

Studio Legale
Avv. Stefano Sacchi
Via Francesco Crispi n. 23/1 – 52100 Arezzo
Tel.-Fax 0575/906985
stefanosacchi@sacchistudiolegale.it
avvstefanosacchi@cnfpec.it

TRIBUNALE DI AREZZO

1° AVVISO DI VENDITA

Senza incanto con modalità telematica sincrona mista

Il sottoscritto **Avvocato Stefano Sacchi**, iscritto all'ordine Avvocati di Arezzo, con studio in Arezzo, **Via Francesco Crispi n. 23/1, tel.fax 0575 906985**, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. relativamente all'**Esecuzione Immobiliare n. 172/2020 R.E.** pendente presso il **Tribunale di Arezzo**, su delega, ex art. 591 bis c.p.c. del 21.07.2025

AVVISA

che presso la sala Aste del Tribunale di Arezzo, posto in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1, posta al piano terreno dello stabile, il giorno **martedì 14.04.2026, alle ore 09,00**, si darà luogo al primo tentativo di vendita senza incanto, dei seguenti beni immobili, mediante apertura delle buste telematiche e cartacee recanti le offerte di acquisto dei beni alle condizioni e modalità appresso specificate.

La vendita avrà luogo in unico lotto al prezzo base di € **255.700,00** (ducentocinquantacinquemilasettecento) e le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero)

Prezzo base: Euro 255.700,00 =

(offerta minima valida pari al 75% del prezzo base = Euro 191.775,00)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

Il lotto unico è composto da un edificio residenziale in Comune di Anghiari, Località Toppole n. 26-27 (AR), arrivando dalla strada comunale di Toppole si accede a strada poderale privata.

A seguito di estensione del pignoramento l'esecuzione riguarda anche una porzione di terreno, il subalterno 12 della particella 45 del foglio 117 del Comune di Anghiari, Loc. Toppole, di proprietà degli esecutati ma gravato da servitù di passo e limitazione funzionale, in ragione dell'uso promiscuo e della funzione di accesso a beni altrui.

Catastalmente è indicata con la categoria F/1 (area urbana) che non ha rendita catastale, trattasi di piazzale redede dalla quale si accede ad altre unità immobiliari, alcune delle quali risultano beni personali di terzi.

Le unità in oggetto risultano catastalmente così identificate:

COMUNE DI ANGIARI

**Catasto Fabbricati Foglio 117 particella 45 sub 9, categoria A4, classe 2
12,5 vani rendita € 474,49**

Catasto Foglio 117 particella 45 sub 12 categoria F/1 consistenza 381 mq.

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare indicato negli atti di pignoramento e nei certificati notarili, riguarda un immobile a destinazione residenziale, posto in Comune di Anghiari in località Toppole civico 26 – 27, arrivando dalla strada comuna di Toppole accedendo a strada poderale privata.

Per l'immobile è dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità ex art. 2, comma 6, dm 26.07.2012, con richiesta prot. n. 122830 del 21.10.2014; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94), interessato da Vincolo Idrogeologico.

L'edificio si sviluppa su più piani fuori terra ed è perimetrato da resede ad uso non esclusivo (aree urbane F/1) da strada vicinale e p.lla 213 (terreno) facenti parte del compendio immobiliare e di proprietà degli esecutati.

Per la descrizione dell'oggetto dell'esecuzione sono state eseguite numerose

modifiche non rintracciabili nelle pratiche edilizie dato che non sono state comunicate tantomeno non sono state oggetto di rilascio di autorizzazione da parte del Comune di Anghiari né dall'ufficio preposto del Genio Civile per le opere strutturali.

La descrizione dell'immobile corrisponde a quanto riscontrato in loco.

Al piano primo abitabile si accede da scale esterne, ed è così composto:

ingresso a comune con servizio igienico a destra, altro disimpegno dal quale si accede in due appartamenti fisicamente ben distinti che per semplificazione chiameremo appartamento A (grande) e B (piccolo).

L'appartamento A presenta alcune modifiche sostanziali quali la realizzazione di bucatra nel solaio tra il piano primo e il piano sottotetto delle soffitte (diventate locali abitabili), oltre ad aver realizzato zona cucina nel locale indicato come sala. È presente anche camera e bagno allo stesso piano con accesso dal soggiorno.

Salendo le scale interne, si accede al piano sottotetto, dove precedentemente erano presenti le soffitte dell'abitazione mentre adesso sono state realizzate due camere, servizio igienico, lavanderia e grande spazio disimpegno con armadiature.

Si riporta la pianta del piano soffitte con indicate le modifiche realizzate.

La restante parte del piano soffitte è rimasto con le caratteristiche di soffitta, come si evince dall'elaborato fotografico.

Anche al piano terra sono state realizzate delle modifiche sostanziali, in particolar modo nei due vani a destra denominati cantine, di seguito estratto della planimetria catastale con indicazione delle modifiche effettuate.

Le opere eseguite consistono in realizzazione di servizio igienico nel sottoscala con accesso dall'interno, allargamento di apertura interna con la creazione di arco, diverso uso delle cantine con la creazione di angolo cottura e di camin,

demolizione del parapetto di una finestra per trasformarla in porta a vetri, chiusura passaggio tra una cantina e altro locale accessorio (altro sub non oggetto di esecuzione) il tutto evidenziato con documentazione fotografica.

Anche la scalinata principale a due rampe di accesso presenta una modifica sostanziale, è stata realizzata con una rampa (quella di destra guardando la facciata principale dell'immobile) ad "L", alcune superfici delle bucatore delle finestre sono state aumentate ed altre anche leggermente spostate. Altra modifica è la conformazione del solaio di copertura, mentre dall'elaborato grafico in atti si presenta con unico grande tetto a "capanna" (due falde di cui una molto più estesa), adesso l'immobile è coperto due tetti, uno a capanna ma ridimensionato nella lunghezza di una falda e altro tetto a falda unica.

Nel piano soffitte dalla documentazione fotografica e dalle misurazioni rilevate è chiaro che sia stato effettuato un rialzamento della copertura con la creazione di cordolo in cemento armato per ottenere un'altezza più agevole per la realizzazione delle camere nell'ex soffitta, tale riscontro si ha anche dalla relazione tecnica di collaudo dell'ingegnere strutturale, nella quale riporta le opere eseguite, la documentazione in atti presso il Comune di Anghiari è carente di Variante alle opere realizzate.

L'edificio è di antica costruzione, realizzato con struttura portante in muratura mista, solai piani e inclinati con struttura di prefabbricati in c.a. e tavellonato, prefabbricati in latero cemento e manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi, tamponatura in muratura di mista di pietrame e laterizio, tramezzi in muratura, alcuni solai di interpiano nei locali ristrutturati dell'appartamento denominato "A" e della cantina ristrutturata a piano terra sono in legno e pianelle.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono di varie tipologie, cementine di antica realizzazione nell'appartamento "B",

monocottura tipo cotto in alcuni vani dell'appartamento "A", nei bagni e lavanderia piastrelle e rivestimenti in monocottura, parquet nei locali ad uso camera. Gli altri locali accessori a piano terra sono pavimentati con piastrelle in monocottura di vecchia fatturazione o lasciati a cemento.

Le scale esterne di accesso sono con gradini in blocchi di pietra, i serramenti esterni ed interni sono in legno, come le persiane oscuranti.

Gli impianti presenti a prima vista appaiono correttamente funzionanti e a norma nell'appartamento "A" e nel locale cantina ristrutturato a taverna, mentre nell'appartamento "B" sono quelli originari quindi di vecchia realizzazione, eseguiti con la ristrutturazione dell'immobile negli anni '70.

Con la pratica di Condonò Edilizio n 526/1986 richiedevano rilascio di Concessione in Sanatoria per alcune opere quali: ristrutturazione del locale sala a piano primo (appartamento "A"), variazioni prospettiche e altro non oggetto di esecuzione, tali opere sono state eseguite prima del 31.12.1975.

All'interno dei fascicoli delle pratiche edilizie non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti né tantomeno la dichiarazione di agibilità/abitabilità.

Lo stato generale dell'immobile può considerarsi complessivamente in buone condizioni anche se una parte (appartamento "B") necessita di ristrutturazione in particolar modo per gli impianti e alcune finiture.

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale saranno tenute in considerazione le planimetrie catastali non l'uso dei vani effettivamente realizzato ma le destinazioni d'uso legittimate.

Presso l'Ufficio archivio del Comune risultano le seguenti pratiche edilizie inerenti alla realizzazione dell'edificio che ospita le unità immobiliari in oggetto:

1) pratica edilizia 31 del 20.02.1974 licenzia edilizia n. 31 del 3.06.1974

ristrutturazione interna e trasformazione di capanna in porcilaia.

2) Condonò Edilizio n. 4836/526 del 18.07.1986 per la realizzazione di alcune opere eseguite in data antecedente al 31.12.1975 in difformità alla licenza di cui al punto precedente.

3) Comunicazione del 25.08.1986 prot. 931 relativo alla realizzazione di movimenti terra per l'esecuzione del laghetto collinare (non oggetto di esecuzione immobiliare).

Ω Ω

TITOLO DI PROVENIENZA

Pervenuto agli attuali intestatari nonché eseguiti per denuncia di successione del 14/08/1983 - UR Sede SANSEPOLCRO (AR) Registrazione Volume 272 n. 71 registrato in data 15/09/1999 - SUCC.INTEGRATIVA DI _____ Voltura n. 15.1/2000 - Pratica n. 119081 in atti dal 04/12/2000.

Ω Ω

Il bene oggetto di stima, è posto in zona agricola periferica rispetto il Comune di Anghiari circa 7 km dal centro del Comune, il Regolamento Urbanistico posiziona l'immobile zona E3: Agricole di margine, regolamentato nel R.U. al TITOLO III° - DISCIPLINA PER IL TERRITORIO RURALE (art 26 in poi) e dal P.O. art. 71.

L'immobile fa parte di azienda agricola, iscritto come imprenditore agricolo professionale (IAP) è il signor _____, residente nell'immobile in oggetto, non sono registrati contratti di affitto dell'azienda, in particolar modo dell'abitazione.

L'immobile non possiede resede ad uso esclusivo, non è necessario richiedere

presso il Comune il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il bene esecutato è di proprietà di

_____ nata a _____ – cf _____, proprietà 2/9

_____, nato a _____ – cf _____, proprietà 2/9

_____ nata a _____ – cf _____, proprietà 2/9

_____ nata a _____ – cf _____ proprietà 3/9

Pervenuta per

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/08/1983 - UR
Sede SANSEPOLCRO (AR) Registrazione Volume 272 n. 71 registrato in data
15/09/1999 - SUCC.INTEGRATIVA DI _____ Voltura n.
15.1/2000 - Pratica n. 119081 in atti dal 04/12/2000.

Per l'immobile è dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità ex art. 2, comma 6,
dm 26.07.2012, con richiesta prot. n. 122830 del 21.10.2014; classamento e rendita
non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione
(d.m. 701/94)

Dalle pratiche edilizie visionate e recuperate presso l'archivio del Comune di
Anghiari, è chiaro che le pratica di Condono deve essere definita e rilasciata la
Concessione in Sanatoria ma nel contempo deve essere aggiornata la pratica
edilizia presentata in Comune in quanto, come descritto in precedenza, le
difformità sono molteplici, riguardano "ampliamenti" e cambio d'uso delle
superfici oltre che opere strutturali.

La verifica per la fattibilità e la quantificazione del costo degli oneri e sanzioni per
la realizzazione delle opere difformi, deve essere studiata insieme ad un ingegnere

strutturista in primis e poi devono essere fatti i vari passaggi e colloqui presso gli uffici preposti.

Il bene oggetto di perizia risulta occupato da:

_____ nato a _____ – cf _____, residente in località

Toppole al civico 26 insieme alla madre _____ – cf _____, e

al figlio _____, gli altri esecutati sono residenti altrove.

Gli impianti presenti sono stati realizzati all'epoca di ristrutturazione del fabbricato nel 1975, all'interno delle pratiche edilizie dell'archivio del Comune non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e progetto degli scarichi.

Parte dell'edificio successivamente è stato oggetto di ulteriore ristrutturazione e rinnovo degli impianti che sembrano a prima vista a norma e tutti sotto traccia ma privi di attestazione di conformità.

L'approvvigionamento idrico è stato dichiarato nella Licenza Edilizia n 31/'74 che avviene da pozzo esistente, non se ne conosce la data di realizzazione. Non è possibile determinare al momento il costo dell'eventuale adeguamento degli impianti.

Tutto quanto riferito al lotto sopra indicato è meglio descritto nella relazione in atti depositata dall'esperto Geom. Giorgia Cardelli la quale dovrà essere consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni

DETERMINA

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita, dando atto che **coloro che hanno formulato l'offerta**

cartacea, partecipano comparando presso l'aula del Tribunale di Arezzo appositamente allestita alle ore 09,00 per l'apertura delle buste, con svolgimento dell'eventuale gara mediante rilanci che posso essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando personalmente presso il luogo indicato

MODALITA' DELLA VENDITA

- 1) tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte di acquisto degli immobili oggetto di avviso;
- 2) l'offerta nella vendita senza incanto è per legge irrevocabile;
- 3) ai sensi degli art. 569 e 571 c.p.c., dell'art. 161 ter disp. Att. c.p.c. e degli art. 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;
- 4) per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori e agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Le offerte di acquisto, in carta da bollo di € 16,00, potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), previo appuntamento telefonico, in busta chiusa **indirizzata** all'Avv. Stefano Sacchi, presso lo studio dello stesso in Arezzo, Via F. Crispi n. 23/1, entro le ore 13,00 del giorno utile precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi. Non saranno ricevibili offerte oltre tali termini.

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 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 nell'ordinanza di vendita 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 120 (centoventi) giorni dalla data di

aggiudicazione (termine soggetto a sospensione del periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg;

E) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto;

F) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

G) l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che dell'attestato della prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

A) copia del documento d'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. Esecutiva N. 172/2020 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 autenticata 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 della società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante

e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestante 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'alto coniuge a titolo personale;

4) MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con 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. 172/2020 Lotto unico”, **per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto.**

Offerte telematiche

1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPT 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 www.astetelematiche.it), previo collegamento e registrazione gratuita al sito), 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 di 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, 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). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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 vendita;
- H) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita e quindi nell'avviso di vendita;
- I) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione del periodo feriale);

L) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto;

M) la data, l'orario ed 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 ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi dai 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 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'espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

G) l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che dell'attestato della prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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

3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- A) copia del documento d'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 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 della società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestante 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, nonchè 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’alto 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) MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e Maremma – Credito Cooperativo S.C., in forma breve Banca Tema, intestato a “Tribunale di Arezzo” con causale “ESEC. IMM. R.G.E. n. 172/2020 Lotto unico” con IBAN IT72E0885114101000000359681; 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 al 10% del prezzo offerto.

5) IRREVOCABILITA' 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 comprendendo 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.

Le deliberazioni 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 si 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 ad un prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in assenza 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 del 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 proposta 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 proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prendereanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che prenderanno parte comparando personalmente, sulla base dell'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

quest'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 seguente modo:

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 adesione 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), 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 a 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 (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.** Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

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.

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 versata 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 (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

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. 385 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 di 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, conformante 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 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 norme del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi). Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario degli oneri dovuti, verificando eventualmente presso la banca l'effettivo accredito dell'importo.

5. NB L'aggiudicatario dovrà dichiararsi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dovrà rilasciare l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che dell'attestato della prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita è 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 comma 1** e 631 bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

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

a cura delle 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 e sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero P.D.G. 26 settembre 2012;

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

l’ordinanza, unitamente all’avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero 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, certificato dal Ministero P.D.G. 11 luglio 2017;

Il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l’aria 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. 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 dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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 D.p.r. 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;

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;

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

AVVERTE

a) che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice

Studio Legale

Avv. Stefano Sacchi
Via Francesco Crispi n. 23/1 – 52100 Arezzo
Tel.-Fax 0575/906985
stefanosacchi@sacchistudiolegale.it
avvstefanosacchi@cnfpec.it

dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b) che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

INFORMA

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

Arezzo, lì 16 dicembre 2025

Avv. Stefano Sacchi