

TRIBUNALE DI AREZZO
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva n. 173/2022 R.G.E.I.
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Rodinò Di Miglione Elisabetta
Delegato alle operazioni di vendita: Avv. Francesca Artini
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie I.V.G.
Tel. 0575 382000 –Mail: direzione1.ivg@gmail.com

*

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Primo avviso di vendita

senza incanto con modalità telematica con eventuale gara in modalità “sincrona mista”

L'Avvocato Francesca Artini (CF: RTNFNC89E52A390I) iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con studio in Arezzo Via Madonna Del Prato n° 131 (Tel 0575/401554 - Fax 0575/404368- Pec: francesca.artini@pec.it), Professionista Delegato dal Tribunale di Arezzo;

vista l'ordinanza pronunciata in data 18.06.2025 con cui il Giudice dell'Esecuzione ha demandato alla scrivente professionista di porre in vendita la piena proprietà per l'intero dei beni compresi nel "Lotto Unico", di cui all'elaborato Peritale del 18.03.2024 alle successive integrazioni del 27.05.2024 e 12.08.2025 redatte dal Geometra Alighiero Angioloni, con studio in Sansepolcro (AR) Via Dei Filosofi n. 55, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo al n° 206 e all'Albo Dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Arezzo al n. 206;

- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione 07.10.2025 con cui autorizzava l'avvio delle operazioni di vendita alle condizioni ivi indicate; e dunque, la sottoscritta, quale Professionista Delegato alle operazioni di vendita, relativamente all'esecuzione immobiliare in oggetto e al Lotto Unico di seguito descritto

AVVISA

che presso il Tribunale di Arezzo, in Arezzo Piazza Falcone e Borsellino 1, nella apposita struttura dedicata alle vendite telematiche, nella aula 0.07, si procederà, ai sensi degli artt. 570 e ss c.p.c., con il gestore nominato della vendita telematica ASTALEGAL.NET S.p.A. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.spazioaste.it;

Il giorno 11 Marzo 2026 ore 14:00 e seguenti

ALLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA

SINCRONA MISTA

nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. al c.p.c., e secondo la definizione offerta dall'art. 2, c. I, lett. g) del decreto Ministero della Giustizia 23.02.2015, n. 32, ovverosia con la partecipazione contemporanea di offerenti (in via telematica) collegati "da remoto" e di offerenti (in via cartacea) presenti fisicamente nella citata aula del Tribunale di Arezzo, dei beni immobili costituenti il Lotto Unico sotto individuato; il tutto nei termini e con le modalità di cui alle condizioni generali di seguito riportate. Salvo quanto previsto dall'articolo 571 c.p.c., l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. Ai sensi degli artt. 569 e 571

c.p.c., dell'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e degli artt. 12,13 e 22 d.m. n. 32/2015, l'offerta di acquisto può essere presentata sia in forma ordinaria cartacea, sia in forma telematica.

La modalità di svolgimento della gara c.d. sincrona mista prevede, in particolare, che le offerte possano essere presentate sia nella tradizionale forma cartacea presso il luogo indicato nel presente avviso, ovverosia presso lo studio del Professionista Delegato, sia telematicamente (previo accesso sul sito: www.spazioaste.it), e che gli offerenti telematici, ovverosia coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica, partecipino alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.spazioaste.it, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipino comparendo presso il luogo indicato nel presente avviso di vendita, ove si svolgerà l'eventuale gara mediante rilanci, che possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, in via telematica oppure comparendo personalmente, presso il luogo indicato, a seconda della forma prescelta per l'offerta. L'apertura delle buste contenenti le offerte per il Lotto Unico ed il loro esame, ed altresì lo svolgimento delle operazioni di vendita anche con le offerte telematiche, compresa l'eventuale gara in presenza di più offerte, sono fissati alle ore 14:00 e seguenti del giorno 11 Marzo 2026.

Tutti, tranne il debitore ai sensi del disposto di cui all'articolo 571 c.p.c., sono ammessi a presentare offerte di acquisto per gli immobili oggetto del presente avviso.

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.

*

ESTREMI BANCARI PER VERSAMENTO CAUZIONI TELEMATICHE

IBAN: IT 72 E 0885114101 000000359681

Codice Swift: ICRAITRRNN0

Banca "Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma Credito Cooperativo S.C." in forma breve Banca T.E.M.A. Filiale Arezzo Centro, c/c intestato a "Tribunale di Arezzo – Esecuzioni immobiliari", Piazza Falcone Borsellino 1 – 52100 Arezzo (AR).

*

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE POSTO IN VENDITA LOTTO UNICO

Lotto Unico per il diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)

Oggetto del presente avviso di vendita risulta essere il diritto di piena proprietà pari all'intero di un'unità immobiliare.

Il Lotto oggetto del presente avviso risulta collocato nel Comune di Subbiano (AR), con accesso da Via dell'Arcipretura n. 37 e da una rampa scale condominiale/a comune, dipartentesi al piano terreno da detto numero civico per salire al ballatoio del 1° piano e, sono costituiti da un piccolo appartamento di abitazione di tipo popolare disposto su quattro livelli di piano (un piccolo appartamento multipiano-sovrapposto, con tipologia a torre).

Il compendio è difatti ubicato nella parte più storica e antica del Capoluogo comunale di Subbiano (AR), con accesso da strade comunali confluenti con la ex strada statale Umbro-Casentinese.

Come riferito dal Perito il Lotto oggetto di vendita è ubicato ai piani 1°-2°-3° e 4°, con accesso pedonale dalla strada pubblica Via dell'Arcipretura al portone di accesso alla prima rampa di scale condominiale/a comune, di salita dal Piano Terra al 1° piano: con destinazione residenziale.

Dalla disamina della perizia emerge come il fabbricato di vecchia/antica costruzione, sia stato costruito prima che il Comune di Subbiano (AR) fosse inserito nella zona sismica di 2° categoria (Decreto Ministeriale 19 marzo 1982), la cui costruzione è databile attorno agli inizi al secolo XIX [anno 1800], quindi senz'altro prima del 01.09.1967.

Il complesso edilizio di cui fanno parte le porzioni oggetto del presente avviso è stato realizzato:

- con struttura portante in muratura mista con pietra e laterizi, con solai in latero-cemento;
- divisori interni con impiego di laterizi legati con malte miste di calce e/o cemento e intonacati a civile, tinteggiati a tempera;
- tetto a falde inclinate di tipo a capanna con manto in tegole di laterizio con gronde aggettanti e lattoneria in metallo (in parte divelta sul lato di Via dell'Arcipretura e assente sul lato opposto);
- pavimentazioni in piastrelle/mattonelle di micromarmo, gres, monocottura e/o maiolica smaltata, rivestimenti in piastrelle smaltate nel servizio igienico e in porzione della cucina;
- infissi esterni in metallo (profilati di alluminio) e vetro, l'accesso all'androne del vano scale condominiale con portoncino a due ante in legno (rinforzato) a colore naturale con sopraluce fisso (ad arco) in legno-vetro, portoncino di accesso dal vano scale all'unità immobiliare in valutazione in metallo con vetro (profilati di alluminio e vetro satinato multistrato), le finestre e i finestrini sono sprovvisti di schermature, porte interne in legno tamburato con telaio ad imbotto spessore muro, munite di ferrature in metallo.

La porzione di edificio in disamina è tutta ubicata e distribuita su quattro piani soprastanti costituiti dal 1°-2°-3° e 4° piano della porzione di edificio in valutazione, costituendo una unità di abitazione del tipo sovrappiano a "torre", i quattro piani all'interno sono tra di loro collegati con scale a rampe in struttura in parte in muratura e in parte del tipo a chiocciola con struttura in metallo (per l'ultimo piano).

I vani sono di ridotte dimensioni e con altezze utili interne decisamente inferiori a quelle ordinarie e prescritte dalle normative igieniche in vigore dall'anno 1975 (D.M. 5 luglio 1975 s.m.i.), forse perché facenti parte di edificio di antica costruzione e orami "storicizzato", di mt. 2,70, infatti misurano mt. 2,40 e mt. 2,65, la superficie dell'unità. Le condizioni di manutenzione generali del fabbricato risultano oramai dattate e non in stato ordinario ma scadente, in modo specifico le murature esterne sono in parte prive di intonaco e quelle interne con sballature/distacco della tinteggiatura e placche di muffe affioranti in modo particolare in presenza di ponti termici (privi di correzione con impiego di materiali coibenti), la copertura sconnessa nelle gronde con i canali di raccolta dell'acqua piovana mancanti e/o dissestati rispetto alla loro sede.

Condizioni di manutenzione:

Il Perito nel proprio elaborato precisa che le porzioni immobiliari costituenti il Lotto Unico Di fatto l'edificio nel suo complessivo e questa unità immobiliare in particolare, necessita di importanti interventi di manutenzione/ripristino/sostituzione, sia alle componenti murarie corticali (esterne ed interne), alle opere di lattoneria e in ferro, agli infissi ed anche agli impianti tecnologici di utilità primaria.

Impianti:

Il Perito riferisce come il Lotto Unico sia dotato degli allacci di utenza pubblica ma, al momento dell'accesso svolto dal medesimo Perito non risultavano funzionanti, forse per disattivazione degli allacci alle suddette pubbliche utenze.

L'unità immobiliare, a parere del Perito, parrebbe sprovvista di certificato di abitabilità/agibilità ma, la stessa, era senz'altro già stata realizzata in data antecedente al 01/09/1967, quindi con dette componenti impiantistiche in deroga dalla loro certificazione di conformità di cui alla L. 46/1990 s.m.i..

Come detto, dunque, impianti interni per erogazione di acqua potabile, scarichi allacciati alla fognatura comunale dei reflui domestici e delle acque pluviali, allaccio utenze gas metano e presa telefonica ed allaccio elettrico rete pubblica **non sembrano essere** funzionanti sarebbero sprovvisti di certificazioni di conformità alla L. 46/1990.

Il Perito nel proprio elaborato dichiara che l'unità sembra sprovvista del certificato di abitabilità/agibilità, come del relativo attestato A.P.E., mentre risulta presente un impianto di riscaldamento con vettore a caldaia murale alimentata da gas metano con diffusori tradizionali a termosifone a colonna in lega di alluminio verniciati, caldaia che distribuisce anche l'acqua calda sanitaria per usi di cucina ed igienici (sprovvista però del relativo libretto).

Parti comuni:

Come rappresentato dal Perito con il proprio elaborato integrativo del 12.08.2025 con le planimetrie catastali redatte e depositate presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Arezzo – Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Subbiano, in data in cui era richiesta la redazione dell'elaborato planimetrico di identificazione/individuazione dei vari subalterni con il prospetto della loro elencazione, “*i tecnici redattori delle suddette non l'hanno redatto e depositato, di fatto il vano scale, che rappresenta una utilità comune a più particelle/subalterni, quindi da classificarsi catastalmente quale Bene Comune non Censibile (BCNC) manca in detta rappresentazione univoca*”.

Dalla disamina delle planimetrie che utilizzano il vano scale come utilità comune, emerge che nel Fg. 47 P.la n. 64 sub 2 – oggetto del presente avviso – manchi nelle planimetrie catastali il riscontro di accesso al vano scala al piano terreno; difatti, la planimetria di riferimento indica il piano primo con la rappresentazione del vano a scala a detto livello di piano.

Di contro, il Fg. 47 P.la n. 64 sub 1 – di proprietà di terzi – è presente nelle planimetrie del piano terra e del primo piano il vano scala con accesso da Via dell'Arcipretura, con l'indicazione di “scala a Comune” in dette planimetrie ai due già menzionati piani. Parimenti anche il Fg. 47 P.la 61 sub 10 – di proprietà di terzi – è presente nelle planimetrie la rappresentazione del vano scala con l'indicazione del piano mezzanino ma con lo sviluppo della scala fino al limite esterno dove è stata indicata Via dell'Arcipretura, seppure senza indicare il vano porta di accesso al predetto vano scala.

L'Esperto riferisce dunque che così come attualmente rappresentato, “*detto vano scala a comune non è correttamente ed univocamente indicato e richiederebbe (in modo specifico per le planimetrie presentate dopo il 1991, il deposito dell'elaborato planimetrico d'insieme a scala 1:500 per l'individuazione dei vari subalterni con la loro elencazione e indicazione dei BCNC di utilità per i predetti subalterni, come nella fattispecie il vano scala disimpegna dal piano terra al primo piano n. 3 proprietari distinti con altrettanti distinte particelle e subalterni. Detta aggiornata rappresentazione è possibile eseguirla anche senza interessare o acquisire il consenso degli altri proprietari (perché non modifichiamo i dati catastali ma li integriamo senza alterare l'originaria storia catastale), richiede di redigere l'elaborato planimetrico 1:500 con il relativo elenco dei subalterni che accedono da detto vano scale, con l'attribuzione al medesimo dell'ultimo numero di subalterni, nel caso specifico diverrebbe il sub. 3 della particella n. 64, con sua graffatura alla particella n. 61 sub 10, sarà poi necessario aggiornare le planimetrie del subalterno 2 della particella n. 64 sub 2 (che ci riguarda) per la porzione del piano primo, il costo di detta operazione è di €. 800,00 (n. 2 planimetrie con elaborato di elencazione subalterni, con redazione della*

base CAD in Dwg e redazione del Mod. DOCFA con sua presentazione agli Uffici Catastali per via telematica) con la corresponsione di n. 2 x 70,00 €./cad. dei diritti dindeposito delle planimetrie, oltre CAP ed Iva di legge sugli onorari, quindi, per un importo complessivo di €. [(800,00 x 1,05 x 1,22) + €. (2x70,00 dep. plan./cad.)] = €. 1.164,80.=. (diconsi euro millecentosessantaquattro/80).

Dati catastali:

Le porzioni immobiliari costituenti il Lotto Uno risultano così catastalmente identificate:

- Comune di Subbiano, Catasto Fabbricati, Foglio 47, particella 64, sub 2, Categoria A/4, Classe 2°, Consist. Vani 4,5, superficie catastale - Totale 57 m², Rendita: Euro 174,30.

Confini:

L'immobile oggetto della presente vendita, come riferito dal CTU, confina proprietà immobiliari riconducibili a terze parti ferma restando la circostanza che l'accesso avvenga da rampa di scale condominiale/a comune.

Il tutto salvo se altri.

Stato di occupazione del Lotto:

L'immobile oggetto di esecuzione, come rilevato dal Custode Giudiziario in sede di primo accesso e dal CTU stesso, non risulta attualmente occupato dal debitore esecutato che, di contro, risulta risiedere altrove, fatta salva la presenza di alcuni beni mobili alla medesima riconducibili.

Situazione Catastale:

Il Perito nominato, nell'elaborato a propria firma, con riferimento alla rappresentazione catastale indica che le risultanze catastali corrispondono sostanzialmente allo stato oggettivo dei luoghi, eventuali leggere discordanze grafiche potrebbero in tutto rientrare nelle disposizioni contenute nella Circolare n. 2 del 09/07/2010 Prot. n. 36607 della Direzione dell'Agenzia del Territorio (in attuazione del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78 – articolo 19, comma 14 – Prime indicazioni, precisando parimenti che non vi siano difformità urbanistico-catastali da regolarizzare ai sensi della L.R. n. 65/2014 e del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i. ed anche ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010 convertito con modifiche nella L. 122/2010 e che dallo *“stato sovrapposto tra quanto rilevato sui luoghi il 21/03/2023 con le risultanze (non) acquisite al Comune di Subbiano (AR) ed anche all’Agenzia delle Entrate – Territorio di Arezzo, dove sussistono delle leggere-minime differenze di rappresentazione grafica e, non già situazioni di diversità costruttiva-rappresentativa, situazioni rientranti nelle tolleranze di cui alla L. 120/2020 poi confluite anche nel D.P.R. n. 380/2011 s.m.i.”*.

Il Perito nel proprio elaborato rappresenta che l'identificazione catastale indicata nel pignoramento corrisponde con quella attuale al catasto.

Il tutto fermo restando quanto superiormente indicato sub “Parti comuni”.

Situazione urbanistica:

Il Perito riferisce che il Lotto de quo sia di vecchia/antica costruzione, edificato dunque in periodo ben antecedente il 01.09.1967.

Successivamente all'acquisto del compendio da parte dei danti causa dell'attuale debitore esecutato, e comunque seguitamente da quest'ultimo, non è stato chiesto e/o depositato e, quindi rilasciato, alcun titolo abilitativo da parte del Comune di Subbiano (AR).

Il CTU riferisce altresì che il compendio non risulterebbe munito dell'Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità (Art. 86 LR 65/2014 – DPR 425 del 22/04/1994).

Vincoli:

Il fabbricato cui appartiene il Lotto oggetto di vendita, pur essendo inserito in un complesso edilizio pluriproprietario inferiore a n. 8 unità, non ha amministrazione condominiale né risulta essere dotato di regolamento condominiale.

Si precisa in ogni caso che l'accesso all'immobile è di natura condominiale.

Il Perito nei propri elaborati precisa che nel vigente strumento urbanistico del Comune di Subbiano (AR), Regolamento Urbanistico (R.U.) – Variante n. 15 Tav. 5/1, l'area su cui sorge l'edificio contenente il compendio oggetto di vendita, è costituito da “*Zona Centro Storico e Patrimonio Edilizio Storico – Artt. n. 21 e 22 N.T.A. e classificato nella scheda n. 91 con Valore di intervento CI.2 con interventi ammessi di cui al prospetto di pag.35 delle suddette N.T.A. (Classe di Valore CI.2)*”.

Il Perito precisa dunque che l'Edificio è ubicato nel nucleo storico antico del Capoluogo di Subbiano – Zona A, di cui alla scheda n. 91 del patrimonio Edilizio di cui alla LR n. 21/05/1980 n° 59 Art. 7 e della L.R. 19/02/1979 n° 10 Art. 1 Ultimo Comma, con Giudizio di “Valore **” e categoria di intervento di cui alla NTA del R.U. CI.2 – con edificio di Valore con ammissibilità della “Ristrutturazione Edilizia D1” e che lo stesso ricade in area classificata quale zona sismica di 2° categoria (Decreto Ministeriale 19 marzo 1982).

Titoli di provenienza:

Al debitore esecutato il Lotto oggetto di vendita preveniva in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Michele Tuccari del 11.02.2002, Repertorio n. 8426 e Raccolta n. 1138 trascritto in data 13.06.2002 e registrato in Arezzo in data 28.06.2002 al n. 2488 vol. 25 acquistava dai danti causa, ognuno per la propria quota di proprietà, il complessivo diritto di intera piena proprietà dell'immobile oggetto della presente vendita.

Ai predetti danti causa l'immobile de quo era pervenuto a taluni per la quota complessiva di 6/24 del diritto di comproprietà per successione, ad altri per la quota complessiva di 6/24 per ulteriore successione e ed ad altri ancora la restante quota la quota complessiva di 12/24 sempre per successione.

Infine con atto di donazione ai rogiti del Notaio CESARE GONNELLI del 04.10.1942 Repertorio 2145/837, trascritto in data 30.10.1942 al volume 1095 particolare 3064, veniva donato ai predetti danti causa l'immobile oggetto dell'odierna procedura esecutiva immobiliare.

Ai fini di una maggiore completezza pare opportuno rappresentare, come correttamente evidenziato nella certificazione notarile e financo nella Perizia a firma del Perito, che nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Michele Tuccari del 11.02.2002, Repertorio n. 8426 e Raccolta n. 1138 trascritto in data 13.06.2002 e registrato in Arezzo in data 28.06.2002 al n. 2488 vol. 25 con il quale il bene perveniva al debitore esecutato veniva erroneamente indicato con cognome e codice fiscale errati. Tale circostanza conduceva il debitore esecutato a sottoscrivere atto di rettifica ai rogiti del Notaio Michele Tuccari datato 21.02.2007, registrato in Arezzo in data 26.02.2007 al n. 652 e trascritto in Arezzo in data 05.03.2007, registro particolare n. 3246 e registro generale 4754, a mezzo del quale il debitore dichiarava di aver riacquisito il cognome da nubile a seguito dell'intervenuto divorzio nell'anno 08.01.1999, così indicando il corretto cognome e codice fiscale.

Pesi e/o Gravami non opponibili all'acquirente:

- Iscrizione Ipoteca Volontaria del 02.12.2002, per atto a Rogito Notaio repertorio 52598 iscritta in data 02.12.2002 Registro particolare n. 4052 e Registro generale n. 21235 a favore di Istituto di credito contro il debitore esecutato gravante sull'immobile indicato al Catasto fabbricati del Comune di Subbiano, Foglio 47, Particella 64 e sub. 2.
- Iscrizione Ipoteca Volontaria del 23.02.2007, per atto a Rogito Notaio repertorio 38562/4417 iscritta in data 23.02.2007 Registro particolare n. 711 e Registro generale n. 816 a favore di Società terza contro il debitore esecutato gravante sull'immobile indicato al Catasto fabbricati del Comune di Subbiano, Foglio 47, Particella 64 e sub. 2.
- Iscrizione Ipoteca Volontaria del 05.03.2007, per atto a Rogito Notaio repertorio 38561 iscritta in data 05.03.2007 Registro particolare n. 4755 e Registro generale n. 836 a favore di Istituto di credito contro il debitore esecutato gravante sull'immobile indicato al Catasto fabbricati del Comune di Subbiano, Foglio 47, Particella 64 e sub. 2. In rettifica alla formalità iscritta in data 02.12.2002 Registro particolare n. 4052 e Registro generale n. 21235;
- Iscrizione in rinnovazione di ipoteca volontaria del 21.02.2022, per atto a Rogito Notaio repertorio 52598 Registro particolare n. 2314 a favore di Istituto di credito contro il debitore esecutato gravante sull'immobile indicato al Catasto fabbricati del Comune di Subbiano, Foglio 47, Particella 64 e sub. 2.
- Trascrizione pignoramento Immobiliare, emesso dall'Ufficiale Giudiziario in data 13.11.2009 repertorio 3316 trascritto in data 01.12.2009 al reg. generale 20802 e Registro particolare n. 13625. A favore di Società terza contro il debitore esecutato gravante sull'immobile indicato al Catasto fabbricati del Comune di Subbiano, Foglio 47, Particella 64 e sub. 2;
- Trascrizione pignoramento Immobiliare, emesso dall'Ufficiale Giudiziario in data 05.10.2022 repertorio 2718 trascritto in data 28.10.2022 al reg. generale 19109 e Registro particolare n. 4231. A favore di Istituto di credito contro il debitore esecutato gravante sull'immobile indicato al Catasto fabbricati del Comune di Subbiano, Foglio 47, Particella 64 e sub. 2.

PREZZO BASE: Euro 25.000,00= (venticinquemila virgola zero zero)

RILANCIO MINIMO: Euro 500,00 = (cinquecento virgola zero zero).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a Euro 500,00= (cinquecento virgola zero zero), non è consentita l'indicazione di importi con decimali.

OFFERTA MINIMA: Euro 18.750,00 = (diciottomilasettecentocinquanta virgola zero zero).

Quanto riferito ai beni posti in vendita è meglio descritto nelle relazioni in atti depositate dal Perito nominato dal Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari Geometra Alighiero Angioloni.

Si rinvia pertanto alla perizia del 18.03.2024 e alle successive integrazioni del 27.05.2024 e 12.08.2025 redatte dal Geometra **Alighiero Angioloni** con studio in Sansepolcro (AR) Via Dei Filosofi n. 55, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo al n° 206 e all'Albo Dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Arezzo al n. 206, e ad ogni altro aspetto della documentazione ad essa allegata, agli atti ed ai documenti del fascicolo processuale, che al pari della Relazione di stima, è onere (e diritto) degli interessati all'acquisito consultare prima di procedere all'offerta (cfr. Cassazione sez. III, sentenza 21480 del 25.10.2016); dovranno inoltre essere

consultate dagli offerenti per ciò che concerne lo stato di occupazione degli immobili ed anche per tutto ciò che attiene alla regolarità urbanistica/abitabilità e l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per quanto altro previsto dalla normativa vigente.

* * *

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- a)** 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)** La presente 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. In particolare, tenuto conto di quanto previsto dal D.lgs 19.08.2005 n.192 e successive modifiche, non viene prestata alcuna garanzia in ordine all'efficacia e alla conformità alla normativa in materia di sicurezza di tutti gli impianti elettrici, idrici sanitari, di riscaldamento, di condizionamento e del gas, ivi compresi quelli condominiali, dei quali è dotato l'immobile posto in vendita. 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, rilascia esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza, che dall'attestato della prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tale incombenze.
- c)** 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 n°120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- d)** 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)** Il Lotto, allo stato, è libero da persone ma non da cose. A tal fine si precisa che in data 05.06.2024, il Giudice Dell'esecuzione ha emesso l'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. che pertanto lo stesso è in fase di esecuzione da parte del custode nominato. La liberazione dell'immobile sarà dunque effettuata a cura del Custode Giudiziario che vi provvederà secondo le modalità e i tempi di cui all'articolo 560 comma 6 c.p.c. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.
- f)** L'elaborato peritale e quelli integrativi, relativi alla stima e valutazione dell'immobile posto in vendita saranno disponibili per la consultazione sul sito internet del gestore nominato e sul seguente sito: www.tribunale.arezzo.it.

g) 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) 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.

* * *

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1) Salvo quanto disposto sub il successivo 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 (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale). Entro n°20 giorni dall'aggiudicazione, il Delegato provvederà a dare comunicazione all'aggiudicatario, tenendo conto delle somme già versate, dell'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sui conti della Procedura. Il Delegato, provvederà egualmente a comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi dei conti della Procedura ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione che verranno incamerate a titolo di multa e, ai sensi del combinato disposto ex art. 587, II comma, c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c., potrà anche essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale avverrà la successiva vendita, in caso di incapienza dell'attivo della procedura per la soddisfazione di tutti i creditori.

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 il superiore 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, deporrà 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) Tutte le attività che ai sensi dell'art. 570 c.p.c. e seguenti devono essere compiute presso la cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione saranno effettuate presso lo studio del sottoscritto delegato e presso il Tribunale di Arezzo, in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino 1, nella apposita struttura dedicata alle vendite telematiche, nella aula 0.07.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il delegato alla vendita Avv. Francesca Artini, con studio sito in Arezzo, via Madonna del Prato n. 131 (tel. n. 0575/401554 cellulare +39 3388184205 email: francy.artini@gmail.com; pec: francesca.artini@pec.it).

6) La proprietà ed il possesso, attivo e passivo, del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e - in ogni caso - non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed onorari conseguenti al trasferimento. Sarà onere del Delegato presentare un calcolo forfettario delle spese da sostenere per la registrazione del decreto di trasferimento, la sua trascrizione, le volture e la quota dei compensi del Delegato spettanti all'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà versare detti importi - così come sopra dettagliati – tramite bonifico bancario sul conto della procedura in uno con la somma necessaria al saldo del prezzo; salvo diversa indicazione le somme saranno imputate ex art. 1195 c.c. in precedenza all'estinzione delle spese della procedura (registrazione, trascrizione, marche, compenso delegato) e solo in seguito al capitale residuo del prezzo di aggiudicazione. L'eventuale eccedenza rispetto alle spese effettivamente sostenute sarà restituita all'aggiudicatario con evidenza nel Progetto di distribuzione. Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, è al massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione: tale termine non è prorogabile e non è soggetto a sospensione nel periodo feriale dei termini giudiziari.

7) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

8) Il Professionista Delegato, in caso di impedimento, è autorizzato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c., per la ricezione delle buste contenenti le offerte, per lo svolgimento dell'udienza di vendita e delle operazioni inerenti.

*

La presentazione delle offerte avviene alternativamente in modalità cartacea o telematica.

Tutti ai sensi del disposto dell'articolo 571 c.p.c., tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte di acquisto degli immobili oggetto del presente avviso di vendita.

*

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

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 Delegato alla vendita, Avv. Francesca Artini, sito in Arezzo Via Madonna del Prato n. 131, 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.

Offerte pervenute oltre il termine suddetto non saranno prese in esame.

Si precisa che l'apertura delle buste ed il conseguente esame delle offerte pervenute in modalità cartacea avverrà nei locali del Tribunale di Arezzo (aula 0.07) il giorno 11 Marzo 2026 alle ore 14:00 e seguenti. 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.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a)** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è 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)** 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 nel presente avviso di vendita (quindi è 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, quale termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale; se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.;
- e)** l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- f)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di quelle integrative, con esplicita dispensa degli organi della Procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica con manifestazione della volontà di provvedere

direttamente a tali incombenze. In particolare, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto in data 18.03.2024 e alle successive integrazioni del 27.05.2024 e 12.08.2025, con tutti gli allegati nessuno escluso, con dispensa degli organi della Procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza sia la certificazione/attestato della prestazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze;

g) l'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa di residenza ai sensi e per gli effetti del decreto legge 07.02.1985 n°12 convertito con modificazioni nella legge 05.04.1985 n. 118, o per potere usufruire di altre agevolazioni (ad esempio c.d prezzo valore), salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (tramite moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Arezzo).

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a)** Copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni, entrambi in corso di validità;
- 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. 173/2022, 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)** 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 del Giudice tutelare, come negli altri casi previsti dalla legge;
- 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;
- g)** Le dichiarazioni relative allo stato civile, nonché le dichiarazioni attestanti che l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa di residenza ai sensi e per gli effetti del decreto legge 07.02.1985 n°12 convertito con modificazioni nella legge 05.04.1985 n. 118, o per potere usufruire di altre agevolazioni (ad esempio c.d prezzo valore), salva la facoltà di depositarle successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (tramite moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Arezzo).

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. 173/2022, Lotto Unico" di importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.

* * *

OFFERTA TELEMATICA MODALITA' DI PRESENTAZIONE

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale pari ad € 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a restituzione. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c., sino alle ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi - tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacer.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.

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). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti), e se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è interdetto inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c)** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d)** il numero o altro dato identificativo del lotto;

- e) la descrizione del bene;**
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;**
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;**
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente 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, quale termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale;**
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;**
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;**
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice 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 di quelle integrative, con esplicita dispensa degli organi della Procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze. In particolare, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima redatta in data 18.03.2024 e di quelle successive integrazioni del 27.05.2024 e 12.08.2025, con tutti i relativi allegati, con dispensa degli organi della Procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza sia la certificazione/attestato della prestazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze;**

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

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni, entrambi in corso di validità;**
- 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 del Giudice tutelare, come negli altri casi previsti dalla legge;
- 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, effettuate in separato modulo, relative allo stato civile, e di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto in data dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto in data 18.03.2024 e delle successive integrazioni del 27.05.2024 e 12.08.2025, con dispensa degli organi della Procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza sia la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze. Le dichiarazioni, effettuate in separato modulo, attestanti che l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa di residenza ai sensi e per gli effetti del decreto legge 07.02.1985 n°12 convertito con modificazioni nella legge 05.04.1985 n. 118, o per potere usufruire di altre agevolazioni (ad esempio c.d prezzo valore), salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (tramite moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Arezzo); i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a “Tribunale di Arezzo”, con la seguente causale “Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 173/2022, Lotto Unico”, nell’IBAN indicato nel presente avviso di vendita; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

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.

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, ovverosia alla data del 11 Marzo 2026 ore 14:00 e segg.

Si precisa che gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparendo 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.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità di seguito descritte.

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 seguenti criteri: ossia 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 scegliere 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.

Il Delegato provvederà sulle istanze di cui agli artt. 589 e 590 c.p.c., autorizzando l'assegnazione dei beni pignorati, se ne ricorrono i presupposti di legge, e con atto avente il contenuto di cui all'art. 507 c.p.c.: nel caso in cui venga presentata nei termini un'istanza di assegnazione, il delegato dovrà fissare agli altri creditori ed al debitore un termine, non inferiore a quindici giorni, per far pervenire presso il suo studio le eventuali osservazioni; qualora vengano presentate le osservazioni il delegato dovrà inoltrare gli atti al giudice dell'esecuzione per le sue determinazioni.

Qualora invece non vengano presentate osservazioni, il delegato dovrà fissare il termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio (se ricorre l'ipotesi di cui all'art. 589 comma 1 c.p.c.) o il prezzo (che non dovrà essere inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata). All'esito della gara, il Delegato provvederà in ogni caso alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non resisi aggiudicatari nel seguente modo: consegna diretta degli assegni agli offerenti analogici (previa sottoscrizione di ricevuta); dare immediata

disposizione all’Istituto di credito convenzionato per il riaccordo dei bonifici degli offerenti telematici sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall’IBAN indicato nell’offerta.

TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese, non soggetto a sospensione nel periodo feriale, 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, non soggetto a sospensione nel periodo feriale.

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.

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 eventualmente i 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.

*

CUSTODIA DELL’IMMOBILE

La custodia dell’immobile, in sostituzione del debitore, è affidata all’Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (I.V.G.) con sede in Arezzo (AR), Via Ferraris, n. 136, Tel. 0575/383138- 0575/382000- 0577/318111 (sito internet www.arezzo.astagiudiziaria.com). Il Custode giudiziario accompagnerà eventuali soggetti interessati all’acquisto a visitare gli immobili, purchè gliene sia pervenuta richiesta per il tramite del p.v.p. dal potenziale offerente collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte.

Eventuali richieste pervenutegli- sempre per il tramite del pvp- oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

Il Custode giudiziario organizzerà le visite agli immobili curando di:

- identificare il richiedente (mediante verbalizzazione degli estremi di valido documento di riconoscimento) prima di accedere agli immobili e curando di farvi accedere soltanto colui che ha formulato la richiesta, con esclusione di qualsiasi altra persona salvo che appartenente al nucleo familiare;
- fornire, altresì, agli interessati le informazioni utili ai fini dell’acquisto, nel rispetto delle norme in materia di riservatezza; -fare accedere soltanto la persona che ha formulato la richiesta per il tramite del PVP, previa

identificazione della stessa mediante annotazione a verbale degli estremi del documento d'identità in corso di validità;

-far visitare l'immobile convocando ciascun richiedente ad orari differenziati ed assicurandosi che, durante la visita, venga mantenuto il silenzio sia da parte del richiedente, sia degli eventuali occupanti;

-astenersi dal riferire al richiedente se vi siano eventuali altre persone interessate, nonché dal comunicargli i dati personali delle parti della procedura e degli eventuali occupanti; illustrando allo stesso, ove richiesto, le modalità di partecipazione alla vendita.

Il Custode provvederà ad intimare la liberazione o il rilascio dell'immobile disposti dal Giudice curandone l'attuazione e verbalizzando le relative operazioni.

La liberazione degli immobili avverrà in conformità alle vigenti disposizioni legislative.

Gli immobili abitati dal debitore e dai suoi familiari potranno essere liberati dal custode giudiziario, a spese della procedura, soltanto se l'aggiudicatario ne farà formale e tempestiva richiesta, a seconda dei casi previsti dall'art. 560 c.p.c., al professionista delegato in sede di aggiudicazione, oppure mediante apposita istanza scritta al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

*

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della presente vendita è stata data pubblica notizia a cura del professionista delegato mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima e di quelle integrative, 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'articolo 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 le perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo www.tribunale.arezzo.it e sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012;

- a cura della Società Aste Giudiziarie In linea 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 le perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 21 luglio 2009;

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

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

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

Visto l'art. 490 comma 3 c.p.c. su richiesta del professionista 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:**

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima, compresa quella integrativa 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; il medesimo Istituto è stato autorizzato dal Giudice ad esperire pubblicità commerciale ulteriore, sia cartaceo, sia online, a discrezione dello stesso e 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.

*

MAGGIORI INFORMAZIONI

Maggiori informazioni, possono anche essere fornite dal Delegato alla Vendita nonché dal Custode a chiunque ne abbia interesse. Tutte le attività che, a norma dell'articolo 591 bis c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal Delegato.

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera in alcun modo l'offerente o gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto. E' possibile prendere visione della relazione dell'esperto e delle Perizie integrative anche presso lo studio del Delegato, previo congruo appuntamento.

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. 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.

Arezzo, li 01.12.2025

Il Professionista Delegato per la vendita
Avv. Francesca Artini

(firmato digitalmente)