



**TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione**  
**Procedura Esecutiva n. 39/2024 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**I<sup>^</sup> ESPERIMENTO**

Il Rag. Luca Stella – c.f. STL LCU 57T26 Z133 B con studio in Arezzo, Via del Mulinaccio n. 3, pec: [luca@pec.studiostellagigli.it](mailto:luca@pec.studiostellagigli.it), in qualità di Professionista Delegato ex art. 591 Bis Cod. Procedura Civile dal Tribunale di Arezzo con ordinanza del 16/10/2025,

**AVVISA CHE:**

presso la Sala D'asta del Gestore della Vendita ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL sita in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1, presso il Tribunale di Arezzo - Aula n. 0.07- piano terra, e tramite il portale del gestore della vendita [www.falcoaste.it](http://www.falcoaste.it) – il giorno 19 marzo 2026 alle ore 09,00, con apertura delle buste alle ore 09,00, avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

dei seguenti beni:

**LOTTO UNICO: diritto di piena proprietà per l'intero sui beni censiti al Catasto Fabbricati del comune di Marciano della Chiana, Via Carraia n. 21/q individuati al:**

- **Foglio 17 particella 146 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 218,00 Euro, indirizzo catastale: VIA CARRAIA MARCIANO DELLA CHIANA, piano: 1;**
- **foglio 17 particella 146 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 28, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 79,53 Euro, indirizzo catastale: VIA CARRAIA MARCIANO DELLA CHIANA, piano: S1;**
- **La vendita comprende tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze nonché la quota proporzionale relativa alle parti comuni dell'edificio, ivi compresa la quota proporzionale relativa a:**
  - L'area esterna condominiale e la rampa di accesso ai garages, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Marciano della Chiana al foglio 17 particella 146 sub.27;**
  - L'area di manovra di accesso alle autorimesse riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Marciano della Chiana al foglio 17 particella 146 sub.26;**
  - L'area destinata a viabilità comune, parcheggi e verde privato riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Marciano della Chiana al foglio 17 particella 146 sub.15.**

#### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il compendio oggetto di vendita è costituito da:

Appartamento posto in Marciano della Chiana (AR) via Carraia n. 21/q della superficie commerciale di 73,03 mq, e altezza interna di 2,70 ml., ubicato al piano primo di un Complesso Condominiale, denominato "Condominio Bellavista", corredato di box auto al piano seminterrato.

Gli immobili subastati ricadono nel blocco centrale, denominato "blocco C" del complesso che si compone di tre edifici plurifamiliari. L'immobile si trova in posizione periferica, rispetto al centro storico di Marciano della Chiana.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione che è posta al primo ed ultimo piano, ha un'altezza interna di 2,70 ml ed è separata dal tetto da un vano intercapedine, accessibile da una botola sopra il pianerottolo delle scale.

L'immobile residenziale è accessibile da ingresso al piano terra su piazzale a comune, mediante cancellino in ferro e rampa di scale di rivestita in pietra, che sale all'interno del fabbricato.

*(L'intero complesso condominiale, costruito nel 2006, sviluppa su 3 piani, di cui 2 piani fuori terra e 1 piano interrato).*

L'abitazione si compone di zona pranzo soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno con piccola finestra posta sul vano scale e due camere, delle quali una più ampia . Al piano seminterrato si trova il box auto, raggiungibile dall'esterno mediante rampa di accesso, posta sul lato ovest del fabbricato principale.

L'immobile è dotato di portoncino di ingresso blindato con finitura esterna composta da pannello legno di colore marrone .

Il locale è dotato di due porte finestre che affacciano sul piazzale condominiale, con parapetto a filo apertura formato da ringhiere in ferro verniciato.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione ed i materiali, l'immobile risulta edificato circa 20 anni fa e presenta uno stato di manutenzione appena sufficiente; si rendono necessari alcuni interventi di manutenzione ordinaria anche per delle infiltrazioni che pare provengano dalla copertura ma che non è stato possibile ispezionare.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle di gres di colore beige chiaro. I rivestimenti del bagno e angolo cottura sono in ceramica. I locali sono rifiniti con intonaco di tipo civile tinteggiato con pittura a tempera comune.

#### SANITARI

Il bagno è dotato di sanitari e finiture di qualità economica e in stato di conservazione scarso.

#### INFISSI

Quelli esterni dei locali abitabili sono in legno con vetri doppi e oscuranti a persiana in legno di colore marrone.

le persiane dal lato delle camere sono in stato di conservazione scarso o insufficiente e necessitano di opere di falegnameria con integrazione delle parti mancanti o sostituzione.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore marrone, in stato di conservazione scarso. Il portoncino di ingresso all'appartamento è del tipo blindato con finitura esterna in legno in stato di conservazione sufficiente.

#### IMPIANTI

L'impianto termico è costituito da caldaia autonoma murale posta in cucina completamente a vista; gli elementi radianti sono formati da radiatori a parete in alluminio.

L'impianto elettrico è costituito da elementi sotto traccia: sono presenti quadro elettrico con differenziali.

Le condizioni generali degli impianti attestano uno stato manutentivo scarso.

In merito alla regolarità impiantistica la proprietà non ha rilasciato alcuna certificazione aggiornata.

Risultano invece le certificazioni di impianti conformi allegate alla fine lavori ed agibilità del fabbricato, relative alla concessione edilizia n. 29/2006.

#### BOX SINGOLO

Si riscontrano segni di infiltrazione nel soffitto provenienti dalle tubazioni scarichi dai piani superiori e sulla parete contro terra. Si fa presente che oltre la parete contro terra, nel piazzale condominiale, sono presenti dei pozzetti che sono parte dell'impianto scarichi e che si osservano tracce di umidità anche all'esterno della parete, che forma il muretto esterno di recinzione.

#### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**Di seguito l'elenco sintetico delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di esecuzione, formalità non opponibili all'acquirente:**

**-ipoteca volontaria**, stipulata il 09/12/2010 a garanzia di mutuo fondiario a firma di Notaio De Stefano Giuseppe, repertorio nn. 59638/ 13348 di repertorio, iscritta il 20/12/2010 a Arezzo ai nn. gen. 22505 part. 4053, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 140000.

Importo capitale: 70000.

Durata ipoteca: sei anni e 22 giorni.

**-ipoteca legale**, del 29/06/2018 a firma di Agenzia Entrate e Riscossione di Roma ai nn. 1117/718 di repertorio, iscritta il 02/07/2018 a Arezzo ai nn. gen 10655 part. 1409, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\*

Importo ipoteca: 66.140,28=.

Importo capitale: 33.070,14=.

**-Verbale di pignoramento immobiliare dell'intero compendio posto in vendita** del 17/01/2022, n. 127 di repertorio trascritto a Arezzo il 28/01/2022 ai nn.ri gen. 1272 part. 981, a favore di a favore di \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\*. Pignoramento trascritto per euro 60.299,70= oltre interessi e spese.

**-Verbale di pignoramento immobiliare dell'intero compendio posto in vendita** del 12/02/2024 n.519 di repertorio, trascritto il 05/03/2024 a Arezzo ai nn. gen 3805 part. 3021, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\*. Pignoramento trascritto per euro 66.718,28= oltre interessi e spese.

**PROVENIENZA:**

**ATTUALE PROPRIETARIO:**

Il/La \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (del 09/12/2010), con atto stipulato il 09/12/2010 a firma di Notaio G. De Stefano ai nn. 59637/13347 di repertorio, trascritto il 20/12/2010 a Arezzo ai nn. gen. 22504 part. 14758.

Il titolo è riferito solamente a beni subastati e altri beni non riferiti alla procedura.

**PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/06/2005 fino al 09/12/2010), con atto stipulato il 07/06/2005 a firma di Notaio Martini Andrea ai nn. 120572 di repertorio, trascritto il 23/02/2007 a Arezzo ai nn. gen. 4031 part. 2738.

Atto di compravendita riferito a piena proprietà di immobile riportato in NCEU al F. 17 p.lla 146 sub. 1, immobile soppresso e variato che ha generato gli immobili di cui alla presente procedura. si fa presente che alla data del 05/07/2005 viene sottoscritta accettazione tacita di eredità dei Comproprietari;

-\*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9, in forza di atto di donazione (dal 22/03/2004 fino al 07/06/2005), con atto stipulato il 22/03/2004 a firma di Notaio Licenziati Maurizio ai nn. 49151 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a Arezzo ai nn. gen. 6482 part. 4066.

Il titolo è riferito solamente a immobile riportato in NCEU a F. 17 p.lla 146 che ha poi generato gli immobili di cui alla procedura.

Altri proprietari \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* Per la quota di 1/9 e \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* Per la quota di 1/9 Vd. certificazione notarile;

- \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 16/06/1994 fino al 22/03/2004), con atto stipulato il 16/06/1994 a firma di ufficio del registro AR ai nn. 77/660 di repertorio, trascritto il 03/02/1995 a Arezzo ai nn. gen. 1570 part. 1233.

Il titolo è riferito solamente a immobile riportato al NCEU F. 17 p.lla 146 poi soppresso e variato che ha generato gli immobili di cui alla procedura.

Altri proprietari \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* per diritti pari a 2/9 di piena proprietà, \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* per diritti pari a 2/9 di piena proprietà, \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* per diritti pari a 2/9 di piena proprietà

Dalla relazione del perito estimatore e dalla certificazione notarile acquisita nella procedura si rileva la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento.

## VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

L'esperto estimatore individua – nella propria relazione - le seguenti informazioni per l'acquirente:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 457,71

(Millesimi condominiali: 46,95/1000)

## PRATICHE EDILIZIE

L'esperto estimatore dichiara che l'immobile oggetto di vendita è stato edificato in forza di Concessione Edilizia N. 29/2006 e successive varianti, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Piano di Recupero di iniziativa privata, presentata il 02/11/2004, rilasciata il 21/09/2006 con il n. 29 di protocollo, **agibilità del 26/05/2008** con il n. 3963 di protocollo.

Piano di Recupero di iniziativa privata ai sensi della L. 5.8.78 n. 457 e legge Regionale toscana n. 59/80 al fine della edificazione residenziale e relativa Convenzione stipulata in data 29.10.2004 dal notaio Lauro, repertorio 67805 , registrato al e tr.tto il 22.11.2004 fra il Comune di Marciano e gli allora proprietari \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* , a seguito delle deliberazioni adottate dal Consiglio Comunale in data 22.03.2004 n. 6 per approvazione del piano e in data 29.06.2004 n. 52 per approvazione della Convezione. deposito del progetto contestuale alla fine lavori prot. n 5779 /2008.

Il titolo è riferito solamente a N.C.E.U. DI MARCIANO DELLA CHIANA F. 17. p.lla 146.

Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche non in pubblica fognatura n. 3494 per lavori di realizzazione impianto fognario presentata il 14/03/2007 con il n. 2092 di protocollo rilasciata il 29/06/2025 con il n. 3/2007 di protocollo. Il titolo è riferito solamente al foglio 17 part. 146.

Inizio lavori di manutenzione ordinaria n. prot. 3782 intestata a condominio “ Bellavista” per lavori di manutenzione impianto fognario presentata il 14/05/2014 con il n. 3782 di protocollo. Il titolo è riferito solamente al foglio 14 part. 146.

## **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'esperto estimatore dichiara che, sulla base regolamento urbanistico vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.17 del n. 17 del 29.04.2017, l'immobile ricade in zona TRO tessuti residenziali pianificati unitari dell'espansione recente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

NTA del R.U. art.31 TR0. –

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari oggetto di pignoramento verso le seguenti categorie:

A) produttivo (industriale-artigianale) con esclusione delle attività artigianali compatibili con la residenza;

B) attività commerciali all'ingrosso e relativi depositi.

Piano operativo intercomunale adottato in forza di delibera n. 34 del 16/12/2023 e n. 47 del 16/12/2023.

## **CONFORMITA' EDILIZIA:**

L'esperto estimatore attesta la conformità edilizia, confermando l'inesistenza di criticità evidenziando peraltro che le minime differenze rilevate (V. pg.6 della perizia) rientrano comunque nei termini delle "tolleranze" previste dal R.U. vigente.

## **CONFORMITA' CATASTALE:**

L'esperto estimatore attesta l'inesistenza di criticità rilevando tuttavia alcune difformità per cui l'abitazione (F.17 part. 146 sub 31) risulta non conforme ma regolarizzabile.

## **CONFORMITA' URBANISTICA**

L'esperto estimatore attesta la conformità urbanistica.

## **CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO**

L'esperto estimatore ha accertato la conformità tra la descrizione attuale degli immobili subastati e quella contenuta nei pignoramenti rilevando che i dati contenuti negli atti di pignoramento identificano correttamente gli immobili oggetto di vendita.

## **CUSTODIA E STATO DI OCCUPAZIONE**



**OFFERTA MINIMA DI: EURO 57.000,00= (euro cinquantasettemilavirgolazerozero).**

In caso di gara ex art. 573 del c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad euro **1.000,00=** (euromillevirgolazerozero).

## 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 nell'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 o partita iva, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del Documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata; se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di

comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o dell'unito civilmente;

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 nell'ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg;

e) **l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto (come da Provvedimento del Giudice dell'Esecuzione emesso in data 16.10.2025), importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;**

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

### 3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge o dell'unito civilmente in comunione legale dei beni;

b) Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, intestato a "Tribunale di Arezzo R.G.E. n. 39/2024 lotto unico" (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) **per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base) a titolo di cauzione.**

c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

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

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

e) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice Tutelare in caso di acquisto del minore, dell'inabilitato, dell'interdetto o dell'amministrato di sostegno;

f) Originale della dichiarazione del coniuge o dell'unito civilmente – autenticata da pubblico ufficiale – di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge o dell'altro unito civilmente a titolo personale;

4. MODALITA' 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 39/2024 lotto unico” (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l’offerta) **di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

## OFFERTA TELEMATICA

### 1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE

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

Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo co. c.p.c. sino alle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi – tramite il modulo web “Offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m,

contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

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

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

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

## 2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita iva, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o dell'unito civilmente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto** importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. Codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato della prestazione energetica, con esplicita manifestazione di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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

### 3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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

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

#### 4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a “Tribunale di Arezzo” presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma – Credito Cooperativo – S.C. in forma breve Banca TEMA IBAN IT72E0885114101000000359681 con causale “Cauzione rge 39/2024 Tribunale di Arezzo lotto unico” (indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta); la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e **dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

\*\*\*\*\*

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, **alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti**, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparando dinanzi al delegato; mentre gli offerenti che hanno depositato l'offerta in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

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

In caso di offerta unica

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

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

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

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

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

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

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

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

#### In caso di pluralità di offerte

**Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide**, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

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

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

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

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

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

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

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa secondo i criteri di cui al punto n. 11 dell'ordinanza di vendita (il quale prevede testualmente che *“il professionista delegato provveda ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità sincrona mista di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al miglior offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per versamento del saldo del prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione”*), o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta.

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

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

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

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

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

## 8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile**, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autentica 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 presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma – Credito Cooperativo – S.C. in forma breve Banca TEMA IBAN IT72E0885114101000000359681 con causale “saldo prezzo rge 39/2024 Tribunale di Arezzo lotto unico” entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

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

l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

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

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

Sotto la propria responsabilità l'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a rendere la dichiarazione contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 231/2007. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario degli oneri dovuti, verificando eventualmente presso la banca l'effettivo accredito dell'importo nonché la dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai

sensi della normativa su richiamata. In caso di mancata sottoscrizione della Dichiarazione nel termine di cui sopra, sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà disposta la confisca della cauzione versata, ai sensi dell'Art. 587 c.p.c. così come modificato dal D.Lgs 31.10.2024 n° 164.

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

#### DISPOSIZIONI funzionali alle verifiche antiriciclaggio

1. ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita;

3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegnerà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 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 dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

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

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

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

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

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode 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.

Arezzo lì 01 Dicembre 2025

Il Delegato

Rag. Luca Stella