



TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE
PROCEDURA ESECUTIVA n. 151/2020 R.G.E.

[cui è riunita la procedura esecutiva n. 213/2020 R.G.E.]

CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie - Telefono 0577.318111
mail: visite.ivg@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
5° ESPERIMENTO

La sottoscritta **Avv. Monica Bracci**, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con **Studio in Arezzo, Via Ubaldo Pasqui civico 48 (Telefono 0575.1482263; p.e.o: avvmonicabracci@gmail.com; p.e.c.: avvmonicabracci@cnfpec.it)**, nella propria qualità Professionista Delegato ex art. 591 *bis* Cod. Proc. Civ. (referente della procedura) nominata dal Tribunale di Arezzo, in persona del Giudice dell'Esecuzione Rodino' Di Miglione Dott.ssa Elisabetta, con ordinanza in data 07 Novembre 2023, resa oggetto di specificazione, con riferimento alla esatta identificazione dei Lotti che allo stato devono rendersi oggetto delle operazioni di vendita delegata, con ordinanza trasfusa a verbale di udienza in pari data;

- vista la relazione integrativa datata 28.04.2024 con cui l'Esperto nominato ha reso i chiarimenti richiesti dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 18.11.2023 con specifico riferimento agli 'usi civici' eventualmente gravanti sui beni compresi nei Lotti subastati;

- considerato che all'asta senza incanto del 19.11.2025 sono stati resi oggetto di aggiudicazione i beni staggiti compresi in 'Lotto 4' mentre detto esperimento ha ottenuto esito negativo, per assenza di presentazione di offerte, con riferimento ai restanti Lotti subastati;

- vista l'ordinanza pronunciata in data 16.01.2026 con cui il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato l'espletamento di tre ulteriori esperimenti di vendita dei Lotti non aggiudicati con applicazione del ribasso percentuale previsto nell'ordinanza di delega;

- dato atto che in data 21.04.2026 la parte creditrice procedente ha provveduto al versamento della integrazione del fondo spese necessario per dare prosecuzione alle operazioni di vendita forzata delegate così come sopra autorizzate;

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

AVVISA CHE

il giorno **29 Luglio 2026**, presso la Sala Aste del Tribunale di Arezzo, aula n. 0.07, posta al piano terreno dello stabile, sita in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino civico n. 1 nonché tramite il Portale del Gestore della vendita www.spazioaste.it, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei beni di seguito descritti.

DA' ATTO CHE

che le operazioni di vendita sincrona mista, per ciascuno dei Lotti sotto descritti, prenderanno avvio secondo i seguenti orari:

Lotto 1: ore 14,00;

Lotto 2: ore 14,40;

Lotto 3: ore 15,20.

Con apertura delle buste cartacee e telematiche, per tutti i Lotti, alle ore 14,00.

“LOTTO 1”

Valore d'asta Euro 102.400,00 (centoduemilaquattrocento virgola zero zero)

Offerta minima Euro 76.800,00 (settantaseimilaottocento virgola zero zero)

In caso di gara *ex art. 573 c.p.c.* eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)

*

*In Comune di Terranuova Bracciolini (AR), Via Concino Concini, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su unità immobiliare a destinazione commerciale dislocata al piano terra di fabbricato di maggiore consistenza ('Palazzo Ricasoli') **decretato di interesse storico artistico**, corredata - sempre per l'intera (1/1) piena proprietà - da cortile interno e da locali ad uso cantina situati al piano seminterrato dello stabile.*

Trattasi, in particolare, di unità immobiliare a destinazione commerciale della superficie lorda di circa 160 mq. situata al piano terra di più ampio edificio di complessivi tre livelli oltre ad un piano interrato, situato nel centro storico dell'abitato di Terranuova Bracciolini.

L'unità immobiliare, avente accesso diretto sia da Via Concino Concini che da Via Mazzini, è costituita da due ampi locali tra di loro comunicanti in uno dei quali è presente una cella frigorifera.

Corredano la proprietà un cortile interno della superficie di circa 180 mq. avente accesso diretto anche da Via Concino Concini e locali accessori ad uso cantina collocati al piano interrato, entrambi posti in comunicazione con l'unità commerciale mediante l'ingresso a

comune del fabbricato.

Sono altresì compresi nella presente vendita, i proporzionali diritti di comproprietà su enti, locali condominiali e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili del complesso di cui l'unità immobiliare sopra descritta è parte e come tali ritenute per legge, uso, consuetudine, struttura, funzione, regolamento di condominio e titolo di provenienza.

La presente vendita, inoltre, è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti gli accessori, pertinenze, dipendenze, usi, diritti, ragioni, oneri, pesi e vincoli presenti e/o futuri, servitù attive e/o passive se ed in quanto apparenti o legalmente costituite.

A tale riguardo si dà atto che per l'intero edificio, denominato 'Palazzo Ricasoli' - e, pertanto, per le unità immobiliari oggetto della presente vendita che di esso sono parte - è stato dichiarato il particolare interesse storico, artistico di cui agli artt. 1 e 2 della Legge n. 1089/1939 (così come sostituita dal Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42) in forza di Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali pronunciato in data 27.07.1995, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03.01.1996 al n. 98 di Registro Generale ed al n. 66 di Registro Particolare, con ogni conseguente effetto di legge in materia di vincoli, obblighi e/o oneri a tutela dei beni medesimi, ivi compresa facoltà dell'esercizio della prelazione sull'acquisto dei beni da parte dello Stato o degli Enti pubblici territoriali interessati.

Gli immobili sono catastalmente censiti come segue:

= Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini (AR), Foglio 40, Particella 108 Subalterno 5, Via Concino Concini n. 38/A, Piano T-1S, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 176 mq., Superficie Catastale Totale 199 mq., Rendita Catastale Euro 2.517,83.

PROVENIENZA:

La proprietà dei beni subastati è pervenuta al debitore esecutato in forza di scrittura privata di compravendita n. 54005 di Repertorio, in data 22 Gennaio 1993, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Donnini Dottor Pier Antonio di Fucecchio, trascritta presso la Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 19 Febbraio 1993 al n. 2454 di Registro Generale ed al n. 1719 di Registro Particolare.

EDILIZIA E CATASTO:

Dalla perizia datata 14.06.2023, redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Architetto Daniela Sestini iscritta al n. 214 dell'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Arezzo nonchè dagli allegati versati a corredo della stessa, risultano i seguenti dati.

Il fabbricato di cui i beni oggetto della presente vendita sono parte è stato realizzato in data anteriore al 01 Settembre 1967.

Per il periodo successivo, presso il competente Ufficio del Comune di Terranuova Bracciolini (AR) sono state reperite/i le/i seguenti ulteriori autorizzazioni amministrative e/o titoli edilizi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 953 in data 18.04.1989 [Pratica Edilizia n. 953/1989] avente ad oggetto lavori di ampliamento e modifiche a fabbricato urbano;
- Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili n. 132 in data 10.06.1998 [Pratica Edilizia n. 132/1998] avente ad oggetto restauro delle falde di copertura e della gronda e rifacimento di intonaci e tinteggiatura esterna.

Nella perizia succitata l'Esperto dà atto della difformità dello stato di fatto alla planimetria di accampionamento depositata in Catasto ed agli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni amministrative succitate.

Sempre nell'elaborato peritale suindicato, l'Esperto dà atto, per i beni oggetto di vendita, della seguente destinazione risultante dal vigente Strumento Urbanistico comunale: '*Zona a matrice storica – Zona A- Viabilità – Beni Architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. n. 42/2004 – Aree di Interesse Archeologico.*'

Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell'elaborato peritale redatto dall'Esperto Architetto Daniela Sestini, a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri acquirenti.

IMPIANTI:

Nell'elaborato peritale in atti non si rinvencono specificazioni in merito alla sussistenza e tipologia degli impianti tecnologici afferenti i beni compresi nel presente Lotto.

L'Esperto dà atto che in allegato alle pratiche edilizie sopra descritte non sono state rinvenute le dichiarazioni/certificazioni di conformità degli impianti.

A tale riguardo, in ogni caso, si dà atto che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in materia di impianti e che, pertanto, in ossequio a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo, sarà onere dell'acquirente dotarsi della certificazione tecnico/amministrativa normativamente prevista, dispensando espressamente la procedura esecutiva dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni di conformità degli impianti alla normativa attualmente vigente.

VINCOLI E PESI:

1. Con relazione integrativa datata 28.04.2024, con riguardo ai chiarimenti domandati dal Giudice dell'Esecuzione in merito agli '**usi civici**' eventualmente gravanti sui beni compresi nel presente Lotto di cui è fatta menzione nell'elaborato peritale principale del 14.06.2023, l'Esperto ha dato atto che con comunicazione del 19.02.2024 la Regione Toscana, a mezzo del funzionario competente, ha reso la dichiarazione di seguito

riprodotta; '(...) nel fascicolo storico del Comune di Terranuova Bracciolini è presente solo copia del documento che riporta la dichiarazione rilasciata per legge nel 1928 dal podestà dell'epoca che attestava l'assenza di usi civici in tutto il territorio comunale. Dopo tale dichiarazione non è stato avviato alcun accertamento né dal Commissario per gli Usi Civici titolare della materia fino al 1977, né dalla Regione che ne è subentrata dal 1977 in poi, per confermare o meno la dichiarazione del 1928, onere al quale daremo senz'altro seguito in un prossimo futuro.

Si può comunque rilevare che non essendo mai state presentate per tale comune, neanche in epoca pregressa, azioni di rivendicazione di usi civici, non ci sono elementi che ne possano fare supporre una eventuale possibile presenza. Quindi al momento si attesta l'assenza di Usi Civici in tutto il Comune di Terranuova Bracciolini, situazione che con ogni probabilità verrà confermata anche in seguito a un futuro accertamento demaniale (...)'.

2. Si dà atto che per l'intero edificio, denominato 'Palazzo Ricasoli' - e, pertanto, per le unità immobiliari oggetto della presente vendita che di esso sono parte - è stato dichiarato il particolare **interesse storico, artistico di cui agli artt. 1 e 2 della Legge n. 1089/1939 (così come sostituita dal Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42) in forza di Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali pronunciato in data 27.07.1995, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03.01.1996 al n. 98 di Registro Generale ed al n. 66 di Registro Particolare**, con ogni conseguente effetto di legge in materia di vincoli, obblighi e/o oneri a tutela dei beni medesimi, ivi compresa facoltà dell'esercizio della prelazione sull'acquisto dei beni da parte dello Stato o degli Enti pubblici territoriali interessati.

Il trasferimento dei beni in favore del/i futuro aggiudicatario/i, pertanto, sarà soggetto all'obbligo di denuncia al competente Soprintendente territoriale così come prescritto dagli artt. 59 e seguenti del Decreto Legislativo n. 42/2004 e l'efficacia del decreto di trasferimento risulterà sospensivamente condizionata al mancato esercizio del diritto di prelazione sull'acquisto entro i termini di cui all'art. 61 del medesimo provvedimento normativo.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Con provvedimento pronunciato in data 27.06.2025 il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato al debitore esecutato nonché a qualunque terzo occupante in assenza di titolo, la liberazione dei beni compresi nel presente Lotto, disponendo che il Custode Giudiziario provveda alla sua attuazione.

Si dà atto, in ogni caso, che la liberazione o il rilascio degli immobili avverranno in conformità alle vigenti disposizioni legislative. Se occupati da terzi senza titolo o senza titolo opponibile la liberazione degli stessi verrà effettuata dal Custode Giudiziario con

spese a carico della procedura, previa richiesta espressa ed irrevocabile dell'aggiudicatario.

“LOTTO 2”

Valore d'asta Euro 120.832,00 (centoventimilaottocentotrentadue virgola zero zero)
Offerta minima Euro 90.624,00 (novantamilaseicentoventiquattro virgola zero zero)

In caso di gara *ex art. 573 c.p.c.* eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)

*

In Comune di Terranuova Bracciolini (AR), Via Concino Concini n. 38, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su appartamento ad uso di civile abitazione dislocato al piano primo di fabbricato di maggiore consistenza ('Palazzo Ricasoli') decretato di interesse storico artistico.

Trattasi, in particolare, di appartamento ad uso di civile abitazione situato al piano primo di più ampio edificio, di complessivi tre livelli fuori terra oltre ad un piano interrato, ubicato nel centro storico dell'abitato di Terranuova Bracciolini.

L'unità immobiliare, dotata di doppio accesso dal vano scala dell'edificio, è così costituita: vano soggiorno, sala da pranzo, vano cucina, locale studio, tre camere, un locale bagno corredato di antibagno, un locale wc ed una terrazza prospiciente sul cortile interno e su Via Concino Concini. Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa 230 mq. ed una altezza interna di circa 4,20 ml.

Sono altresì compresi nella presente vendita, i proporzionali diritti di comproprietà su enti, locali condominiali e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili del complesso di cui l'unità immobiliare sopra descritta è parte e come tali ritenute per legge, uso, consuetudine, struttura, funzione, regolamento di condominio e titolo di provenienza.

La presente vendita, inoltre, è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti gli accessori, pertinenze, dipendenze, usi, diritti, ragioni, oneri, pesi e vincoli presenti e/o futuri, servitù attive e/o passive se ed in quanto apparenti o legalmente costituite.

A tale riguardo si dà atto che per l'intero edificio, denominato 'Palazzo Ricasoli' - e, pertanto, per le unità immobiliari oggetto della presente vendita che di esso sono parte - è stato dichiarato il particolare interesse storico, artistico di cui agli artt. 1 e 2 della Legge n. 1089/1939 (così come sostituita dal Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42) in forza di Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali pronunciato in data 27.07.1995, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03.01.1996 al n. 98 di Registro Generale ed al n. 66 di Registro Particolare, con ogni conseguente effetto di legge in materia di vincoli, obblighi e/o oneri a tutela dei beni medesimi, ivi compresa facoltà dell'esercizio della prelazione sull'acquisto dei beni da

parte dello Stato o degli Enti pubblici territoriali interessati.

Gli immobili sono catastalmente censiti come segue:

= Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini (AR), Foglio 40, Particella 108 Subalterno 1, Via Concino Concini n. 38, Piano 1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza Vani 8, Superficie Catastale Totale 231 mq., Rendita Catastale Euro 475,14.

PROVENIENZA:

La proprietà dei beni subastati è pervenuta al debitore esecutato in forza di scrittura privata di compravendita n. 54005 di Repertorio, in data 22 Gennaio 1993, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Donnini Dottor Pier Antonio di Fucecchio, trascritta presso la Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 19 Febbraio 1993 al n. 2454 di Registro Generale ed al n. 1719 di Registro Particolare.

EDILIZIA E CATASTO:

Dalla perizia datata 14.06.2023, redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Architetto Daniela Sestini iscritta al n. 214 dell'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Arezzo nonché dagli allegati versati a corredo della stessa, risultano i seguenti dati.

Il fabbricato di cui i beni oggetto della presente vendita sono parte è stato realizzato in data anteriore al 01 Settembre 1967.

Per il periodo successivo, presso il competente Ufficio del Comune di Terranuova Bracciolini (AR) sono state reperite/i le/i seguenti ulteriori autorizzazioni amministrative e/o titoli edilizi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 953 in data 18.04.1989 [Pratica Edilizia n. 953/1989] avente ad oggetto lavori di ampliamento e modifiche a fabbricato urbano;
- Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili n. 132 in data 10.06.1998 [Pratica Edilizia n. 132/1998] avente ad oggetto restauro delle falde di copertura e della gronda e rifacimento di intonaci e tinteggiatura esterna.

Nella perizia succitata l'Esperto dà atto della difformità dello stato di fatto alla planimetria di accampionamento depositata in Catasto ed agli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni amministrative succitate.

Sempre nell'elaborato peritale suindicato, l'Esperto dà atto, per i beni oggetto di vendita, della seguente destinazione risultante dal vigente Strumento Urbanistico comunale: '*Zona a matrice storica – Zona A- Viabilità – Beni Architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. n. 42/2004 – Aree di Interesse Archeologico.*'

Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell'elaborato peritale redatto dall'Esperto Architetto Daniela Sestini, a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri acquirenti.

IMPIANTI:

Nell'elaborato peritale in atti non si rinvencono specificazioni in merito alla sussistenza e tipologia degli impianti tecnologici afferenti i beni compresi nel presente Lotto.

In allegato alle pratiche edilizie sopra descritte non sono state rinvenute le dichiarazioni/certificazioni di conformità degli impianti.

A tale riguardo, in ogni caso, si dà atto che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in materia di impianti e che, pertanto, in ossequio a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo, sarà onere dell'acquirente dotarsi della certificazione tecnico/amministrativa normativamente prevista, dispensando espressamente la procedura esecutiva dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni di conformità degli impianti alla normativa attualmente vigente.

VINCOLI E PESI:

1. Con relazione integrativa datata 28.04.2024, con riguardo ai chiarimenti domandati dal Giudice dell'Esecuzione in merito agli **'usi civici'** eventualmente gravanti sui beni compresi nel presente Lotto di cui è fatta menzione nell'elaborato peritale principale del 14.06.2023, l'Esperto ha dato atto che con comunicazione del 19.02.2024 la Regione Toscana, a mezzo del funzionario competente, ha reso la dichiarazione di seguito riprodotta; *'(...) nel fascicolo storico del Comune di Terranuova Bracciolini è presente solo copia del documento che riporta la dichiarazione rilasciata per legge nel 1928 dal podestà dell'epoca che attestava l'assenza di usi civici in tutto il territorio comunale. Dopo tale dichiarazione non è stato avviato alcun accertamento né dal Commissario per gli Usi Civici titolare della materia fino al 1977, né dalla Regione che ne è subentrata dal 1977 in poi, per confermare o meno la dichiarazione del 1928, onere al quale daremo senz'altro seguito in un prossimo futuro. Si può comunque rilevare che non essendo mai state presentate per tale comune, neanche in epoca pregressa, azioni di rivendicazione di usi civici, non ci sono elementi che ne possano fare supporre una eventuale possibile presenza. Quindi al momento si attesta l'assenza di Usi Civici in tutto il Comune di Terranuova Bracciolini, situazione che con ogni probabilità verrà confermata anche in seguito a un futuro accertamento demaniale (...).'*

2. Si dà atto che per l'intero edificio, denominato 'Palazzo Ricasoli' - e, pertanto, per le unità immobiliari oggetto della presente vendita che di esso sono parte - è stato dichiarato il particolare **interesse storico, artistico di cui agli artt. 1 e 2 della Legge n. 1089/1939 (così come sostituita dal Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42) in forza di Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali pronunciato in data 27.07.1995, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03.01.1996 al n. 98 di Registro Generale ed al n. 66 di Registro**

Particolare, con ogni conseguente effetto di legge in materia di vincoli, obblighi e/o oneri a tutela dei beni medesimi, ivi compresa facoltà dell'esercizio della prelazione sull'acquisto dei beni da parte dello Stato o degli Enti pubblici territoriali interessati.

Il trasferimento dei beni in favore del/i futuro aggiudicatario/i, pertanto, sarà soggetto all'obbligo di denuncia al competente Soprintendente territoriale così come prescritto dagli artt. 59 e seguenti del Decreto Legislativo n. 42/2004 e l'efficacia del decreto di trasferimento risulterà sospensivamente condizionata al mancato esercizio del diritto di prelazione sull'acquisto entro i termini di cui all'art. 61 del medesimo provvedimento normativo.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Con provvedimento pronunciato in data 17.11.2025 il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato al debitore esecutato nonché a qualunque terzo occupante in assenza di titolo, la liberazione dei beni compresi nel presente Lotto, disponendo che il Custode Giudiziario provveda alla sua attuazione.

Si dà atto, in ogni caso, che la liberazione o il rilascio degli immobili avverranno in conformità alle vigenti disposizioni legislative. Se occupati da terzi senza titolo o senza titolo opponibile la liberazione degli stessi verrà effettuata dal Custode Giudiziario con spese a carico della procedura, previa richiesta espressa ed irrevocabile dell'aggiudicatario.

“LOTTO 3”

Valore d'asta Euro 73.728,00 (settantatremilasettecentoventotto virgola zero zero)

Offerta minima Euro 55.296,00 (cinquantacinquemiladuecentonovantasei virgola zero zero)

In caso di gara *ex art. 573 c.p.c.* eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero)

*

*In Comune di Terranuova Bracciolini (AR), Via Concino Concini n. 38, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su appartamento ad uso di civile abitazione dislocato al piano secondo di fabbricato di maggiore consistenza ('Palazzo Ricasoli') **decretato di interesse storico artistico.***

Trattasi, in particolare, di appartamento ad uso di civile abitazione situato al piano secondo di più ampio edificio di complessivi tre livelli fuori terra oltre ad un piano interrato, ubicato nel centro storico dell'abitato di Terranuova Bracciolini.

L'unità immobiliare, cui si accede dal vano scala dell'edificio, è così costituita: vano soggiorno/pranzo, cucina, due camere, un locale bagno. Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa 140 mq. ed una altezza interna di circa 3,60 ml.

L'appartamento, allo stato attuale, risulta comunicante con l'altra unità immobiliare situata

al piano secondo del fabbricato.

Sono altresì compresi nella presente vendita, i proporzionali diritti di comproprietà su enti, locali condominiali e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili del complesso di cui l'unità immobiliare sopra descritta è parte e come tali ritenute per legge, uso, consuetudine, struttura, funzione, regolamento di condominio e titolo di provenienza.

La presente vendita, inoltre, è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti gli accessori, pertinenze, dipendenze, usi, diritti, ragioni, oneri, pesi e vincoli presenti e/o futuri, servitù attive e/o passive se ed in quanto apparenti o legalmente costituite.

A tale riguardo si dà atto che per l'intero edificio, denominato 'Palazzo Ricasoli' - e, pertanto, per la unità immobiliare oggetto della presente vendita che di esso è parte - è stato dichiarato il particolare interesse storico, artistico di cui agli artt. 1 e 2 della Legge n. 1089/1939 (così come sostituita dal Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42) in forza di Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali pronunciato in data 27.07.1995, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03.01.1996 al n. 98 di Registro Generale ed al n. 66 di Registro Particolare, con ogni conseguente effetto di legge in materia di vincoli, obblighi e/o oneri a tutela dei beni medesimi, ivi compresa facoltà dell'esercizio della prelazione sull'acquisto dei beni da parte dello Stato o degli Enti pubblici territoriali interessati.

Gli immobili sono catastalmente censiti come segue:

= Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini (AR), Foglio 40, Particella 108 Subalterno 3, Via Concino Concini n. 38, Piano 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza Vani 5,5, Superficie Catastale Totale 127 mq., Rendita Catastale Euro 326,66.

PROVENIENZA:

La proprietà dei beni subastati è pervenuta al debitore esecutato in forza di scrittura privata di compravendita n. 54005 di Repertorio, in data 22 Gennaio 1993, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Donnini Dottor Pier Antonio di Fucecchio, trascritta presso la Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 19 Febbraio 1993 al n. 2454 di Registro Generale ed al n. 1719 di Registro Particolare.

EDILIZIA E CATASTO:

Dalla perizia datata 14.06.2023, redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Architetto Daniela Sestini iscritta al n. 214 dell'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Arezzo nonché dagli allegati versati a corredo della stessa, risultano i seguenti dati.

Il fabbricato di cui i beni oggetto della presente vendita sono parte è stato realizzato in data anteriore al 01 Settembre 1967.

Per il periodo successivo, presso il competente Ufficio del Comune di Terranuova

Bracciolini (AR) sono state reperite/i le/i seguenti ulteriori autorizzazioni amministrative e/o titoli edilizi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 953 in data 18.04.1989 [Pratica Edilizia n. 953/1989] avente ad oggetto lavori di ampliamento e modifiche a fabbricato urbano;

- Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili n. 132 in data 10.06.1998 [Pratica Edilizia n. 132/1998] avente ad oggetto restauro delle falde di copertura e della gronda e rifacimento di intonaci e tinteggiatura esterna.

Nella perizia succitata l'Esperto dà atto della difformità dello stato di fatto alla planimetria di accampionamento depositata in Catasto ed agli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni amministrative succitate.

Sempre nell'elaborato peritale suindicato, l'Esperto dà atto, per i beni oggetto di vendita, della seguente destinazione risultante dal vigente Strumento Urbanistico comunale: '*Zona a matrice storica – Zona A- Viabilità – Beni Architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. n. 42/2004 – Aree di Interesse Archeologico.*'

Il tutto, in ogni caso, come più ampiamente descritto nell'elaborato peritale redatto dall'Esperto Architetto Daniela Sestini, a cui, per quanto non indicato nel presente avviso, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri acquirenti.

IMPIANTI:

Nell'elaborato peritale in atti non si rinvencono specificazioni in merito alla sussistenza e tipologia degli impianti tecnologici afferenti i beni compresi nel presente Lotto.

In allegato alle pratiche edilizie sopra descritte non sono state rinvenute le dichiarazioni/certificazioni di conformità degli impianti.

A tale riguardo, in ogni caso, si dà atto che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in materia di impianti e che, pertanto, in ossequio a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo, sarà onere dell'acquirente dotarsi della certificazione tecnico/amministrativa normativamente prevista, dispensando espressamente la procedura esecutiva dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni di conformità degli impianti alla normativa attualmente vigente.

VINCOLI E PESI:

1. Con relazione integrativa datata 28.04.2024, con riguardo ai chiarimenti domandati dal Giudice dell'Esecuzione in merito agli '**usi civici**' eventualmente gravanti sui beni compresi nel presente Lotto di cui è fatta menzione nell'elaborato peritale principale del 14.06.2023, l'Esperto ha dato atto che con comunicazione del 19.02.2024 la Regione Toscana, a mezzo del funzionario competente, ha reso la dichiarazione di seguito riprodotta; '*(...) nel fascicolo storico del Comune di Terranuova Bracciolini è presente*

solo copia del documento che riporta la dichiarazione rilasciata per legge nel 1928 dal podestà dell'epoca che attestava l'assenza di usi civici in tutto il territorio comunale. Dopo tale dichiarazione non è stato avviato alcun accertamento né dal Commissario per gli Usi Civici titolare della materia fino al 1977, né dalla Regione che ne è subentrata dal 1977 in poi, per confermare o meno la dichiarazione del 1928, onere al quale daremo senz'altro seguito in un prossimo futuro. Si può comunque rilevare che non essendo mai state presentate per tale comune, neanche in epoca pregressa, azioni di rivendicazione di usi civici, non ci sono elementi che ne possano fare supporre una eventuale possibile presenza. Quindi al momento si attesta l'assenza di Usi Civici in tutto il Comune di Terranuova Bracciolini, situazione che con ogni probabilità verrà confermata anche in seguito a un futuro accertamento demaniale (...)'.

2. Si dà atto che per l'intero edificio, denominato 'Palazzo Ricasoli' - e, pertanto, per le unità immobiliari oggetto della presente vendita che di esso sono parte - è stato dichiarato il particolare **interesse storico, artistico di cui agli artt. 1 e 2 della Legge n. 1089/1939 (così come sostituita dal Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42) in forza di Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali pronunciato in data 27.07.1995, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03.01.1996 al n. 98 di Registro Generale ed al n. 66 di Registro Particolare**, con ogni conseguente effetto di legge in materia di vincoli, obblighi e/o oneri a tutela dei beni medesimi, ivi compresa facoltà dell'esercizio della prelazione sull'acquisto dei beni da parte dello Stato o degli Enti pubblici territoriali interessati.

Il trasferimento dei beni in favore del/i futuro aggiudicatario/i, pertanto, sarà soggetto all'obbligo di denuncia al competente Soprintendente territoriale così come prescritto dagli artt. 59 e seguenti del Decreto Legislativo n. 42/2004 e l'efficacia del decreto di trasferimento risulterà sospensivamente condizionata al mancato esercizio del diritto di prelazione sull'acquisto entro i termini di cui all'art. 61 del medesimo provvedimento normativo.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Con provvedimento pronunciato in data 27.06.2025 il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato al debitore esecutato nonché a qualunque terzo occupante in assenza di titolo, la liberazione dei beni compresi nel presente Lotto, disponendo che il Custode Giudiziario provveda alla sua attuazione.

Si dà atto, in ogni caso, che la liberazione o il rilascio degli immobili avverranno in conformità alle vigenti disposizioni legislative. Se occupati da terzi senza titolo o senza titolo opponibile la liberazione degli stessi verrà effettuata dal Custode Giudiziario con spese a carico della procedura, previa richiesta espressa ed irrevocabile dell'aggiudicatario.

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 marca da bollo da € 16,00) **dovranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa, presso lo Studio dell'Avv. Monica Bracci, in Arezzo, Via Ubaldo Pasqui n. 48** (Telefono 0575.1482263) **entro e non oltre 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 solo ed 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, la residenza, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo *mail* del soggetto persona fisica cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La denominazione, la sede, il Codice Fiscale e la Partita IVA, il recapito telefonico e l'indirizzo P.E.C., i dati anagrafici del legale rappresentante del soggetto persona giuridica 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 o dei Lotti che si intende acquistare; il referente della procedura (delegato alla vendita);

c) **l'indicazione del prezzo offerto che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita per ciascuno dei Lotti ivi indicati** (sarà quindi ritenuta 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; se non specificato dall'offerente, il termine si intenderà quello di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;

e) l'importo versato a titolo di cauzione, che dovrà risultare pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o di intempestivo versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza sia 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 e del tesserino di attribuzione del Codice Fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

b) Copia del permesso di soggiorno in corso di validità nel caso in cui l'offerente sia cittadino extracomunitario;

c) 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. 151/2020, Lotto n ...” per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;

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

e) Copia semplice della visura camerale, risalente a non più di tre mesi, attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, copia della documentazione comprovante i poteri, in capo a chi sottoscrive l'offerta, di poter acquistare in nome e per conto della persona giuridica offerente (Statuto, delibera assembleare) o 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) Copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto in favore di soggetto minore o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno;

g) Originale della eventuale 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. 151/2020, Lotto n ...*”), di **importo pari almeno al 10 % (dieci 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 risulti 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., entro e non oltre le 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 seguente Portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it 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, la residenza, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo *mail* del soggetto persona fisica cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La denominazione, la sede, il Codice Fiscale e la Partita IVA, il recapito telefonico e l'indirizzo P.E.C., i dati anagrafici del legale rappresentante del soggetto persona giuridica 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) 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 ovvero sia del delegato alle operazioni di vendita;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) 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'avviso di vendita per ciascuno dei Lotti ivi indicati (sarà quindi ritenuta valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione;

l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o di intempestivo versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione;

m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico con cui si è provveduto al versamento della cauzione, da effettuarsi mediante accredito nel conto corrente intestato a 'Tribunale di Arezzo Esecuzioni Immobiliari', acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma - Credito Cooperativo – S.C., Codice Iban IT 72 E 08851 14101 000000359681, Codice Bic ICRAITRRN0, con la seguente causale: "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 151/2020, cauzione Lotto n ...";

n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico

(nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;

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

Si segnala che le dichiarazioni ed i dati richiesti, non previsti dal modulo ministeriale, dovranno necessariamente essere rese oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

a) copia del documento di identità e del tesserino di attribuzione del Codice Fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

b) Copia del permesso di soggiorno in corso di validità nel caso in cui l'offerente sia cittadino extracomunitario;

c) 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;

d) 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;

e) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

f) copia semplice della visura camerale della società, risalente a non più di tre mesi, attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, copia della documentazione comprovante i poteri, in capo a chi sottoscrive l'offerta, di poter acquistare in nome e per conto della persona giuridica offerente (Statuto, delibera assembleare) o 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;

g) se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

h) copia - anche per immagine- della eventuale 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:

Il versamento della cauzione, per l'importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, dovrà essere effettuato dall'offerente telematico **esclusivamente a mezzo di bonifico sul seguente conto corrente intestato a “Tribunale di Arezzo Esecuzioni Immobiliari”** acceso presso **Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma - Credito Cooperativo – S.C., Codice Iban IT 72 E 08851 14101 000000359681, Codice Bic ICRAITRRNN0, mediante utilizzo della seguente causale: “Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 151/2020, cauzione Lotto n..”;**

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Tuttavia essa non dà necessariamente diritto all'aggiudicazione del bene, essendo prerogativa del Professionista Delegato valutare la sussistenza dei presupposti di validità dell'offerta e di idoneità del prezzo previsti dalla legge. Ciò anche nell'ipotesi di unico offerente.

Se l'offerta è l'unica ad essere stata presentata, il bene potrà pertanto essere aggiudicato anche all'offerente assente o che non si colleghi telematicamente nel giorno fissato per la vendita, fermo restando il rispetto dei requisiti di validità e di ammissibilità dell'offerta. In caso di presentazione di altre offerte, l'offerta presentata dall'offerente assente potrà comunque essere assunta a base della gara d'asta tra gli offerenti presenti se il prezzo in essa indicato è quello più alto e, in caso di mancata adesione alla gara da parte degli offerenti presenti o collegati telematicamente, si potrà procedere all'aggiudicazione in favore del maggior offerente non comparso o non collegato.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato procederà alla apertura delle buste cartacee e delle buste telematiche, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti. Gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno pertanto alle operazioni di vendita

comparendo dinanzi al Professionista Delegato; gli offerenti che hanno depositato l'offerta in via telematica parteciperanno invece alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del Gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it**, 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 svolgimento della vendita non potrà in alcun caso costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

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 sarà 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 procederà come segue:

- qualora sussistano specifiche circostanze tali da far ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Professionista Delegato disporrà, 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 sarà assegnato al creditore istante;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà 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 procederà come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore istante;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà 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 simultanea 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 nel presente avviso per ciascuno dei Lotti ivi indicati.

I rilanci effettuati in via telematica verranno registrati 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 verranno parimenti registrati 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 Delegato, previa verifica 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.

Se la gara non potesse avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà la aggiudicazione a favore di colui che avrà proposto l'offerta più vantaggiosa [applicandosi, nell'ordine, quali criteri di determinazione nella scelta della migliore offerta: (i) l'offerta formulata per il prezzo più alto; (ii) a parità del prezzo offerto, il maggiore importo della cauzione prestata, (iii) a parità della cauzione prestata, il minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo], o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che avrà depositato per primo l'offerta.

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

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

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

TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

In caso di aggiudicazione, **il termine per il deposito del saldo del prezzo (comprensivo dell'I.V.A. se dovuta) e delle spese di trasferimento sarà quello che l'aggiudicatario avrà indicato nell'offerta. Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario non avesse indicato nell'offerta alcun termine oppure avesse indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento dovrà essere**

effettuato entro il termine perentorio di 120 giorni dall'udienza di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale).

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, **dovrà dichiarare al Professionista Delegato, nel termine di tre giorni successivi alla udienza di 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 udienza di vendita stessa.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Professionista Delegato, **nel termine di cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale dovrà 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 sarà effettuato in 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 **comprensivo dell'eventuale I.V.A. se dovuta** e 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 non fosse stato indicato alcun termine o fosse stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (termine non 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. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario)**, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto di credito 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 sarà stata individuata e gli sarà stata

comunicata dal Professionista Delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito beneficiario del pagamento;

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, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente, dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante dell'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, con le modalità che gli saranno indicate dal Professionista Delegato. 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. Il Professionista Delegato, contestualmente alla presentazione del decreto di trasferimento per la trascrizione, presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

In tal caso il Decreto di Trasferimento conterrà la menzione di quanto prescritto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c.

Per l'ipotesi 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 Professionista 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 Professionista 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).

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, della vendita sarà 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 afferenti i beni, sul Portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata **“Portale delle Vendite Pubbliche”**.

Visto l'art. 490 comma 2 c.p.c., su richiesta del Professionista Delegato, saranno

effettuate le seguenti pubblicità:

a cura della Società Astalegale.net S.p.A., **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, mediante pubblicazione dell'ordinanza unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo www.tribunale.arezzo.it e sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012;

a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, mediante pubblicazione dell'ordinanza unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative sul sito internet www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 21 luglio 2009;

a cura della Società Zucchetti Software Giuridico s.r.l. **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, mediante pubblicazione dell'ordinanza unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, sul sito internet www.fallcoaste.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 11 luglio 2017.

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

Visto l'art. 490 comma 3 c.p.c. su richiesta del Professionista Delegato, saranno effettuate, a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, la pubblicazione dell'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati) 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).

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, pesi e vincoli presenti o futuri, 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;

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

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dall'estrarre le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

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 Professionista Delegato alla vendita ed al Gestore della vendita.

*

Si richiama, per ogni maggiore informazione attinente le prescrizioni prettamente operative di adempimento dell'incarico demandate al Professionista Delegato, al contenuto dell'ordinanza ex artt. 569 e 581 c.p.c., pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Rodino' Di Miglione in data 07 Novembre 2023.

Arezzo, 30 Aprile 2026

Firmato digitalmente

Il Professionista Delegato
Avv. Monica Bracci