

**TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. Dott. Andrea Turturro**

**PROCEDURA ESECUTIVA**

**N. R.G.E. 252/2017 riunita a N. R.G.E. 266/2017 e a N. R.G.E. 165/2019**

**CUSTODE GIUDIZIARIO Istituto Vendite Giudiziarie Tel. 0577.318111;**

e-mail: [visite.ivg@gmail.com](mailto:visite.ivg@gmail.com)

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA**

**ESPERIMENTO n. 1**

L'Avv. Laura Zaini (C.F. ZNALRA85H67F656E) Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo con studio in San Giovanni Valdarno (AR) Via Papa Giovanni XXIII n.23 tel. 055.9738388 mail: [avv.laurazaini@gmail.com](mailto:avv.laurazaini@gmail.com), per ordinanza di delega del Giudice competente del 20.05.2025

**AVVISA CHE**

presso **la Sala Aste del Tribunale di Arezzo** sita in Arezzo, in Piazza Falcone e Borsellino civico n. 1, stanza n. 0.07 (ingresso principale) posta al piano terra e tramite il portale del Gestore della vendita [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) – **il giorno 18 dicembre 2025 ore 10**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA**

del seguente bene:

**LOTTO UNICO:** Il compendio immobiliare è formato da tre unità abitative disposte nel medesimo corpo di fabbrica, da un piccolo fabbricato accessorio, da una piscina e da vari appezzamenti di terreno, si colloca in zona collinare ed isolata, nonché in posizione abbastanza periferica, ubicata nel Comune di Arezzo, Località Mulinelli, e più precisamente:

Identificazione catastale:

Fabbricati:

- 1) Appartamento a piano terra con resede pertinenziale - Censito alla sezione Fabbricati di Arezzo Valdarno (A), **foglio 112, particella 21, subalterno 06**, zona censuaria seconda, categoria A/3, classe 5°, consistenza 4,5 vani, rendita catastale definitiva Euro 371,85. L'ultima planimetria in atti è stata presentata in occasione della denuncia di variazione protocollo AR0002074 del 10 Gennaio 2014 per diversa distribuzione degli spazi interni. **Piena proprietà 1/1;**

- 2) Appartamento a piano primo e secondo con resede pertinenziale - Censito alla sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), **foglio 112, particella 21, subalterno 09**, zona censuaria seconda, categoria A/3, classe 5°, consistenza 4,5 vani, rendita catastale definitiva Euro 371,85. L'ultima planimetria in atti è stata presentata in occasione della denuncia di variazione protocollo AR0002074 del 10 Gennaio 2014 per diversa distribuzione degli spazi interni. **Piena proprietà 1/1;**
- 3) Appartamento a piano terra con resede pertinenziale - Censito alla sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), **foglio 112, particella 21, subalterno 14**, zona censuaria seconda, categoria A/3, classe 5°, consistenza 3 vani, rendita catastale definitiva Euro 247,90. L'ultima planimetria in atti è stata presentata in occasione della denuncia di variazione protocollo AR0003222 del 19 Gennaio 2016 per diversa distribuzione degli spazi interni. **Piena proprietà 1/1;**
- 4) Deposito - Censito alla sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), **foglio 112, particella 421**, zona censuaria seconda, categoria C/2, classe 3°, consistenza mq. 30,00, rendita catastale Euro 44,93 (classamento e rendita proposti – D.M. 701/94). L'unità immobiliare è stata costituita in virtù di Tipo Mappale 51.456 del 10 Luglio 2018, in virtù del quale è stata inserito in mappa l'ingombro del fabbricato, delimitando altresì un'area pertinenziale circostante. Successivamente è stata presentata denuncia di nuova costruzione protocollo AR0052718 del 17/07/2018 con cui l'immobile è stato identificato a mezzo di planimetria. **Piena proprietà 1/1;**

Le tre unità abitative sopra elencate, si collocano all'interno di un unico corpo di fabbrica in cui coesistono altre proprietà confinanti, e hanno delle parti a comune così censite ed identificate: Resede - Censito alla sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 21, subalterno 15, classificato come bene a comune non censibile, non oggetto del presente avviso di vendita come da Ordinanza di delega del Tribunale di Arezzo.

- 5) Piscina privata: Piscina con resede pertinenziale - Censita alla sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), **foglio 112, particella 315**, zona censuaria seconda, categoria D/6, classe unica, rendita catastale definitiva Euro 464,00. L'attuale planimetria in atti è stata presentata in occasione della denuncia di nuova costruzione protocollo AR0241280 del 20 Dicembre 2012 (primo accatastamento). **Proprietà per la quota di 4/5;**

Aree urbane:

- 6) Area urbana 01 - Censita alla sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), **foglio 112, particella 21, subalterno 11**, classificata come area urbana di mq. 24,00, priva di rendita e di planimetria identificativa. Detta area urbana, è stata costituita in virtù della denuncia di variazione protocollo AR0241279 del 20 Dicembre 2012. In assenza della tradizionale planimetria identificativa, la consistenza e la giacitura dell'area urbana è apprezzabile dall'elaborato planimetrico catastale, dimostrativo dei subalterni attribuiti all'intera particella 21. **Proprietà per la quota di 3/5;**

Area urbana 02 - Censita alla sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), **foglio 112, particella 311**, classificata come area urbana di mq. 45,00, priva di rendita e di planimetria identificativa. L'area urbana è stata costituita in virtù della denuncia di variazione protocollo AR0241289 del 20 Dicembre 2012. In assenza della tradizionale planimetria identificativa, la consistenza e la giacitura dell'area urbana è apprezzabile dall'elaborato planimetrico catastale presentato in concomitanza della denuncia di variazione suddetta. **Piena proprietà 1/1;**

Area urbana 03 - Censita alla sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), **foglio 112, particella 312**, classificata come area urbana di mq. 365,00, priva di rendita e di planimetria identificativa. L'area urbana è stata costituita in virtù della denuncia di variazione protocollo AR0241291 del 20 Dicembre 2012. In assenza della tradizionale planimetria identificativa, la consistenza e la giacitura dell'area urbana è apprezzabile dall'elaborato planimetrico catastale presentato in concomitanza della denuncia di variazione suddetta. **Piena proprietà 1/1;**

Area urbana 04 - Censita alla sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), **foglio 112, particella 309**, classificata come area urbana di mq. 540, priva di rendita e di planimetria identificativa. L'area urbana è stata costituita in virtù della denuncia di nuova costruzione protocollo AR0069099 del 13 Novembre 2019. In assenza della tradizionale planimetria identificativa, la consistenza e la giacitura dell'area urbana è apprezzabile dall'elaborato planimetrico catastale presentato in concomitanza della denuncia di variazione suddetta. **Piena proprietà 1/1;**

Area urbana 05 - Censita alla sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), **foglio 112, particella 310**, classificata come area urbana di mq. 210,00, priva di rendita e di planimetria identificativa. L'area urbana è stata costituita in virtù della denuncia di nuova costruzione protocollo AR0069100 del 13 Novembre 2019. In assenza della tradizionale planimetria identificativa, la consistenza e la giacitura dell'area urbana è apprezzabile dall'elaborato planimetrico catastale presentato in concomitanza della denuncia di variazione suddetta. **Piena proprietà 1/1;**

Appezamenti di terreno:

7) Terreno 01 - Censito alla sezione terreni di Arezzo Valdarno (A), **foglio 112, particella 15**, classificata come bosco ceduo di classe 3°, consistenza mq. 2.440, reddito dominicale Euro 1,01, reddito agrario Euro 0,38. **Piena proprietà 1/1;**

Terreno 02 - Censito alla sezione terreni di Arezzo Valdarno (A), **foglio 112, particella 16**, classificata come uliveto di classe 3°, consistenza mq. 500, reddito dominicale Euro 0,90, reddito agrario Euro 0,90. **Piena proprietà 1/1;**

Terreno 03 - Censito alla sezione terreni di Arezzo Valdarno (A), **foglio 112, particella 17**, classificata come uliveto - vigneto di classe 3°, consistenza mq. 5.690, reddito dominicale Euro 11,75, reddito agrario Euro 10,29. **Piena proprietà 1/1;**

Terreno 04 - Censito alla sezione terreni di Arezzo Valdarno (A), **foglio 112, particella 19**, classificata come seminativo arborato di classe 5°, consistenza mq. 10.280, reddito dominicale Euro 10,62, reddito agrario Euro 10,62. **Piena proprietà 1/1;**

Terreno 05 - Censito alla sezione terreni di Arezzo Valdarno (A), **foglio 112, particella 20**, classificata come bosco ceduo di classe 3°, consistenza mq. 1.560, reddito dominicale Euro 0,64, reddito agrario Euro 0,24. **Piena proprietà 1/1;**

Terreno 06 - Censito alla sezione terreni di Arezzo Valdarno (A), **foglio 112, particella 24**, classificata come seminativo arborato di classe 4°, consistenza mq. 11.010, reddito dominicale Euro 22,74, reddito agrario Euro 17,06. **Piena proprietà 1/1;**

Terreno 07 - Censito alla sezione terreni di Arezzo Valdarno (A), **foglio 112, particella 65**, classificata come bosco ceduo di classe 1°, consistenza mq. 1.430, reddito dominicale Euro 1,40, reddito agrario Euro 0,44. **Piena proprietà 1/1;**

Terreno 08 - Censito alla sezione terreni di Arezzo Valdarno (A), **foglio 112, particella 420 (ex particella 18 ed ex particella 307)**, classificata come uliveto - vigneto di classe 3°, consistenza mq. 8.855, reddito dominicale Euro 18,29, reddito agrario Euro 16,01. La particella 420 (oltre alla particella 421) si è costituita a seguito di Tipo Mappale n. 51456 del 10 Luglio 2018. **Piena proprietà 1/1;**

Terreno 09 - Censito alla sezione terreni di Arezzo Valdarno (A), **foglio 112, particella 308 (ex particella 18)**, classificata come uliveto - vigneto di classe 3°, consistenza mq. 1.265, reddito dominicale Euro 2,61, reddito agrario Euro 2,29. **Proprietà per la quota di 5/6;**

Terreno 10 - Censito alla sezione terreni di Arezzo Valdarno (A), **foglio 112, particella 314 (ex particella 22)**, classificata come seminativo arborato di classe 5°, consistenza mq. 3.750, reddito dominicale Euro 3,87, reddito agrario Euro 3,87. **Piena proprietà 1/1;**

Descrizione: Il compendio immobiliare formato da tre porzioni abitative, da un piccolo fabbricato accessorio, da una piscina e da vari appezzamenti di terreno, si colloca in zona collinare ed isolata, nonché in posizione abbastanza periferica rispetto al centro abitato di Arezzo. Coesistono nel corpo di fabbrica descritto altre unità immobiliari di soggetti terzi. Per accedervi, bisogna imboccare la strada pubblica denominata Via delle Conserve in direzione di Pomaio, e percorrerla per circa 2,5 Km. fintanto che non si giunge ad un piccolo agglomerato di case poste ai due lati della carreggiata. Immediatamente alla nostra destra, si diparte un tracciato stradale privato (strada bianca) che per un primo tratto di circa 150 metri si sviluppa con andamento pressoché pianeggiante, per poi aumentare progressivamente di pendenza (in alcuni tratti abbastanza ripida) negli ultimi 300 metri. La strada privata rifinita con ghiaia e con battuto di cemento, termina la sua percorrenza in corrispondenza di un cancello in metallo motorizzato, oltre il quale si sviluppa il compendio immobiliare. Oltre il cancello si sviluppano due distinte viabilità private di breve percorrenza, da cui avviene

l'accesso sia alle porzioni immobiliari abitative ed accessorie, sia ai vari appezzamenti di terreno posti nelle immediate vicinanze e concentrati in un unico corpo. Una prima viabilità in terra battuta si sviluppa nel versante sud est della particella 315, e dopo aver circoscritto la piscina privata ed il locale tecnico situati nelle immediate vicinanze, termina in corrispondenza di uno spiazzo inghiaiato (particella 312) su cui insiste un piccolo manufatto prefabbricato in legno, oltre il quale si sviluppa una proprietà privata che non rientra nell'odierna procedura. La seconda viabilità privata si diparte immediatamente sulla destra una volta superato il cancello motorizzato, e sviluppandosi in salita in direzione nord-est sulla particella 21 e 308, costeggia sia il fabbricato principale in cui si trovano gli alloggi, sia il fabbricato accessorio in cui è collocato l'impianto fotovoltaico, terminando in corrispondenza degli appezzamenti di terreno (prevalentemente boschivi) dove il tracciato stradale assume le caratteristiche di un sentiero in terra battuta, e in cui verosimilmente transitano sporadicamente piccoli mezzi agricoli. Le tre unità abitative sottoposte a pignoramento, si collocano tutte all'interno di un edificio multipiano di antica epoca di costruzione, sul quale sono stati intrapresi interventi di manutenzione straordinaria e di restauro-risanamento conservativo a far data dal mese di ottobre 2005. L'originario organismo edilizio era un fabbricato tipicamente rurale della campagna toscana, suddiviso in due abitazioni e corredato di locali accessori, nonché parzialmente fatiscente. La struttura in elevazione dell'edificio multipiano è costituita da muratura di pietrame a faccia a vista, i solai orizzontali interni interpiano ed il solaio copertura sono formati da orditura lignea (prima e secondaria) con sovrastanti pianelle in laterizio, la copertura a tetto è costituita da falde inclinate con sovrastante manto in tegole e coppi toscani. Lo stato manutentivo generale dell'involucro edilizio è buono.

ABITAZIONE IDENTIFICATA DALLA PARTICELLA 21 SUB.06: Per chi osserva frontalmente l'edificio principale stando sulla strada privata che si sviluppa sulla particella 308, l'alloggio identificato dalla particella 21 subalterno 6 si trova immediatamente sulla destra. L'alloggio si compone di un ampio ambiente finestrato destinato ad ingresso, da cui si accede ad altri vani destinati a cucina-soggiorno, ripostiglio sottoscala, camera, bagno, disimpegno e locale pluriuso/ripostiglio parzialmente interrato accessibile da una piccola rampa di scale interna. Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a mq. 78,00 circa, con altezza interna netta costante pari a ml. 2,70. Per l'ambiente destinato a ingresso l'altezza media è pari a ml. 2,75 circa. Fa parte integrante della consistenza un piccolo loggiato coperto antistante l'ingresso, avente superficie utile calpestabile pari a mq. 3,20, nonché un resede esclusivo avente estensione pari a mq. 48,00 circa. Devono essere ancora completate alcune finiture e rifiniture, tra cui la posa in opera di porte e la parte impiantistica (parte elettrica). In un angolo del locale ripostiglio parzialmente interrato, è stata rinvenuta la presenza di muffa all'altezza del pavimento, verosimile dovuta all'umidità di risalita per diretto contatto della parete con il terreno. La pavimentazione interna dell'alloggio è del tipo misto, in quanto vi sono ambienti rifiniti con listoni di parquet, e altri ambienti rifiniti con mattonelle in cotto e monocottura. Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, trovandosi in buono stato di manutenzione generale. I

soffitti interpiano sono costituiti da orditura lignea e pannelle in laterizio. I serramenti in facciata sono prevalentemente in legno (ad eccezione di quelli presenti nel vano ingresso, dove i serramenti sono in metallo), dotati di specchiatura costituita da vetrocamera senza sistema di oscuramento (non ci sono persiane e/o ante). L'approvvigionamento idrico è garantito da pozzo artesiano insistente sulla particella 315. Sempre sulla particella 315 è presente il depuratore per lo scarico delle acque nere ed il deposito GPL a cui l'immobile è collegato.

ABITAZIONE IDENTIFICATA DALLA PARTICELLA 21 SUB.09: Per chi osserva frontalmente l'edificio principale stando sulla strada privata che si sviluppa sulla particella 308, l'alloggio identificato dalla particella 21 subalterno 9 si trova in posizione centrale, ed è facilmente riconoscibile in quanto è l'unico dotato di scala di accesso esterno. Il sottoscala è stato tamponato con pannelli in metallo, ricavando un vano tecnico in cui è collocata la caldaia a condensazione con le relative apparecchiature e boiler di accumulo, necessari per i fabbisogni dell'alloggio. Quest'ultimo si sviluppa su due livelli (piano primo e secondo) collegati tra loro mediante scala interna. Il piano primo è composto da ampio soggiorno in cui è collocato un camino di pregevole fattura, da disimpegno, da ripostiglio sottoscala, da camera, da bagno e da cucina. Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a mq. 57,00 circa, ed altezza interna netta pari a ml. 2,70. L'unico ambiente con una maggiore altezza è il vano soggiorno. In virtù della maggior altezza interna che lo contraddistingue, è stato realizzato un soppalco avente superficie utile calpestabile pari a mq. 10,00 circa. Tale soppalco, come tutti gli altri ambienti ricavati al piano secondo (sottotetto) è accessibile esclusivamente dalla scala interna, e trae naturale illuminazione dalle aperture architettoniche asservite al sottostante soggiorno. È parte integrante del piano primo la piccola terrazza di mq. 5,00 circa, che funge da pianerottolo di arrivo dopo aver percorso la rampa di scale esterne. Al piano secondo sono presenti tre vani contigui accessibili da disimpegno laterale, dotati di buone finiture e rifiniture, ed attualmente utilizzati/allestiti come camera da letto, bagno e studio (tale destinazione non è consentita in base ai titoli edilizi presentati). Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a mq. 36,00 circa, ed altezza variabile da un minimo di ml. 1,26 fino ad un massimo di ml. 2,90. Nella consistenza dell'alloggio è compresa una piccola porzione di resede, avente estensione pari a mq. 6,00 circa. Le finiture e rifiniture interne sono molto buone e ben curate sia al piano primo, sia al piano secondo e/o sottotetto. La pavimentazione interna dell'alloggio è del tipo misto. In quasi tutti i vani principali ed accessori (esclusa la cucina) è stata apposta una pavimentazione in listoni di parquet, mentre nei bagni è presente una pavimentazione costituita da mattonelle/piastrelle in marmo. Le pareti interne (escluse quelle dei bagni in cui è presente un pregevole rivestimento) sono intonacate e tinteggiate, trovandosi in buono stato di manutenzione generale. I soffitti interpiano sono costituiti da orditura lignea e pannelle in laterizio. I serramenti interni sono totalmente in legno, così come quelli in facciata, dotati di vetrocamera a taglio termico, ma prive di sistema di oscuramento (non ci sono persiane, ante, etc). L'impianto elettrico è prevalentemente del tipo sottotraccia sfilabile, ed è altresì presente un sofisticato impianto domotico nei vari

ambienti del piano primo e secondo, comandabile da remoto. L'impianto elettrico è alimentato da pannelli fotovoltaici, situati sulla copertura di un manufatto prefabbricato in legno, ubicato a poche decine di metri di distanza dall'alloggio. L'approvvigionamento idrico è garantito da pozzo artesiano insistente sulla particella 315 con pompa (inverter) dedicata installata nel vano tecnico della piscina. Sempre sulla particella 315 è presente il depuratore per lo scarico delle acque nere ed il deposito GPL a cui l'immobile è collegato.

ABITAZIONE IDENTIFICATA DALLA PARTICELLA 21 SUB.14: Per chi osserva frontalmente l'edificio principale stando sulla strada privata che si sviluppa sulla particella 308, l'alloggio identificato dalla particella 21 subalterno 14 si trova immediatamente sulla sinistra. L'alloggio si compone di un ampio soggiorno, da cui si accede ad altri vani destinati a cucina, bagno e camera. Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a mq. 51,00 circa, con altezza interna pari a ml. 2,70. Per l'ambiente destinato a cucina l'altezza media è pari a ml. 2,90 circa. È parte integrante della consistenza un resede esclusivo suddiviso in due distinte porzioni (una parte in fronte all'accesso, e una parte a lato della cucina) avente estensione pari a mq. 70,00 circa. La pavimentazione interna dell'alloggio è del tipo misto, in quanto vi sono ambienti rifiniti con listoni di parquet, e altri ambienti rifiniti con mattonelle in cotto e monocottura, ad esclusione del bagno in cui è presente pavimento e rivestimento in marmo. Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, trovandosi in buono stato di manutenzione generale. I soffitti interpiano sono costituiti da orditura lignea e pianelle in laterizio. I serramenti interni sono in legno, così come i serramenti in facciata dotati di vetrocamera, ma senza sistema di oscuramento (non ci sono persiane e/o ante). L'impianto elettrico è prevalentemente del tipo sottotraccia sfilabile. La caldaia preposta per l'impianto di riscaldamento nonché per la fornitura di acqua termo-sanitaria è installata all'interno di una nicchia ricavata sulla facciata dello stabile principale, con scarico in parete non a norma. L'approvvigionamento idrico è garantito da pozzo artesiano insistente sulla particella 315. Sempre sulla particella 315 è presente il depuratore per lo scarico delle acque nere ed il deposito GPL a cui l'immobile è collegato.

MANUFATTO IDENTIFICATO DALLA PARTICELLA 421: Tale manufatto di sagoma rettangolare, si colloca a poche decine di metri dal fabbricato in cui sono ubicate le varie unità abitative, ed è formato da una struttura in elevazione in pilastri e travi di legno con sovrastante copertura inclinate sempre di legno. Sulla copertura sono presenti dei pannelli fotovoltaici. Perimetralmente al manufatto è stato realizzato una sorta di marciapiede mediante apposizione di mattonelle in cemento, semplicemente appoggiate sul terreno. Circa metà della struttura in elevazione del manufatto è stata tamponata con tavolame in legno all'esterno e pannelli di cartongesso all'interno, ed è dotata anche di varie aperture architettoniche quali porte e finestre in legno, con specchiatura a vetro semplice ma con sistema di oscuramento all'interno (ante). L'ambiente che si è venuto così a configurare per effetto dei tamponamenti laterali è destinato a ripostiglio/rimessa, ed è contraddistinto da una superficie utile calpestabile pari a mq. 15,00 circa, nonché altezza media interna pari a ml. 2,45 circa. All'interno è presente una pavimentazione in monocottura, oltre ad un rudimentale impianto

elettrico ancora parzialmente da ultimare stante la presenza di cablaggi senza collegamento che fuoriescono dal alcune scatole di derivazione. In corrispondenza di alcuni pannelli in cartongesso sono state rinvenute alcune macchie/aloni di umidità. Tra la copertura in legno si cui insistono i pannelli fotovoltaici ed il sottostante ambiente ad uso deposito, e sono interposti dei pannelli di vetroresina ondulati, per impedire l'accesso alla pioggia. L'altra metà del manufatto, è stata tamponata in maniera più rudimentale, utilizzando dei pancali in legno di recupero e tavole. L'ambiente così configurato è attualmente destinato a legnaia. Tale ambiente, così come quello adiacente, è contraddistinto da una superficie utile calpestabile pari a mq. 15,00 circa, ed altezza media pari a ml. 2,45. All'interno non è presente alcuna pavimentazione e impianto. A lato dell'ambiente maggiormente rifinito destinata a locale di deposito, è presente una struttura realizzata in bozze di cemento, in cui sono collocati gli impianti che servono per il funzionamento dei pannelli fotovoltaici. È parte integrante della consistenza, l'area scoperta perimetrale, contraddistinta da sagoma triangolare, e estensione pari a mq. 270,00 circa.

PISCINA PRIVATA IDENTIFICATA DALLA PARTICELLA 315: Si tratta di una piscina interrata contraddistinta da un dimensionamento planimetrico pari a ml. 5,00 x 10,00, con una profondità non particolarmente eccessiva, che varia da un minimo di ml. 1,20 fino ad un massimo di ml. 1,40. La struttura interrata è costituita da elementi prefabbricati in metallo ancorati e controventati. Il rivestimento è costituito la liner in PVC, con sistema di filtraggio delle acque garantito da n. 3 skimmer. Perimetralmente alla piscina è presente il bordo antiscivolo oltre a una serie di camminamenti in lastre di materiale lapideo semplicemente appoggiate sul terreno. La zona circostante è destinata a prato/giardino ed è delimitata da una balaustra/ringhiera in metallo dotata di piccolo cancello pedonale. Nelle immediate vicinanze della piscina si trova quella che potremmo definire una "doccia", realizzata in maniera molto spartana senza alcun tipo di rifinitura a mezzo di forati in laterizio e tubazioni in metallo attualmente arrugginito. In prossimità della piscina è presente il relativo vano tecnico interrato, accessibile da un passaggio pedonale laterale, interposto tra la piscina e l'adiacente strada privata. All'interno del vano tecnico, oltre alle apparecchiature necessarie per il normale funzionamento della piscina, sono presenti altre apparecchiature sia ad uso collettivo che privato, e più precisamente: - Autoclave ad uso collettivo. - Serbatoio di accumulo da 500 litri in cui viene convogliata l'acqua pescata dal limitrofo pozzo artesiano. - n. 2 pompe private con inverter asservite a due unità abitative del compendio (una è pignorata l'altra non è pignorata). Perimetralmente alla piscina si sviluppa un'area scoperta di circa mq. 1.700,00, su cui insiste una viabilità privata ed il pozzo artesiano. In zona più periferica è altresì presente il depuratore e il deposito interrato GPL, ognuno dei quali è asservito con le relative tubazioni di adduzione e scarico interrate, a tutte le unità immobiliari abitative del compendio.

AREA URBANA IDENTIFICATA DALLA PARTICELLA 309: Si tratta di un'area scoperta contraddistinta da sagoma irregolare e da un'estensione planimetrica pari a circa mq. 540, situata a ridosso dell'unità abitativa identificata dalla particella 21 subalterno 06. L'area scoperta di cui alla particella 309 è attualmente

sovrastata da marciapiedi lastricasti in pietra, camminamenti e aiole/muri in pietrame, ma prevalentemente è adibita a giardino.

AREA URBANA IDENTIFICATA DALLA PARTICELLA 310: Si tratta di un'area scoperta contraddistinta da sagoma irregolare e da un'estensione planimetrica pari a circa mq. 210, situata a ridosso dell'unità abitativa identificata dalla particella 21 subalterno 09. L'area scoperta di cui alla particella 310 è attualmente sovrastata da marciapiedi lastricasti in pietra, camminamenti e aiole/muri in pietrame, ma prevalentemente è adibita a giardino.

AREA URBANA IDENTIFICATA DALLA PARTICELLA 311: Si tratta di un'area scoperta contraddistinta da sagoma irregolare e da un'estensione planimetrica pari a circa mq. 45, situata davanti all'unità abitativa identificata dalla particella 21 subalterno 14. L'area scoperta di cui alla particella 311 è attualmente sovrastata da marciapiedi lastricasti in pietra, camminamenti e aiole/muri in pietrame.

AREA URBANA IDENTIFICATA DALLA PARTICELLA 312: Si tratta di un'area scoperta contraddistinta da sagoma irregolare allungata e da un'estensione planimetrica pari a circa mq. 365, interposta tra l'unità abitativa identificata dalla particella 21 subalterno 8 e la strada privata insistente sulla particella 315. L'area scoperta di cui alla particella 312 è sistemata con ghiaia ed è utilizzata da soggetti terzi, per la sosta di veicoli. È stata rinvenuta una struttura leggera prefabbricata in legno, contraddistinta da un dimensionamento pari a ml. 2,40 x 4,40, ed attualmente destinata a ricovero/ripostiglio. Anche tale manufatto è utilizzato da soggetti terzi.

AREA URBANA IDENTIFICATA DALLA PARTICELLA 21 SUB.11: Si tratta di un'area scoperta contraddistinta da sagoma irregolare allungata e da un'estensione planimetrica pari a circa mq. 25. Su tale area insiste un muro in pietrame in cui sono alloggiati impianti d'uso collettivo (contatori del gas e saracinesche di chiusura dell'impianto idrico), nonché scale di accesso che conducono a proprietà private.

APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO: Si tratta di vari appezzamenti di terreno con vocazione agricola (prevalentemente boschi), tutti concentrati nelle vicinanze dei fabbricati sopra descritti. I terreni hanno un'estensione complessiva di oltre quattro ettari; per esattezza l'estensione è pari a mq. 44.765. In alcune porzioni non invase da vegetazione boschiva, sono state rinvenute alcune piante di olivo e qualche filare d'uva.

**Riepilogo identificazione catastale dell'intero compendio Lotto unico:**

- Appartamento – sez. Fabbricati Arezzo - Foglio 112 particella 21 subalterno 6 – Proprietà 1/1;
- Appartamento – sez. Fabbricati Arezzo - Foglio 112 particella 21 subalterno 9 – Proprietà 1/1;
- Appartamento – sez. Fabbricati Arezzo - Foglio 112 particella 21 subalterno 14 – Proprietà 1/1;
- Deposito/legnaia – sez. Fabbricati Arezzo - Foglio 112 particella 421 – Proprietà 1/1;
- Piscina con area pertinenziale – sez. Fabbricati Arezzo - Foglio 112 particella 315 – Proprietà quota 4/5;
- Area urbana – Foglio 112 particella 21 subalterno 11 Proprietà quota 3/5;

- Area urbana – Foglio 112 - particella 309 – Proprietà 1/1;
- Area urbana – Foglio 112 - particella 310 – Proprietà 1/1;
- Area urbana – Foglio 112 - particella 311 – Proprietà 1/1;
- Area urbana – Foglio 112 - particella 312 – Proprietà 1/1;
- Terreni - sez. Terreni Arezzo – Foglio 112 particelle 15, 16, 17, 19, 20, 24, 65, 314 e 420 - Proprietà 1/1;
- Terreno - sez. Terreni Arezzo – Foglio 112 particella 308 - Proprietà 5/6;

Provenienza:

\_ Atto di compravendita del 06 Maggio 2004, rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (Repertorio 111.373 – raccolta 13.394), registrato ad Arezzo in data 19 Maggio 2004 al numero 2.461 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 19 Maggio 2004 al numero 6.567 di particolare.

\_ Atto di permuta del 20 Dicembre 2012, rogato dal Notaio Alessandro Baldesi (Repertorio 20.649 – raccolta 9.060), registrato ad Arezzo in data 20 Dicembre 2012 al numero 8.147 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 20 Dicembre 2012 al numero 13.569 di particolare.

\_ Atto di compravendita del 27 Dicembre 2012, rogato dal Notaio Francesco Cirianni (Repertorio 16.829 – raccolta 11.293), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 07 Gennaio 2012 al numero 200 di particolare.

\*\*\*\*

Il compendio immobiliare sottoposto a procedura esecutiva intestato al debitore esecutato sia per la piena proprietà che in quota parte, ad eccezione di un'area urbana, in cui la titolarità del debitore è minore rispetto alla quota indicata erroneamente nel certificato catastale, ma correttamente indicata nel presente avviso di vendita.

Per quanto concerne la conformità catastale ed edilizia-urbanistica dell'intero compendio dei Fabbricati, delle Aree Urbane e circa l'inquadramento urbanistico dei Terreni come sopra identificati e descritti si rimanda a quanto descritto dalla Relazione dell'esperto stimatore Geom. Boselli e dalle successive n. 5 integrazioni, che qui sono da intendersi come ripetute e trascritte.

Descrizione Urbanistica:

Riferisce l'esperto stimatore che il compendio oggetto di Esecuzione, è stato costruito e modificato in ordine ai seguenti titoli abilitativi in diversi beni ed aree, anche per quanto concerne le richieste di autorizzazioni paesaggistiche, ai quali si rimanda integralmente alla Relazione dell'Esperto stesso:

- 1) Pratica Edilizia n. 585/2005 del 24 Febbraio 2005;
- 2) Pratica Edilizia n. 3.851/2005 del 28 Ottobre 2005;
- 3) Pratica Edilizia n. 4.405/2005 del 12 Dicembre 2005;
- 4) Pratica Edilizia n. 623/2006 del 21 Febbraio 2006;
- 5) Pratica Edilizia n. 648/2006 del 22 Febbraio 2006;

- 6) Pratica Edilizia n. 934/2006 del 16 Marzo 2006;
- 7) Pratica Edilizia n. 3.083/2006 del 09 Agosto 2006;
- 8) Pratica Edilizia n. 411/2007 del 02 Febbraio 2007;
- 9) Pratica Edilizia n. 2.984/2009 del 27 Luglio 2009;
- 10) Pratica Edilizia n. 368/2010 del 08 Febbraio 2010;
- 11) Pratica Edilizia n. 4.796/2011 del 30 Novembre 2011;
- 12) Pratica Edilizia n. 4.828/2011 del 02 Dicembre 2011;
- 13) Pratica Edilizia n. 21/2012 del 09 Gennaio 2012;
- 14) Pratica Edilizia n. 1.944/2012 del 28 Maggio 2012;
- 15) Pratica Edilizia n. 2.094/2012 del 06 Giugno 2012;
- 16) Pratica Edilizia n. 3.406/2012 del 13 Settembre 2012;
- 17) Pratica Edilizia n. 3.643/2012 del 27 Settembre 2012;
- 18) Pratica Edilizia n. 3.699/2012 del 02 Ottobre 2012;
- 19) Pratica Edilizia n. 4.690/2012 del 14 Dicembre 2012;
- 20) Pratica Edilizia n. 2.029/2013 del 24 Maggio 2013;
- 21) Pratica Edilizia n. 2.642/2013 del 28 Giugno 2013;
- 22) Pratica Edilizia n. 4.640/2013 del 07 Novembre 2013;
- 23) Pratica Edilizia n. 5.360/2013 del 27 Dicembre 2013;
- 24) Pratica Edilizia n. 5.361/2013 del 27 Dicembre 2013;
- 25) Attestazione di conformità e certificazione di abitabilità/agibilità n. 14-06 del 20 Gennaio 2014;
- 26) Pratica Edilizia n. 213/2014 del 27 Gennaio 2014;
- 27) Pratica Edilizia n. 322/2014 del 03 Febbraio 2014;
- 28) Pratica Edilizia n. 1.531/2014 del 06 Maggio 2014;
- 29) Pratica Edilizia n. 4.270/2015 del 18 Dicembre 2015;
- 30) Pratica Edilizia n. 169/2016 del 20 Gennaio 2016.

Contratti: Per le unità immobiliare identificata dalla particella 21 subalterno 14 – 9 – 6 non sono stati rinvenuti contratti di locazione o contratti di comodato registrati opponibili alla procedura.

Per la piscina identificata dalla Particella 315 e per i vari appezzamenti di terreno non sono stati rinvenuti contratti di locazione o contratti di comodato registrati opponibili alla procedura.

Servitù: non risultano specifiche servitù costituite successivamente alla ristrutturazione del compendio abitativo in Località Mulinelli, e quindi:

\_ Servitù di passo carrabile e pedonale gravante sulla strada sterrata insistente sulla particella 315;

\_ Servitù per cavidotti e cablaggi interrati collegati al pozzo artesiano, al deposito GPL e al depuratore insistente sulla particella 315;

\_ Servitù di passo carrabile e pedonale gravante sulla strada sterrata parzialmente da definire insistente sulle particelle 21 e 308;

\_ Servitù per cavidotti interrati insistente sulle particelle 421, 308 e 310 stante la relazione di un impianto fotovoltaico.

Precisa l'esperto stimatore che oltre alle suddette servitù potrebbero esservene anche altre, che ad oggi non sono facilmente individuabili o rilevabili sulla base di una ricognizione visiva dei luoghi.

Impianti e parti condominiali: le tre unità immobiliari abitative sono allacciate al depuratore per quanto attiene lo scarico delle acque nere e reflue.

L'approvvigionamento di combustibile per il funzionamento delle caldaie private interne ad ogni alloggio è garantito da deposito GPL interrato, situato nelle vicinanze della piscina.

Le due unità abitative identificate dalla particella 21 subalterno 9 e 14 sono dotate di autonoma caldaia per riscaldamento e produzione di acqua termo-sanitaria.

Nell'unità immobiliare identificata dalla particella 21 subalterno 6 la caldaia deve essere ancora installata.

L'unità immobiliare identificata dalla particella 21 subalterno 9 è allacciata ad impianto fotovoltaico della potenza di 5 Kw da cui trae approvvigionamento elettrico, in parte destinato al funzionamento di impianti privati e in parte destinato al funzionamento di apparati di tipo collettivo (cancello automatico).

L'impianto elettrico prevalentemente riscontrato negli alloggi è del tipo sottotraccia sfilabile.

L'approvvigionamento idrico è garantito da pozzo artesiano nelle vicinanze.

Il serbatoio da 500 litri e l'autoclave collettivo sono nel vano tecnico della piscina assieme ad altri due inverter privati.

La fornitura di energia elettrica necessaria per il funzionamento degli impianti di ricircolo e di filtraggio della piscina, così come per il cancello elettrico di accesso e l'illuminazione esterna proviene da una proprietà privata che non è sottoposta all'odierno pignoramento. Tale promiscuità di impianti a servizio delle parti condominiali viene resa nota nel presente avviso e dovrà essere regolamentata.

Infatti, per alcuni beni definiti a comune, si è rilevata una certa promiscuità sia per quanto riguarda l'uso, sia per quanto riguarda la titolarità, sia per quanto riguarda il mantenimento in funzione degli apparati quali a mero titolo esemplificativo:

\_ Il cancello automatico oltre il quale si sviluppa l'intero compendio, può configurarsi come una pertinenza condominiale, ma di fatto è alimentato con energia proveniente da una proprietà privata anziché essere allacciato ad un contatore condominiale.

\_ Gli apparati per il funzionamento e per il filtraggio dell'acqua della piscina privata sono alimentati dalla corrente proveniente da un'abitazione che non è sottoposta a pignoramento.

Iscrizioni ipotecarie e trascrizioni:

- 1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 14 Maggio 2008 al numero 1.702;
  - 1.1 Segue annotazione 1.128 del 07 Giugno 2012 per restrizione beni relativamente ad alcuni immobili;
  - 1.2 Segue Annotazione 61 del 10 Gennaio 2013 per riduzione della somma del mutuo;
  - 1.3 Segue Annotazione 62 del 10 Gennaio 2013 per restrizione alcuni beni immobili;
- 2) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 07 Gennaio 2013 al numero 23 di particolare;
  - 2.1 Segue annotazione 982 del 13 Aprile 2018 per surrogazione ai sensi dell'articolo 120-quater del D.LGS. 385/1993;
- 3) Ipoteca Giudiziale nascente da sentenza di condanna iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 26 Novembre 2013 al numero 1.875 di particolare.
- 4) Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 18 Novembre 2015 al numero 1.928 di particolare.
- 5) Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 08 Febbraio 2016 al numero 219 di particolare.
- 6) Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 23 Agosto 2017 al numero 9.052 di particolare.
- 7) Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 31 Agosto 2017 al numero 9.390 di particolare.
- 8) Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 28 Gennaio 2019 al numero 892 di particolare.
- 9) Verbale di pignoramento immobili, in virtù di atto del 11 Giugno 2019 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 23 Agosto 2019 al numero 9.332 di particolare.

Stato di occupazione:

La custodia dell'immobile è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie. Dall'ultima Relazione del Custode l'immobile risulta essere in corso di liberazione ed è stato emesso dal G.E. ordine di liberazione *ex art. 560 c.p.c.*

Il tutto come meglio descritto nella Relazione dell'Esperto stimatore Geom. Aldo Boselli e tutte le n. 5 successive integrazioni, qui da intendersi tutte parte integrante ed essenziale del presente avviso di vendita e delle quali deve essere presa visione per constatare lo stato di fatto e di diritto dell'immobile.

L'esecutato è soggetto I.V.A. e, pertanto, la cessione è soggetta alla disciplina fiscale in materia di I.V.A. di cui all'art. 10, primo comma, nn. 8 *ter* D.P.R. 633/1972, con applicazione dell'I.V.A. su opzione.

**al valore d'asta di Euro € 403.059,00=** (quattrocentotremilacinquantanove/00)

**Offerta minima Euro € 302.294,25=** (trecentoduemiladuecentonovantaquattro/25)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: Euro 5.000,00= (cinquemila/00)

## D E T E R M I N A

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A]

### DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

\*\*\*\*\*

#### OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE. Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato posto in studio in San Giovanni Valdarno (AR) Via Papa Giovanni XXIII n.23 (tel. 055.9738388) 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 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 valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione, se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.;

- e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle integrazioni e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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

- a) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, intestato a "Tribunale di Arezzo R.G.E. n. 252/2017 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. 252/2017 lotto Unico", **di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

### **OFFERTA TELEMATICA**

#### 1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. **Il bollo virtuale pari ad € 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a restituzione.**

La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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

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

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia. **In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. cit.**

## 2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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 dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 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 delle integrazioni e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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

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

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un

soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc...., effettuate in separato modulo;

i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

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

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a “Tribunale di Arezzo” (indicare nella causale il numero della procedura esecutiva immobiliare RGE n. 252/2017 e del lotto al quale si riferisce l'offerta ovvero “Lotto unico”) acceso presso Banca Tema, Filiale di Arezzo, il cui CODICE IBAN è il seguente: IBAN: IT72E0885114101000000359681 codice Swift (BIC Code): ICRAITRRNN0 (ultimo carattere “zero”).

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente della procedura 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 provvederà ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità sincrona mista di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione”*), o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta.

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

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

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

#### 7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

in caso di aggiudicazione **il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario**. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

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

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

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile**, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

-----  
[B]

### **DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), **il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;
2. **qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario)**, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un **contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno

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

**4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato** (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi). 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. che agli effetti del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d. lgs. n. 192/2005 e successive modificazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

[C]

#### 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;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **DISPONE**

Sotto il profilo operativo il professionista delegato procederà come segue:

- a) **caricherà la documentazione sul PVP** preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;
- b) durante l'attività di inserzione sul PVP, avrà cura di selezionare come portale del gestore della vendita dall'elenco dei "siti dei gestori autorizzati" quello relativo alla Società nominata nell'ordinanza ed a selezionare SEMPRE per tutte le vendite (indipendentemente dal gestore nominato) come portali di pubblicità [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) dall'elenco dei "siti di pubblicità autorizzati", garantendo così l'avvio dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, ed il conseguente monitoraggio da parte del Ministero sulla corretta pubblicità effettuata sui portali sopra indicati. Le società che gestiscono i siti di pubblicità sono fin d'ora autorizzate a prelevare i documenti

pubblicati sul PVP ai fini della pubblicità sui loro portali, senza necessità di ricevere ulteriore documentazione da pubblicare a cura del delegato;

c) provvederà, **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, a richiedere alla Società Astalegale.net S.p.A., alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., alla Società Zucchetti Software Giuridico s.r.l. lo svolgimento dei servizi previsti in ordinanza a cura di ogni singola Società ed a fornire alle stesse i dati per la corretta fatturazione delle spettanze dovute e ad effettuare il pagamento del preventivo di spesa nel medesimo termine. Tali servizi potranno essere richiesti:

- ad Astalegale.net tramite l'apposito modulo da inviare all'indirizzo [procedure.arezco@astalegale.net](mailto:procedure.arezco@astalegale.net) oppure accedendo all'area riservata del sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net),

- ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. mediante la funzionalità di "invio telematico" disponibile nell'area riservata del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) oppure inviando il modulo compilato in ogni sua parte all'indirizzo [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it);

- a Zucchetti Software Giuridico s.r.l. inviando il modulo compilato in ogni sua parte all'indirizzo [pubblicazioni@fallco.it](mailto:pubblicazioni@fallco.it) oppure accedendo all'area riservata del sito [www.fallcoweb.it](http://www.fallcoweb.it), alla sezione "Richieste pubblicità e fatturazione";

d) provvederà, **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, a richiedere all'Istituto vendite giudiziarie di Arezzo, tramite posta elettronica all'indirizzo [pubblicazioni@giustiziaivg.it](mailto:pubblicazioni@giustiziaivg.it), lo svolgimento dei servizi previsti in ordinanza ed a fornire allo stesso i dati per la corretta fatturazione delle spettanze dovute e ad effettuare il pagamento del preventivo di spesa nel medesimo termine. In particolare, il delegato trasmetterà al custode, quale soggetto incaricato della pubblicità commerciale ex art. 490, comma 3 c.p.c., e ciò anche ai fini degli adempimenti pubblicitari obbligatori di cui al decreto Ministero Giustizia, 11 febbraio 1997, n. 109, l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita e la perizia di stima (compresi i suoi allegati) ivi incluse perizie integrative oltre alla richiesta di pubblicazione;

e) verificherà la correttezza della pubblicità su internet richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare;

f) provvederà a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 c.2 c.p.c. [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it);

g) **inserirà sul PVP**, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.

Si precisa che le richieste di cui al punto c) per le quali non sarà effettuato in tempo utile il pagamento non saranno lavorate dalle Società di servizi. La mancata tempestiva corresponsione delle somme agli

ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e se ciò accadrà per due volte l'esecuzione verrà dichiarata improcedibile.

---

### **R E N D E N O T O**

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del gestore nominato e sul [www.tribunale.arezzo.it](http://www.tribunale.arezzo.it);
- f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
- g) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di

esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;  
h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

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

- a. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- b. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. Att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

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

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

San Giovanni Valdarno (AR) 17 settembre 2025

Il Professionista delegato

Avv. Laura Zaini