acqua interrato, della superficie di circa mq. 1.553,20 (millecinquecentocinquantatre virgola venti);

**G)** - fabbricato agricolo destinato a rimessa attrezzi, legnaia e deposito, articolato su di un unico livello (piano terreno), realizzato in adesione a maneggio coperto appresso descritto alla lettera **H**), allo stato grezzo, mancante delle pareti di tamponamento, infissi e divisioni tra i vari locali,

della superficie commerciale pari a circa mq. 198,99 (centonovantotto virgola novantanove), precisandosi che l'area esterna, della superficie di circa mq. 3.296 (tremiladuecentonovantasei), costituisce in parte corte a comune con il maneggio coperto di cui alla lettera **H**), ed in parte porzione del "Paddock 4";

**H**) - capannone destinato a maneggio coperto e deposito, articolato su di un unico livello (piano terreno), realizzato in adesione ai fabbricati sopra descritti alle lettere **F**) e **G**), allo stato grezzo, mancante delle pareti di tamponamento e infissi di chiusura, della superficie commerciale pari a circa mq. 1.268 (milleduecentosessantotto), precisandosi che l'area esterna, della superficie di circa mq. 3.296 (tremiladuecentonovantasei), costituisce in parte corte a comune con il fabbricato di cui alla lettera **G**), ed in parte porzione del "Paddock 4";

**I**) - impianto eolico, costituito da una mini turbina di potenza nominale pari a 6kW (tipo "Scirocco E5,6-6"), per la produzione di energia elettrica allacciata alla rete di bassa tensione, con cessione totale di energia, installata sulla sommità di un palo autoportante alto ml. 18 (diciotto), alla base del quale è presente la centralina per il collegamento alla rete;

**L**) - aree scoperte e ambienti destinati ai cavalli (maneggio scoperto e "Paddock 1-2-3 e 4 in parte"), della superficie commerciale complessiva pari a circa mq. 9.680 (novemilaseicentoottanta), circondati da ampio recinto chiuso da palizzate, in cui sono presenti cisterne d'acqua e area di parcheggio a fianco della strada vicinale di Serboli;

**M**) - aree scoperte e ambienti destinati ai cavalli ("Paddock 2 e 3 in parte"), della superficie commerciale di circa mq. 2.900 (duemilanovecento), circondati da un ampio recinto chiuso da palizzate e da appezzamenti di terreno agricolo destinati a pascolo, della superficie di circa mq. 9.000 (novemila);

**N**) - appezzamenti di terreno agricolo destinati a varie colture, in parte attraversati da un tratto di strada vicinale che conduce alla Località di Serboli, e in parte interessati dalla realizzazione di un ulteriore tratto della stessa strada vicinale, secondo le modalità previste nell'atto d'obbligo unilaterale autenticato nelle firme dal notaio Francesco Cirianni di Arezzo in data 19 febbraio 2014, repertorio 18.902, appresso citato;

**O**) - impianto abiogas per la produzione di energia elettrica, della potenza nominale di 249 Kw, costituito da due biodigestori, aree di stoccaggio, sacchi di insilato, area per Ecobag-Digestato, vasca di miscelazione, locale motore cogeneratore, cabina trasformazione, cabine elettriche Enel, pozzo, tettoia denocciolatore, avente una superficie commerciale complessiva pari a circa mq. 20.942 (ventimilanovecentoquarantadue), il tutto recintato e dotato di telecamere di sorveglianza;

**P**) - area urbana in parte occupata da viabilità, della superficie di circa mq. 101 (centouno), su cui è stata realizzata - in difetto di autorizzazione e pertanto da demolire - una tettoia articolata su di un unico livello (piano terreno), della superficie commerciale di circa mq. 122,31 (centoventidue virgola trentuno).

Detti immobili risultano censiti in catasto come segue:

Catasto Fabbricati, Comune di Subbiano:

**foglio 15,**

- **particella 295**, località Serboli snc, piano T, categoria C/6, classe 4, metri

quadrati **454**, superficie catastale mq. 535, rendita catastale **euro 1.735,09**, giusta denuncia di accampionamento n. 874.1/2019 in data 28 ottobre 2019, pratica n. AR0065228, precisandosi, ai fini della continuità catastale, che:

== l'area di terreno su cui insiste il fabbricato è identificata in Catasto Terreni dalla particella 295 di mq. 1.861, originata dalla fusione tra la medesima particella 295 con le particelle 297, 299 e 301 con tipo mappale n. 191916.1/2013 in data 4 novembre 2013;

== la particella 295 è stata originata dalla particella 255 con frazionamento n. 191916.1/2013 in data 4 novembre 2013, a sua volta originata a seguito della soppressione delle particelle 114 e 116 con tipo mappale n. 113961.1/2000 in data 14 dicembre 2000;

== le particelle 297, 299 e 301 sono stata originate rispettivamente dalle particella 116, 113 e 112 col frazionamento n. 191916.1/2013 in data 4 novembre 2013, sopra citato;

- **particella 114**, località Serboli, piano T, categoria **F/1**, metri quadrati **350**, area urbana;

- **particella 255 subalterno 2**, località Serboli snc, piano T-1, categoria **F/3**;

- **particella 255 subalterno 3**, località Serboli snc, piano T, categoria **F/3**;

- **particella 255 subalterno 4**, località Serboli snc, piano T-1, categoria **F/3**;

- **particella 255 subalterno 1**, località Serboli snc, piano T, bene comune non censibile;

- **particella 273**, località Serboli, piano T, categoria **D/1**, rendita catastale **euro 110,00**;

- **particella 272**, località Serboli, piano T, categoria **D/1**, rendita catastale **euro 32,00**;

- **particella 279, particella 283 e particella 290**, fra loro graffate, località Serboli, piano T, categoria **D/1**, rendita catastale **euro 15.860,00**;

#### **foglio 6,**

- **particella 386**, località la Mottaccia, piano T, categoria **C/7**, classe **U**, metri quadrati **123**, superficie catastale mq. 145, rendita catastale **euro 304,92**;

- **particella 387**, località la Mottaccia, piano T, categoria **F/1**, metri quadrati **101**, area urbana;

#### **Catasto Fabbricati, Comune di Subbiano:**

##### **foglio 15,**

- **particella 84**, are 13, centiare 70, R.D. euro 0,71, R.A. euro 0,21;

- **particella 86**, are 28, centiare 30, R.D. euro 2,48, R.A. euro 1,75;

- **particella 89**, are 63, centiare 90, R.D. euro 9,90, R.A. euro 8,25;

- **particella 92**, are 42, R.D. euro 3,04, R.A. euro 0,65;

- **particella 99**, are 3, centiare 30, R.D. euro 0,24, R.A. euro 0,05;

- **particella 100**, are 45, centiare 50, R.D. euro 7,05, R.A. euro 5,87;

- **particella 104**, are 50, centiare 20, R.D. euro 2,59, R.A. euro 1,30;

- **particella 106**, are 6, centiare 20, R.D. euro 0,32, R.A. euro 0,16;

- **particella 107**, are 15, centiare 10, R.D. euro 0,78, R.A. euro 0,39;

- **particella 108**, are 10, centiare 10, R.D. euro 0,52, R.A. euro 0,26;

- **particella 109**, are 11, centiare 60, R.D. euro 0,60, R.A. euro 0,30;

- **particella 110**, are 78, centiare 80, R.D. euro 4,07, R.A. euro 2,03;

- **particella 111**, are 17, centiare 40, R.D. euro 10,78, R.A. euro 6,29;

- **particella 115**, are 93, centiare 30, R.D. euro 28,91, R.A. euro 28,91;

- **particella 117**, ettari 1, are 5, centiare 50, R.D. euro 5,45, R.A. euro 2,72;

- **particella 118**, are 13, centiare 50, R.D. euro 0,70, R.A. euro 0,35;

- **particella 119**, are 11, centiare 10, R.D. euro 6,88, R.A. euro 4,01;
- **particella 120**, are 8, centiare 10, R.D. euro 5,02, R.A. euro 2,93;
- **particella 163**, are 90, centiare 60, R.D. euro 6,55, R.A. euro 1,40;
- **particella 274**, centiare 96, R.D. euro 0,07, R.A. euro 0,01;
- **particella 276**, centiare 11, R.D. euro 0,01, R.A. euro 0,01;
- **particella 277**, are 45, centiare 11, R.D. euro 3,26, R.A. euro 0,70;
- **particella 278**, ettari 1, are 39, centiare 64, R.D. euro 10,10, R.A. euro 2,16;
- **particella 280**, are 4, centiare 27, R.D. euro 0,66, R.A. euro 0,55;
- **particella 281**, are 3, centiare 75, R.D. euro 0,58, R.A. euro 0,48;
- **particella 282**, are 5, centiare 12, R.D. euro 0,79, R.A. euro 0,66;
- **particella 284**, are 4, centiare 68, R.D. euro 0,73, R.A. euro 0,60;
- **particella 286**, centiare 2, R.D. euro 0,01, R.A. euro 0,01;
- **particella 287**, are 1, centiare 69, R.D. euro 0,26, R.A. euro 0,22;
- **particella 288**, are 3, centiare 14, R.D. euro 0,49, R.A. euro 0,41;
- **particella 291**, centiare 21, R.D. euro 0,03, R.A. euro 0,03;
- **particella 292**, are 84, centiare 28, R.D. euro 4,35, R.A. euro 2,18;
- **particella 293**, centiare 29, R.D. euro 0,01, R.A. euro 0,01;
- **particella 294**, are 57, centiare 11, R.D. euro 2,95, R.A. euro 0,88;
- **particella 298**, are 14, centiare 17, R.D. euro 0,73, R.A. euro 0,37;
- **particella 300**, are 47, centiare 63, R.D. euro 2,46, R.A. euro 1,23;
- **particella 302**, are 10, centiare 31, R.D. euro 6,39, R.A. euro 3,73;
- **particella 296**, **porzione AA**, ettari 4, are 67, centiare 89, R.D. euro 33,83, R.A. euro 7,25, **porzione AB**, are 32, centiare 00, R.D. euro 1,65, R.A. euro 0,83.

#### **TITOLI DI PROVENIENZA**

- Atto unilaterale di costituzione di società a responsabilità limitata a rogito notaio Gianluca Anderini di Roma in data 14 giugno 2017, repertorio n. 14.909, registrato a Roma il 28 giugno 2017 al n. 19.482, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 28 giugno 2017, ai nn. 9.948/6.813;
- Atto di dichiarazione di nomina e compravendita a rogito notaio Andrea Martini di Arezzo in data 18 dicembre 2009, repertorio 144.985, registrato ad Arezzo in data 29 dicembre 2009 al n. 10.895 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 30 dicembre 2009, ai nn. 22.909/14.909.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

- Dalle perizie in atti del geom. Pietro Bigliazzi di Arezzo risulta quanto segue:
- == che, a seguito del colloquio avuto dal CTU in data 7 ottobre 2022 con il Comune di Subbiano, è stato verificato che gli immobili ricadono sempre in territorio rurale e che gli interventi attuabili sono disciplinati dal Capo III della Legge Regionale n. 65/2014 (il trasferimento degli edifici potrà essere effettuato verso imprenditori agricoli ed il completamento dovrà essere subordinato alla redazione di un Programma aziendale pluriennale);
  - == che per i fabbricati oggetto di vendita sono stati rintracciati i seguenti titoli autorizzativi, rilasciati dal o presentati al Comune di Subbiano:
    - denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 2.030, pratica edilizia n. 3.378 in data 2 marzo 2010 (recinzione);
    - denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 2.102, pratica edilizia n. 10.482 del 28 luglio 2010 (ristrutturazione edilizia);
    - segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.), n. 74 del 28 aprile 2011,

pratica n. 4.303 del 28 aprile 2011 (recinzione);

- edilizia libera n. 66 del 26 maggio 2011, pratica edilizia n. 5.464 del 26 maggio 2011;
- piano ambientale semplificato (P.A.S.) n. 1 del 10 novembre 2011 (impianto biogas);
- piano ambientale semplificato (P.A.S.) n. n. 2 del 6 giugno 2012 (minieolico);
- permesso di costruire n. 6.354 del 12 marzo 2012 (sostituzione edilizia annesso);
- permesso di costruire n. 6.353 del 12 marzo 2012 (manufatti);
- ST. URB., pratica edilizia n. 4.231 del 18 aprile 2012 (piano attuativo aree attr.);
- segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.), n. 197 del 28 giugno 2012, pratica edilizia n. 7.158 del 28 giugno 2012 (realizzazione pozzo);
- piano ambientale semplificato (P.A.S.) n. 3 del 7 luglio 2012 (variante);
- segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.), n. 217 del 18 settembre 2012, pratica edilizia n. 9.992 del 18 settembre 2012 (cabina elettrica);
- segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) n. 266 del 25 giugno 2013, pratica edilizia n. 6.647 del 25 giugno 2013 (manutenzione straordinaria);
- segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) n. 277 del 2 agosto 2013, pratica edilizia n. 8.148 del 2 agosto 2013 (completamento lavori abitazione);
- piano ambientale semplificato (P.A.S.) n. 6 in data 1 ottobre 2013 (variante);
- permesso di costruire n. 6.421 in data 8 aprile 2014 (maneggio coperto e aree attrezzate);
- segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) n. 304, pratica edilizia n. 11.401 del 5 novembre 2013 (ristrutturazione con l'ampliamento e trasferimento di volumetrie dall'edificio in Località Le Motte, nel fabbricato abitativo e presso il Biogas).
- piano ambientale semplificato (P.A.S.) n. 7 del 13 agosto 2014 (variante PAS 1, 3 e 6);
- che, il fabbricato individuato dalla particella 386 del foglio 6, è stato realizzato anteriormente al primo settembre 1967, fuori del perimetro urbano;
- == che tutti gli immobili sono sprovvisti di agibilità;
- == che gli impianti per la produzione di energia elettrica non sono attivi;
- == che i titoli autorizzativi risultano scaduti e che dovranno essere rinnovati per poter completare le opere;
- == che più dettagliatamente e con riferimento ad ogni singolo fabbricato risultano le ulteriori precisazioni.

#### **Fabbricato descritto alla lettera "A"**

L'immobile è stato realizzato in data anteriore al primo settembre 1967, fuori del perimetro urbano; gli interventi successivi, non più riscontrabili perché o non eseguiti o modificati ed inglobati dai successivi titoli edilizi, sono i seguenti:

- denuncia di inizio attività (D.I.A.), pratica edilizia n. 476 del 18 settembre 2000, avente ad oggetto la manutenzione straordinaria del fabbricato;
- denuncia di inizio attività (D.I.A.), pratica SUAP n. 189 del 18 marzo 2004, per deposito GPL interrato (non riscontrato).

Gli Interventi successivi eseguiti e riscontrabili per lo stato attuale sono i seguenti:

- denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 2.102, pratica edilizia n. 10.482 del 28 luglio 2010, per ristrutturazione del fabbricato;
- segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) n. 266 del 25 giugno 2013, pratica edilizia n. 6.647 del 25 giugno 2013 (manutenzione straordinaria);
- segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) n. 277 del 2 agosto 2013, pratica edilizia n. 8.148 del 2 agosto 2013 (completamento lavori abitazione);
- segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) n. 304, pratica edilizia n. 11.401 del 5 novembre 2013, per ristrutturazione con l'ampliamento e trasferimento di volumetrie dall'edificio in Località Le Motte, nel fabbricato abitativo e presso il Biogas.

#### **Fabbricato descritto alla lettera "B"**

L'immobile è stato realizzato in virtù di permesso di costruire n. 6.353 del 12 marzo 2012 e successiva segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) n. 304, pratica edilizia n. 11.401 del 5 novembre 2013.

#### **Fabbricato descritto alla lettera "C"**

L'immobile è stato realizzato in virtù di denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 2.102, pratica edilizia n. 10.482 del 28 luglio 2010, per una porzione quale volume tecnico, e permesso di costruire n. 6.421 in data 8 aprile 2014, pratica edilizia n. 10.963 del 23 ottobre 2013.

#### **Fabbricato descritto alla lettera "D"**

L'immobile è stato realizzato in data anteriore al primo settembre 1967, fuori del perimetro urbano, e ristrutturato in virtù di permesso di costruire n. 6.354 del 12 marzo 2012, pratica edilizia n. 2.497 del 6 marzo 2012.

#### **Fabbricati descritti alle lettere "E", "F" e "G"**

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di permesso di costruire n. 6.353 del 12 marzo 2012, pratica edilizia n. 2.506 del 6 marzo 2012;

#### **Fabbricato descritto alla lettera "H"**

L'immobile è stato realizzato in virtù di permesso di costruire n. 6.421 in data 8 aprile 2014, pratica edilizia n. 10.963 del 23 ottobre 2013.

#### **Pala Eolica descritta alla lettera "I"**

L'immobile è stato realizzato in virtù di piano ambientale semplificato (P.A.S.) n. 2 del 6 giugno 2012, pratica edilizia n. 1227 del 6 febbraio 2012, e variante di deposito finale del 5 maggio 2015;

#### **Impianto Biogas "W1-2-3-4" descritto alla lettera "O"**

L'impianto è stato realizzato in virtù di piano ambientale semplificato (P.A.S.) n. 1 del 10 novembre 2011, pratica edilizia n. 11.764, variante n. 3 del 7 luglio 2012 e n. 6 in data 1 ottobre 2013, e segnalazioni certificate di inizio attività (S.C.I.A.) n. 304 del 5 novembre 2013, pratica edilizia n. 11.401, n. 217 del 18 settembre 2012, pratica edilizia n. 9.992 del 18 settembre 2012, e n. 197 del 28 giugno 2012, pratica edilizia n. 7.158 del 28 giugno 2012.

#### **Opere esterne di recinzione e sistemazione aree**

Relativamente alle opere esterne sono stati presentati al o rilasciati dal Comune di Subbiano i seguenti titoli edilizi:

- denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 2.030, pratica edilizia n. 3.378 in data 2 marzo 2010 (recinzione);
- segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.), n. 74 del 28 aprile 2011,

pratica n. 4.303 del 28 aprile 2011;

- edilizia libera n. 66 del 26 maggio 2011, pratica edilizia n. 5.464 del 26 maggio 2011;

- ST. URB., pratica edilizia n. 4.231 del 18 aprile 2012.

### **Pratiche comuni**

piano ambientale semplificato (P.A.S.) n. 7 del 13 giugno 2014, in variazione delle P.A.S. nn. 1-3-6;

== che sussistono difformità le edilizie sanabili meglio descritte nelle perizie in atti alle quali si fa esplicito riferimento.

L'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dell'art. 40, 6° comma, della legge n. 47 del 1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

### **STATO DI POSSESSO**

All'udienza del 12 febbraio 2025 il custode giudiziario ha dichiarato che il compendio immobiliare, in stato di abbandono, risulta libero da persone ma non da cose.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'articolo 560, comma 6 c.p.c., pro tempore vigente.

Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

### **PESI E VINCOLI**

- Si dà atto che,

== con comunicazione depositata in atti in data 9 giugno 2021, il creditore procedente segnalava di essere venuto a conoscenza dell'esistenza di un procedimento penale a carico degli amministratori delle società esegutate, pendente presso il Tribunale di Roma e rubricato al n. 4386\2016 RGNR Mod. 21 e n. 47148\2016 R. GIP, e del fatto che fossero in corso verifiche al fine di accertare se l'impianto biogas per la produzione di energia elettrica insistente su alcune delle particelle pignorate, contenesse materiale inquinante e se ci fosse stato uno sversamento nel terreno di dette sostanze;

== che già nell'ambito della prima perizia depositata in atti in data 20 marzo 2020, l'esperto applicava un consistente abbattimento del valore dell'impianto per tenere conto della sua vetustà e della necessità di opere di ripristino e regolarizzazione (stima iniziale: euro 1.583.165,15, ridotto forfetariamente del 40%, per un valore finale dell'impianto e del terreno sottostante pari a euro 953.040,00);

== che, nell'ambito del procedimento penale apertosi presso il Tribunale di Roma, ufficio GIP, parallelamente all'esecuzione forzata, veniva meglio focalizzata la situazione dell'impianto di biogas, con particolare riferimento al suo impatto ambientale e ai costi da sostenere per il ripristino e la messa in sicurezza del sito (in proposito si rinvia a quanto risulta dalla documentazione depositata in atti in data 3 dicembre 2021, con particolare riferimento 1) alla comunicazione di avvio del procedimento per l'emissione dell'ordinanza sindacale di messa in sicurezza dell'impianto di biogas del



Comune di Subbiano, 2) alla perizia redatta dal dottor Daniele Ripa, 3) alla memoria dott. Fabrizio Iapoce);

== che, in particolare, nella perizia redatta dal dottore biologo Daniele Ripa sono state formulate diverse ipotesi di intervento, il cui costo risulta variabile in funzione del contenuto specifico dei rifiuti e materiali stoccati (che potrà conoscersi solo a seguito di un'analisi chimica); l'ipotesi di smaltimento di digestato più costosa ha condotto a una quantificazione pari ad euro 367.550,00;

== che, successivamente, interveniva nel processo esecutivo il Comune di Subbiano, dando atto di aver emesso in data 26 gennaio 2023 nei confronti della società esecutata, un'ordinanza di rimozione ex art. 192 del D.Lgs. 152/2006, facendo insorgere un onere che si trasmetterebbe a qualunque acquirente a titolo particolare dei beni di proprietà della società esecutata in quanto autrice dell'inquinamento; sotto questo profilo, il Comune rimarcava il fatto che tra tutti i beni staggiti vi sia un inscindibile collegamento economico-produttivo, cristallizzato nella P.A.S. del 2011 in cui si legge che *“La produzione agricola derivante dalla coltivazione dei terreni sarà destinata all'impianto di produzione in biogas e successiva trasformazione in energia elettrica e calore [...] Le materie prime utilizzate dall'azienda per alimentare il biodigestore sono prevalentemente quelle ottenute dai prodotti della coltivazione del fondo”*; il Comune, pertanto, chiedeva che tutti i beni pignorati fossero venduti in un lotto unico anziché in due lotti distinti;

== che, pertanto, l'esperto, tenuto conto della documentazione pervenuta dall'ARPAT (che in data 10 febbraio 2023 ha effettuato un sopralluogo) e della perizia del dottore biologo Riva, rivedeva nuovamente le stime, quantificando, con relazione datata 13 febbraio 2024, in caso di lotto unico, il valore in complessivi euro 1.466.405,00, già comprensivi, dunque, dei presumibili costi di smaltimento del digestato;

== che, all'udienza del 12 dicembre 2023, l'esperto chiariva che lo smaltimento *“può essere rinviato all'aggiudicazione e che al momento non vi è rischio di inquinamento ambientale”*; circostanza che in effetti sembra trovare conforto anche nella relazione dell'ARPAT acquisita agli atti;

**== che, pertanto, il Giudice dell'esecuzione, con ordinanza in data 12 febbraio 2025, disponeva la vendita dei beni pignorati in un unico lotto, con la previsione che l'aggiudicatario del lotto si facesse carico dei costi di bonifica, tenuto conto che la relazione del Geom. Bigliazzi del 13 febbraio 2024, unitamente a quella del dott. Ripa acquisita al fascicolo in data 3 dicembre 2021, rendono sufficientemente chiara la situazione in cui versa il compendio e, dunque, disvelano con sufficienza i rischi connessi alla bonifica ambientale di cui l'aggiudicatario dovrà farsi carico, e di cui comunque è stato tenuto debitamente conto nella valutazione del compendio stesso.**

- Servitù di passo a carico, infra maggior consistenza, delle originarie particelle 137 e 161 del foglio 6, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 21 settembre 1978, ai nn. 9.932/7.824, nascente da atto ricevuto dal notaio Ripoli in data 25 agosto 1978;

- Atto d'obbligo unilaterale a favore del Comune di Subbiano autenticato nella firma dal notaio Andrea Martini di Arezzo in data 9 marzo 2012, repertorio 149.195, registrato ad Arezzo in data 12 marzo 2012 al n. 1.762 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo

in data 14 marzo 2012, ai nn. 3.797/2.887, con il quale il soggetto esecutato si era impegnato, tra l'altro, a non alienare separatamente gli edifici rurali dagli appezzamenti di terreno agricolo, ad oggi decaduto, come precisato nella perizia in atti del 5 dicembre 2022.

- Atto d'obbligo unilaterale a favore del Comune di Subbiano autenticato nella firma dal notaio Francesco Cirianni di Arezzo in data 19 febbraio 2014, repertorio 18.902, registrato ad Arezzo in data 7 marzo 2014 al n. 1.310 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 3 marzo 2014, ai nn. 2.943/2.338, con il quale il soggetto esecutato si è impegnato, tra l'altro, a rimuovere la copertura delle aree per il maneggio e l'addestramento di cavalli entro e non oltre sei mesi dalla data di eventuale dismissione di attività di addestramento cavalli con le penali ivi previste e l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 132 della L.R. 1/2005, nonché a richiedere al Comune di Subbiano la dismissione di un tratto della strada vicinale di Serboli, con cessazione dell'uso pubblico (tratto A-A indicato nella planimetria allegata), e la costituzione dell'uso pubblico su altri tratti della medesima strada (tratti B-B e C-C nella planimetria allegata), il tutto come meglio precisato nell'atto a cui si fa esplicito riferimento;

- Atto d'obbligo unilaterale a favore del Comune di Subbiano a rogito dottor Antonino Fabrizio, già notaio di Arezzo in data 17 maggio 1989, repertorio 100.621, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 19 maggio 1989, ai nn. 7.052/4.905;

- Servitù di elettrodotto e di passo a favore di "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." a carico delle particelle 98, 271, 272 e 273 del foglio 15, trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 3 gennaio 2013, ai nn. 139, 140 e 141/124, 125 e 126, nascente da atto notaio Martini in data 11 dicembre 2012.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, eventuali servitù attive e passive.

Gli immobili sono gravati, in parte, da mutuo fondiario.

### **REGIME FISCALE**

L'esecutato è soggetto I.V.A. e, pertanto:

= la cessione degli immobili abitativi e strumentali, non ancora terminati, è soggetta ad I.V.A., con applicazione delle imposte di registro ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200,00 (duecento);

= la cessione dei terreni sarà soggetta alle ordinarie imposte di registro ipotecaria e catastale;

= la cessione degli immobili strumentali realizzati o ristrutturati da oltre cinque anni, sarà soggetto alla disciplina fiscale in materia di I.V.A. di cui all'art. 10, primo comma, nn. 8 ter D.P.R. 633/1972, con applicazione dell'I.V.A. su opzione, eventualmente con inversione contabile (reverse charge), con applicazione dell'imposta di registro nella misura fissa di euro 200,00 (duecento), dell'imposta ipotecaria nella misura del 3% e dell'imposta catastale nella misura del 1%; precisandosi che in data 4 marzo 2025 è stata inviata alla società esecutata, tramite posta elettronica certificata, la richiesta di esercitare l'eventuale opzione per l'imponibilità I.V.A. ai sensi dell'art. 10 comma 1 n. 8 ter del D.P.R. n. 633/1972.

### **DETERMINA**

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**

Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso il luogo indicato nel presente avviso di vendita **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, la residenza od il domicilio, lo stato civile, ed eventualmente, nel caso di impresa, la partita IVA, il recapito telefonico e l'indirizzo email 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 minore di età o comunque non ha piena capacità di agire, la sottoscrizione dei genitori o del genitore che eserciti in via esclusiva la responsabilità genitoriale o del legale rappresentante, 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 sopra indicato (sarà 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 di centoventi giorni;
- e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al dieci 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 della sicurezza che dell'attestato della prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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

Dovranno essere allegati all'offerta:

- a) copia del documento di identità nonché del tesserino sanitario 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. 253 e 259/2018, lotto unico"** 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 da parte di soggetto minore di età o di altro soggetto non avente piena capacità di agire;
- 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**

La cauzione dovrà essere versata 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. 253 e 259/2018, lotto unico"**, di importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto.

## **OFFERTA TELEMATICA**

### **1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE.**

L'offerente dovrà 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 comma c.p.c., **sino alle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita**, ad eccezione del sabato e festivi - tramite il modulo web

“Offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l’offerta integrale e gli allegati all’offerta, dovrà essere inviato all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

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

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

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

## **2. CONTENUTO DELL’OFFERTA**

L’offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza o il domicilio, lo stato civile e, in caso di impresa, la partita IVA, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta). La sottoscrizione dell’offerente (o degli offerenti) e, se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal genitore che eserciti in via esclusiva la responsabilità genitoriale previa autorizzazione del giudice tutelare; se l’offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l’offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l’indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell’offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d’asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell’avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell’aggiudicazione;
- l) l’importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al dieci

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 della sicurezza che dell'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**

Dovranno essere allegati all'offerta telematica:

a) copia del documento di identità e del tesserino sanitario 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 o non ha piena capacità di agire, 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, di dispensa degli organi della procedura sia dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti, 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.

### **OPERAZIONI DI VENDITA**

#### **1. 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 sottoscritto delegato o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.**

#### **2. MODALITÀ DI 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 sottoscritto 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 trenta 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.

**Lo scrivente notaio delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.**

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

in caso di offerta unica,

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il sottoscritto professionista delegato disporrà, 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 sarà assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

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

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

I rilanci effettuati in via telematica saranno 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 saranno 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.

Non è consentito la formulazione di offerte con decimali di euro.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il sottoscritto notaio delegato disporrà l'aggiudicazione a favore dell'offerente che abbia formulato l'offerta più alta o, in caso di offerte di pari importo, l'offerta più vantaggiosa secondo i seguenti criteri: a parità di prezzo, maggior importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; in subordine, laddove più migliori offerte risultassero equiparabili, verrà disposta l'aggiudicazione a favore di colui tra i migliori offerenti 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, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risultasse pari al prezzo base, il bene sarà senz'altro aggiudicato.

Qualora l'offerta più alta o più vantaggiosa risultasse inferiore al prezzo base:

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

### **3. 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 centoventi giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

### **4. 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 sottoscritto 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.

### **5. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO.**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al sottoscritto 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 entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di centoventi giorni dalla data di vendita.

2. **Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385**, 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 sarà 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 sottoscritto delegato** (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, lo scrivente notaio delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi). Lo scrivente 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. 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 verrà data pubblica notizia **a cura dello scrivente notaio 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 comma 1 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 dello scrivente delegato, dovranno essere effettuate le pubblicità, mediante pubblicazione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza, unitamente alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:**

a cura della Società Astalegale.net S.p.A., 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., 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., sul sito internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), certificato dal Ministero con P.D.G. 11 luglio 2017.

Lo scrivente notaio 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 sottoscritto notaio delegato, dovranno essere effettuate le pubblicità a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte** mediante pubblicazione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza, unitamente alla perizia di stima, ivi incluse perizie integrative mediante pubblicazione 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), <https://www.giustiziaivg.it>; <https://www.aste.it>. L'**Istituto vendite giudiziarie di Arezzo** provvederà alla pubblicazione e depositerà in PCT certificazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari sopra indicati.

**L'istituto di vendite giudiziarie per il Tribunale di Arezzo è stato 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.

### **SI RENDE NOTO**

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 di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 ed 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 sito [www.tribunale.arezzo.it](http://www.tribunale.arezzo.it);

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

h) 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;

#### **AVVERTE**

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.;

#### **INFORMA**

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

Bibbiena, 26 novembre 2025

Il Notaio Delegato