

# Studio Legale & Commerciale

Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO  
Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738

Avv. Alessandro Serafini

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.it

P.Iva  
CF: SRFLSN70H20A390C

Avv. Silvia Lunetti

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.it

P.Iva 01986100517  
CF: LNTSLV80C44A390Y

Dott. Caterina Tanga

Dottore Commercialista - Revisore Contabile  
caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

CF: TNGCRN77D58D653U

## TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Procedura Esecutiva n. 28/2024 RGE

#### LOTTO UNICO

oooooooo

#### AVVISO DI VENDITA

#### SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

#### 1° ESPERIMENTO

La sottoscritta **Avvocato Silvia Lunetti**, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con studio in Arezzo (AR), Via Guido Monaco n. 72

- **vista** l'ordinanza pronunciata e comunicata in data 21/07/2025, con la quale il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Arezzo, Dott. Andrea Turturro, oggi sostituito dalla Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione, ha delegato alla scrivente professionista, le operazioni di vendita dell'immobile subastato, meglio identificato nella perizia di stima redatta dall'Arch. Marco Sanchini e nelle sue integrazioni;

- **visti** gli artt. 490, 569, 570, 591 e 591 bis c.p.c.

#### **AVVISA**

che **il giorno 05/03/2026 ore 10.00** e seguenti presso i locali del Tribunale di Arezzo, siti in Piazza Falcone e Borsellino n. 1, Aula n. 0.07 (piano terra), si procederà ai sensi degli artt. 570 e ss c.p.c. e tramite il portale del gestore della vendita telematica nominato, ovvero ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA che vi provvederà a mezzo del suo portale: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), **alla vendita SENZA incanto del lotto unico oggetto della presente esecuzione immobiliare e sotto compiutamente decritto CON MODALITÀ TELEMATICA CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ 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, ovvero con la partecipazione contemporanea di offerenti (in via telematica) collegati "da remoto" e di offerenti (in

# Studio Legale & Commerciale

Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO  
Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738

Avv. Alessandro Serafini

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.it

P.Iva  
CF: SRFLSN70H20A390C

Avv. Silvia Lunetti

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.it

P.Iva 01986100517  
CF: LNTSLV80C44A390Y

Dott. Caterina Tanga

Dottore Commercialista - Revisore Contabile  
caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

CF: TNGCRN77D58D653U

via cartacea) presenti fisicamente nella citata aula del Tribunale di Arezzo; il tutto nei termini e al prezzo e con le modalità di cui alle condizioni generali di seguito riportate.

## **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 cd. sincrona mista prevede, in particolare, che le offerte possano essere presentate sia nella tradizionale forma cartacea presso lo studio del Delegato, sia telematicamente (previo accesso al sito: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), e che gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipino alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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.

## **FISSA**

**quale prezzo base la somma di € 56.600,00= (cinquantaseimilaseicento,00=), oltre oneri fiscali del trasferimento e compenso del delegato alla vendita a carico dell'aggiudicatario, con eventuali offerte in aumento non inferiori a € 1.000,00**

**(mille,00)”.**

\*\*\*\*\*

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

### **“LOTTO UNICO”**

**Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su unità immobiliare costituita da appartamento posto al piano rialzato di un edificio di maggior consistenza sito in Arezzo, Viale Cittadini n. 17, composto da una cucina, un soggiorno, due camere da letto e un bagno, disimpegno centrale e ripostiglio. L'appartamento è corredato di cantina posta nel resede retrostante l'immobile principale.**

# Studio Legale & Commerciale

Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO

Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738

Avv. Alessandro Serafini

Avv. Silvia Lunetti

Dott. Caterina Tanga

Dottore Commercialista - Revisore Contabile

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.it

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.it

caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

P.Iva  
CF: SRFLSN70H20A390C

P.Iva 01986100517  
CF: LNTSLV80C44A390Y

CF: TNGCRN77D58D653U

**Sono comprese le pertinenze condominiali, che non sono rappresentante quali BCNC, costituite dal vano scala cui si accede all'appartamento e il resede posto sul retro dell'edificio in cui si trova la cantina.**

## **DESCRIZIONE E RIFERIMENTI CATASTALI**

**L'immobile subastato, costituente “lotto unico”, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, Sezione Urbana A, Foglio 122, particella 87, subalterno 1 (appartamento), categoria catastale A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, rendita catastale € 296,96=, graffata con la particella 741 subalterno 2 (cantina), oltre aree comuni non individuate quale BCNC.**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente vendita è posto nel centro abitato di Arezzo lungo una delle direttive che dal quartiere Pescaiola conducono verso il centro città e la stazione ferroviaria.

La strada sulla quale prospetta l'edificio, Via Luigi Cittadini, è una strada di scorrimento con elevati flussi di traffico.

L'edificio è posto su quattro livelli fuori terra che sono tutti destinati ad abitazione. Al piano terra è peraltro presente una unità commerciale che ha diretto accesso sulla strada. La scala condominiale che ha accesso da Viale Cittadini disimpegna tutti e quattro i livelli dell'edificio e costituisce accesso al retrostante resede condominiale dove si trova l'accessorio, realizzato su di un unico livello, che è suddiviso in cantine. L'appartamento oggetto di vendita ha come pertinenza una delle predette cantine.

La struttura portante verticale è in muratura, i solai intermedi sono realizzati con travetti in cemento e laterizio, mentre il solaio di copertura è realizzato con struttura in legno e laterizio e manto in marsigliesi. L'esterno dell'edificio è intonacato.

L'appartamento è posto al piano rialzato dell'edificio ed ha accesso dalla scala condominiale; a sua volta la scala condominiale ha accesso direttamente dal marciapiede di Viale Cittadini e consente l'accesso anche al retrostante resede condominiale dove è posto il corpo accessorio delle cantine. Il resede retrostante non ha altri accessi, è intercluso ed è delimitato dagli edifici adiacenti e non ha accesso sul parco del Pionta che dista poche decine di metri dal fronte del fabbricato.

# Studio Legale & Commerciale

Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO  
Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738

Avv. Alessandro Serafini

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.it

P.Iva  
CF: SRFLSN70H20A390C

Avv. Silvia Lunetti

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.it

P.Iva 01986100517  
CF: LNTSLV80C44A390Y

Dott. Caterina Tanga

Dottore Commercialista - Revisore Contabile  
caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

CF: TNGCRN77D58D653U

L'alloggio ha un'altezza interna di 3.19 mt. ed è costituito da una cucina, un soggiorno, due camere da letto ed un bagno; i locali sono disimpegnati da un corridoio centrale che costituisce anche la zona di ingresso; sulla parte finale del corridoio è stato realizzato un ripostiglio.

Tutti i locali, ad eccezione del corridoio e del ripostiglio, hanno finestre esterne; il soggiorno ed una camera affacciano direttamente sul marciapiede di Viale Cittadini mentre gli altri locali affacciano sul resede retrostante.

Gli interni sono intonacati e tinteggiati. Gli impianti sono coevi alla fabbricazione dell'edificio salvi alcuni aggiornamenti quali, ad esempio, l'installazione della caldaia alimentata a metano ed il rifacimento dei pavimenti.

Gli infissi sono in legno e risalgono all'epoca della ricostruzione, le aperture esterne sono dotate di avvolgibili ed i pavimenti sono in monocottura. L'edificio è collegato ai servizi a rete elettrico, telefonico, idrico, fognario e del gas metano. Lo stato di manutenzione è mediocre in relazione alla presenza di tracce di umidità di risalita; da segnalare anche la necessità di manutenzione del servizio igienico, nonché la necessità di rivederne la disposizione in relazione alla infelice posizione centrale del box doccia che limita il passaggio verso il wc, il bidet e la finestra.

La cantina è costituita da un unico locale, con copertura inclinata in legno e laterizio, ed è dotata di collegamento elettrico ed idrico; la porta esterna è in legno.

Nella zona soprastante la cantina è presente una canna fumaria in eternit.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti che dovranno essere revisionati da tecnici abilitati; i relativi costi sono ricompresi nel valore di stima stante l'esigenza di fronteggiare il mediocre stato di manutenzione.

## PARTI COMUNI

La vendita del bene staggito è comprensiva di tutti i proporzionali diritti di comproprietà delle porzioni ed enti comuni e condominiali come per legge, per titolo, per consuetudine e per destinazione, per come pervenuti al soggetto esecutato con atto di compravendita del 27/01/2005 tra i quali rientrano vano scala cui si accede

# Studio Legale & Commerciale

Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO

Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738

Avv. Alessandro Serafini

Avv. Silvia Lunetti

Dott. Caterina Tanga

Dottore Commercialista - Revisore Contabile

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.it

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.it

caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

P.Iva  
CF: SRFLSN70H20A390C

P.Iva 01986100517  
CF: LNTSLV80C44A390Y

CF: TNGCRN77D58D653U

all'appartamento e il resede posto sul retro dell'edificio in cui si trova la cantina. Detti beni comuni non sono identificati quali BCNC.

## PROVENIENZA

I beni oggetto del presente avviso di vendita sono pervenuti alle parti esecutate in forza di contratto di compravendita derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Spagnuolo Giacomo stipulata in Arezzo in data 27/01/2005 Rep. n. 2100/850 e trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Arezzo Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/01/2005 ai numeri 1881 Reg. Gen – 1301 Reg. Part. (si veda atto allegato alla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore nominato dal Tribunale nella presente procedura Arch. Marco Sanchini).

## EDILIZIA, URBANISTICA E CONFORMITA'

## SANATORIE URBANISTICHE E VARIAZIONI CATASTALI

L'esperto stimatore nominato dal Giudice nella presente esecuzione ha rilevato quanto segue.

### PRATICHE EDILIZIE:

#### Situazione Ante 1942

L'edificio è antecedente al 01.09.1942 come documentano le foto aeree della RAF, estratte dagli archivi della Provincia di Arezzo, scattate tra l'Aprile 1943 ed il luglio 1944. Nell'immagine estratta dall'esperto stimatore e risalente al 20.06.1943 (pag. 8), viene individuato con la polilinea di colore rosso l'edificio ancora integro. L'edificio fu danneggiato durante il secondo conflitto mondiale del secolo scorso da uno dei bombardamenti alleati. L'immagine successiva (pag. 8) documenta le condizioni dopo i bombardamenti, concentrati sulla linea ferroviaria e sulla stazione; è evidente che l'edificio fu pesantemente danneggiato. Le immagini aeree della RAF depongono a favore che l'edificio avesse la medesima altezza di quello posto verso Ovest in quanto le falde di copertura sono in continuità. Ne discende che l'originario edificio era verosimilmente disposto su tre livelli fuori terra e che, magari, presentasse le medesime finiture di quelli adiacenti che non sono stati colpiti da ordigni bellici. Nella foto a pag. 9 viene indicata con la linea rossa l'originaria quota della gronda e con il riquadro di

# Studio Legale & Commerciale

Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO

Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738

Avv. Alessandro Serafini

Avv. Silvia Lunetti

Dott. Caterina Tanga

Dottore Commercialista - Revisore Contabile

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.it

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.it

caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

P.Iva  
CF: SRFLSN70H20A390C

P.Iva 01986100517  
CF: LNTSLV80C44A390Y

CF: TNGCRN77D58D653U

colore giallo la posizione dell'appartamento oggetto di procedura.

## Pratica n. 16/1953

Licenza edilizia n. 388 del 21.01.1952 per la ricostruzione dell'edificio distrutto dagli eventi bellici rilasciata a \*\*\*\*\*. Il progetto si riferiva alla ricostruzione di un edificio disposto su tre livelli fuori terra. A fianco viene riprodotta la pianta del piano terra (pag. 10).

Licenza edilizia n. 60 del 05.02.1953 per la realizzazione del 4° livello fuori terra rilasciata a \*\*\*\*\*. Certificazione di abitabilità n. 3165 del 23.09.1953 rilasciata sulla scorta delle licenze anzidette.

## Denuncia inizio lavori 339/1999

depositata ex art.9 DL.25/03/96, n.154 il 05/02/1999 con prot. 339 ed intestata a \*\*\*\*\*; per lavori di rifacimento pavimenti;

## Denuncia inizio lavori 792/1999

depositata ex art.9 DL.25/03/96, n.154 il 08/03/1999 con prot. 792 ed intestata a \*\*\*\*\*; per lavori di manutenzione straordinaria;

## SCIA 4491/2012

Depositata ex art. 136 LR 65/2014 il 28/11/2012 ed intestata a tutti i soggetti che componevano il condominio, per lavori di manutenzione straordinaria relativi alla ripassatura del manto di copertura con posa in opera di impermeabilizzazione.

## Edilizia privata

L'edificio non è compreso in nessun piano o iniziativa di edilizia residenziale pubblica.

## SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Comune di Arezzo è dotato di Piano Operativo ai sensi della LR 65/2014; l'immobile ricade in zona: Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana (Zona B - DM 1444/68).

La zona è disciplinata dall'art. 32 delle NTA (Norme tecniche di attuazione)

La destinazione dell'immobile è compatibile con il piano urbanistico.

## GIUDIZI DI CONFORMITÀ'

### Conformità edilizia:

# Studio Legale & Commerciale

Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO  
Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738

**Avv. Alessandro Serafini**

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.it

P.Iva  
CF: SRFLSN70H20A390C

**Avv. Silvia Lunetti**

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.it

P.Iva 01986100517  
CF: LNTSLV80C44A390Y

**Dott. Caterina Tanga**

Dottore Commercialista - Revisore Contabile  
caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

CF: TNGCRN77D58D653U

**CRITICITÀ: NESSUNA** (normativa di riferimento: DPR 380/2001) L'immobile risulta **conforme**.

**Conformità catastale:** L'immobile risulta **conforme**

**Conformità urbanistica:** NESSUNA DIFFORMITÀ'

**Corrispondenza dati catastali/atto:** NESSUNA DIFFORMITÀ

## IMPIANTI

Per quanto riguarda gli impianti presenti a servizio del bene immobile, l'esperto stimatore incaricato dal Tribunale ha rilevato che gli impianti sono coevi alla realizzazione dell'edificio, salvo alcuni aggiornamenti quale, ad esempio, l'installazione della caldaia alimentata a metano ed il rifacimento dei pavimenti. Ha altresì rilevato che non sono state reperite le certificazioni degli impianti che dovranno essere revisionati da tecnici abilitati; i relativi costi sono ricompresi nel valore di stima stante l'esigenza di fronteggiare il mediocre stato di manutenzione.

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA – “APE”

L'appartamento è classificato in classe G.

L'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) è stata depositata il 15.10.2025 con Codice 000947865 ed è stato allegato dall'esperto stimatore alla integrazione alla perizia di stima depositata il 21/10/2025

## VINCOLI E PESI

Risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto di vendita:

- Ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta ad Arezzo il 29/01/2005 (repertorio n. 2101/851 del 27/01/2005) al n. 1882 R.G. e n. 311 R.P: costo per la cancellazione € 35,00=;
- Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto in Arezzo in data 15/02/2024 (repertorio n. 3908/2023 del 12/01/2024), al n. 2618 R.G. e n. 2104 R.P.: costo per la cancellazione € 294,00=;
- Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta ad Arezzo il 21/01/2025 al n. RG 789 – n. RP 98, in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta ad Arezzo il 29/01/2005

# Studio Legale & Commerciale

Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO

Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738

Avv. Alessandro Serafini

Avv. Silvia Lunetti

Dott. Caterina Tanga

Dottore Commercialista - Revisore Contabile

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.it

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.it

caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

P.Iva  
CF: SRFLSN70H20A390C

P.Iva 01986100517  
CF: LNTSLV80C44A390Y

CF: TNGCRN77D58D653U

(repertorio n. 2101/851 del 27/01/2005) al n. 1882 R.G. e n. 311 R.P.: costo per la cancellazione € 35,00=.

## VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Sull'immobile sito in Viale Cittadini n. 17 non risulta costituito il condominio.

Le spese condominiali sono ripartite tra i proprietari e/o i conduttori degli alloggi; anche il contatore dell'acquedotto è condominiale.

## CUSTODIA E STATO DI OCCUPAZIONE

La custodia degli immobili è stata affidata all' Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (IVG) (tel. 0577 318111-0577 318101-0575 382000-fax 0577 318120).

L'immobile risulta occupato da soggetti terzi, in forza di contratto di locazione ad uso abitativo ex art. 2 comma 3 della L. 431/1998, stipulato in data 14/05/2021 per la durata di tre anni dal 24/05/2021 al 23/05/2024 e prorogato di due anni alla prima scadenza e quindi valido fino al 23/05/2026, registrato in Arezzo il 07/06/2021 al n. 3394 – Mod. 3T, in epoca antecedente alla trascrizione del pignoramento e, pertanto, opponibile alla procedura esecutiva ex art. 2923 c.c. fino al prossimo 23/05/2026.

\*\*\*\*\*

*Il tutto, in ogni caso, per come risulta dalla relazione del perito esperto nominato Arch. Marco Sanchini, dalle sue integrazioni, dai documenti ad essa allegati, alla quale espressamente si rimanda per tutto quanto qui non indicato, ivi compresi i gravami, gli oneri, vincoli, pesi, servitù costituite, costituende e/o precostituite per legge, difformità anche non sanabili, che dovrà essere consultata dall'offerente costituendo parte integrante del presente avviso.*

\*\*\*\*\*

## CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

### Si rende noto quanto segue:

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

# Studio Legale & Commerciale

Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO

Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738

Avv. Alessandro Serafini

Avv. Silvia Lunetti

Dott. Caterina Tanga

Dottore Commercialista - Revisore Contabile

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.it

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.it

caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

P.Iva  
CF: SRFLSN70H20A390C

P.Iva 01986100517  
CF: LNTSLV80C44A390Y

CF: TNGCRN77D58D653U

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;

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

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

h) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo

# Studio Legale & Commerciale

Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO

Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738

Avv. Alessandro Serafini

Avv. Silvia Lunetti

Dott. Caterina Tanga

Dottore Commercialista - Revisore Contabile

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.it

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.it

caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

P.Iva  
CF: SRFLSN70H20A390C

P.Iva 01986100517  
CF: LNTSLV80C44A390Y

CF: TNGCRN77D58D653U

prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

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

\*\*\*\*\*

## DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

La presentazione delle offerte avviene alternativamente in modalità cartacea o telematica. Tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte di acquisto del compendio immobiliare oggetto del presente avviso.

### OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

#### 1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo studio professionale del Delegato alla vendita Avv. Silvia Lunetti sito in Arezzo, Via Guido Monaco n. 72, previo appuntamento, 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) alle ore 10.00 del giorno 05 Marzo 2026.

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

# Studio Legale & Commerciale

Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO  
Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738

Avv. Alessandro Serafini

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.it

P.Iva  
CF: SRFLSN70H20A390C

Avv. Silvia Lunetti

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.it

P.Iva 01986100517  
CF: LNTSLV80C44A390Y

Dott. Caterina Tanga

Dottore Commercialista - Revisore Contabile

caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

CF: TNGCRN77D58D653U

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 nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (quindi sarà valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.;
- e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Arch. Marco Sanchini e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.
- g) L'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 fiscali (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

# Studio Legale & Commerciale

Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO  
Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738

Avv. Alessandro Serafini

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.it

P.Iva  
CF: SRFLSN70H20A390C

Avv. Silvia Lunetti

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.it

P.Iva 01986100517  
CF: LNTSLV80C44A390Y

Dott. Caterina Tanga

Dottore Commercialista - Revisore Contabile  
caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

CF: TNGCRN77D58D653U

Tribunale di Arezzo).

### 3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

I documenti da allegare all'offerta sono i seguenti:

- a) Copia del documento di identità 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. 28/2024, Lotto Unico" per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;
- c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- e) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto del minore;
- f) Originale della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE esclusivamente con ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE E/O VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 28/2024, Lotto Unico" **di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

\*\*\*

### OFFERTA TELEMATICA

# Studio Legale & Commerciale

Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO  
Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738

Avv. Alessandro Serafini

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.it

P.Iva  
CF: SRFLSN70H20A390C

Avv. Silvia Lunetti

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.it

P.Iva 01986100517  
CF: LNTSLV80C44A390Y

Dott. Caterina Tanga

Dottore Commercialista - Revisore Contabile

caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

CF: TNGCRN77D58D653U

## **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 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](mailto: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.

# Studio Legale & Commerciale

Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO  
Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738

Avv. Alessandro Serafini

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.it

P.Iva  
CF: SRFLSN70H20A390C

Avv. Silvia Lunetti

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.it

P.Iva 01986100517  
CF: LNTSLV80C44A390Y

Dott. Caterina Tanga

Dottore Commercialista - Revisore Contabile  
caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

CF: TNGCRN77D58D653U

**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). 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;
- 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

# Studio Legale & Commerciale

Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO  
Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738

Avv. Alessandro Serafini

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.it

P.Iva  
CF: SRFLSN70H20A390C

Avv. Silvia Lunetti

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.it

P.Iva 01986100517  
CF: LNTSLV80C44A390Y

Dott. Caterina Tanga

Dottore Commercialista - Revisore Contabile  
caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

CF: TNGCRN77D58D653U

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. In particolare, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Arch. Marco Sanchini e con esplicita dispensa della Procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente 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**

I documenti da allegare all'offerta sono i seguenti:

- a) copia del documento di identità 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;

# Studio Legale & Commerciale

Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO

Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738

Avv. Alessandro Serafini

Avv. Silvia Lunetti

Dott. Caterina Tanga

Dottore Commercialista - Revisore Contabile

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.it

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.it

caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

P.Iva  
CF: SRFLSN70H20A390C

P.Iva 01986100517  
CF: LNTSLV80C44A390Y

CF: TNGCRN77D58D653U

- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale- di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, e di aver preso visione della perizia di stima del 06/11/2025 a firma dell'Arch. Marco Sanchini e di dispensa della Procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze, effettuate in separato modulo; le eventuali 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 fiscali (ad esempio il 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.

## **4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE TELEMATICA**

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a "Tribunale di

# Studio Legale & Commerciale

Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO

Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738

Avv. Alessandro Serafini

Avv. Silvia Lunetti

Dott. Caterina Tanga

Dottore Commercialista - Revisore Contabile

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.it

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.it

caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

P.Iva  
CF: SRFLSN70H20A390C

P.Iva 01986100517  
CF: LNTSLV80C44A390Y

CF: TNGCRN77D58D653U

Arezzo”, IBAN: IT 72 E 08851 14101 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), con la  
seguente causale: “Tribunale di Arezzo Proc. esecutiva Immobiliare n. 28/2024 R.G.  
ES. – Lotto Unico – versamento cauzione”; 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  
ovvero in data 05 Marzo 2026 alle ore 10:00 e seguenti; 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

# Studio Legale & Commerciale

Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO  
Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738

Avv. Alessandro Serafini

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.it

P.Iva  
CF: SRFLSN70H20A390C

Avv. Silvia Lunetti

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.it

P.Iva 01986100517  
CF: LNTSLV80C44A390Y

Dott. Caterina Tanga

Dottore Commercialista - Revisore Contabile  
caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

CF: TNGCRN77D58D653U

darà inizio alle operazioni di vendita.

## **La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:**

### **In caso di offerta unica**

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

# Studio Legale & Commerciale

Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO  
Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738

Avv. Alessandro Serafini

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.it

P.Iva  
CF: SRFLSN70H20A390C

Avv. Silvia Lunetti

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.it

P.Iva 01986100517  
CF: LNTSLV80C44A390Y

Dott. Caterina Tanga

Dottore Commercialista - Revisore Contabile  
caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

CF: TNGCRN77D58D653U

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 11 dell'ordinanza di vendita (il quale prevede testualmente che *"il professionista provvederà ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità sincrona mista di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito*

# Studio Legale & Commerciale

Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO  
Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738

Avv. Alessandro Serafini

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.it

P.Iva  
CF: SRFLSN70H20A390C

Avv. Silvia Lunetti

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.it

P.Iva 01986100517  
CF: LNTSLV80C44A390Y

Dott. Caterina Tanga

Dottore Commercialista - Revisore Contabile  
caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

CF: TNGCRN77D58D653U

*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, l'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.

## **TERMINI PER IL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine, ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine (120 giorni). **Tale termine non è prorogabile e NON è soggetto alla sospensione feriale dei termini giudiziari.**

## **8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

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

## **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

# Studio Legale & Commerciale

Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO

Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738

Avv. Alessandro Serafini

Avv. Silvia Lunetti

Dott. Caterina Tanga

Dottore Commercialista - Revisore Contabile

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.it

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.it

caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

P.Iva  
CF: SRFLSN70H20A390C

P.Iva 01986100517  
CF: LNTSLV80C44A390Y

CF: TNGCRN77D58D653U

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 al 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.

Entro 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 incipienza 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

# Studio Legale & Commerciale

Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO  
Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738

Avv. Alessandro Serafini

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.it

P.Iva  
CF: SRFLSN70H20A390C

Avv. Silvia Lunetti

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.it

P.Iva 01986100517  
CF: LNTSLV80C44A390Y

Dott. Caterina Tanga

Dottore Commercialista - Revisore Contabile  
caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

CF: TNGCRN77D58D653U

disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

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

4. **Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo,**

# Studio Legale & Commerciale

Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO

Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738

Avv. Alessandro Serafini

Avv. Silvia Lunetti

Dott. Caterina Tanga

Dottore Commercialista - Revisore Contabile

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.it

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.it

caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

P.Iva  
CF: SRFLSN70H20A390C

P.Iva 01986100517  
CF: LNTSLV80C44A390Y

CF: TNGCRN77D58D653U

**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.

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

**6.** 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. Silvia Lunetti, con studio sito in Arezzo, Via Guido Monaco n. 72 (tel. n. 0575/1786896 - email: [silvia.lunetti@servizilegali.com](mailto:silvia.lunetti@servizilegali.com); [silvia.lunetti@pec.it](mailto:silvia.lunetti@pec.it)) La proprietà ed il possesso, attivo e passivo, del complesso immobiliare e 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,

# Studio Legale & Commerciale

Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO  
Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738

Avv. Alessandro Serafini

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.it

P.Iva  
CF: SRFLSN70H20A390C

Avv. Silvia Lunetti

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.it

P.Iva 01986100517  
CF: LNTSLV80C44A390Y

Dott. Caterina Tanga

Dottore Commercialista - Revisore Contabile  
caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

CF: TNGCRN77D58D653U

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 - direttamente al delegato 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. 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 alla sospensione feriale dei termini giudiziari.

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

\*\*\*\*\*

## 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

# Studio Legale & Commerciale

Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO  
Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738

Avv. Alessandro Serafini

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.it

P.Iva  
CF: SRFLSN70H20A390C

Avv. Silvia Lunetti

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.it

P.Iva 01986100517  
CF: LNTSLV80C44A390Y

Dott. Caterina Tanga

Dottore Commercialista - Revisore Contabile  
caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

CF: TNGCRN77D58D653U

antiriciclaggio, allegherà 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.

\*\*\*\*\*

## CUSTODIA DELL'IMMOBILE

La custodia dell'immobile è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (I.V.G.) con sede in Arezzo (AR), Via Ferraris, n. 136, Tel. 0575/383139- 0577/318111 (sito internet [www.arezzo.astagiudiziaria.com](http://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,

# Studio Legale & Commerciale

Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO  
Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738

Avv. Alessandro Serafini

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.it

P.Iva  
CF: SRFLSN70H20A390C

Avv. Silvia Lunetti

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.it

P.Iva 01986100517  
CF: LNTSLV80C44A390Y

Dott. Caterina Tanga

Dottore Commercialista - Revisore Contabile  
caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

CF: TNGCRN77D58D653U

nonché dal comunicargli i dati personali delle parti della procedura e degli eventuali occupanti; illustrare allo stesso, ove richiesto, le modalità di partecipazione alla vendita.

\*\*\*\*\*

## 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, 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 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 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

# Studio Legale & Commerciale

Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO  
Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738

Avv. Alessandro Serafini

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.it

P.Iva  
CF: SRFLSN70H20A390C

Avv. Silvia Lunetti

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.it

P.Iva 01986100517  
CF: LNTSLV80C44A390Y

Dott. Caterina Tanga

Dottore Commercialista - Revisore Contabile  
caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

CF: TNGCRN77D58D653U

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, dovrà essere pubblicata sui seguenti siti Internet: <https://www.astegiustizia.it> (portale della società specializzata Gestifrem);-<https://www.idealista.it> (portale del mercato libero);-<https://www.casa.it> (portale del mercato libero).

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

Il medesimo Istituto è stato autorizzato dal Giudice ad esporre 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 esonerà l'offerente o gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto. È possibile prendere visione della relazione dell'esperto e delle perizie integrative presso lo studio del Delegato previo congruo appuntamento.

## AVV E R T E

In base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., che il Giudice dell'esecuzione, può,

# Studio Legale & Commerciale

Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO  
Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738

Avv. Alessandro Serafini

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.it

P.Iva  
CF: SRFLSN70H20A390C

Avv. Silvia Lunetti

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.it

P.Iva 01986100517  
CF: LNTSLV80C44A390Y

Dott. Caterina Tanga

Dottore Commercialista - Revisore Contabile  
caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

CF: TNGCRN77D58D653U

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, lì 26/11/2025

**Il Professionista Delegato**

**Avv. Silvia Lunetti**