

**TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT. ELISABETTA RODINÓ DI MIGLIONE**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 186/2023 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**TERZO ESPERIMENTO**

L'Avv. Michela Rosadini, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con studio in Arezzo, Via Roma n. 7 (Telefono 0575.355690 - Fax 0575.409802 PEC: avvmicelariosadini@pec.it-mail: rosadini.michela.mr@gmail.com), quale Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo con ordinanza del 23/09/2025 dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Turturro Andrea;

**AVVISA CHE**

che presso la Sala d'Aste (stanza n. 7, piano terra) del Tribunale di Arezzo sita in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1 e tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea Spa **il giorno 23 LUGLIO 2026 alle ore 12.00** avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

dei seguenti beni:

**LOTTO UNICO**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE IMMOBILE**

Intera piena proprietà di una villa singola situata a Terranuova Bracciolini Via Pian Di Chena 4, frazione Loc. Le Sughere, della superficie commerciale di 167,57 mq. Il compendio immobiliare pignorato è composto da un edificio unifamiliare con garage e resede esclusivo che è stato oggetto di un importante intervento di ristrutturazione con ampliamento volumetrico risalente all'anno 2001, che non è terminato.

L'epoca di costruzione del fabbricato pignorato è antecedente all'anno 1967.

Al momento attuale tale compendio immobiliare risulta in stato di abbandono con una folta vegetazione che lo avvolge tutt'attorno.

L'accesso al resede del compendio immobiliare avviene attraverso un cancello metallico posto lungo una strada bianca (strada vicinale delle Poggiola) di collegamento tra la Loc. Pian di

Chena del Comune di Laterina Pergine Valdarno e la Fraz. Campogialli del Comune di Terranuova Bracciolini. Un secondo accesso è collocato lungo la Particella 390 oggetto della presente vendita.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini: foglio 81, p.lla 62 sub. 2, cat- A/3, classe 4 consistenza vani 6,5, rendita € 453,19 (piano primo e piano terra);

foglio 81, p.lla 62 sub. 3, cat- C/6, classe 4, mq 26, rendita € 77,88 (garage);

foglio 81, p.lla 390, cat. F/1, area urbana consistenza mq 290 (resede);

## **DESCRIZIONE DETTAGLIATA E STATO DI CONSERVAZIONE**

### **Piano terra e primo piano (foglio 81, p.lla 62 sub. 2, cat- A/3, classe 4 consistenza vani 6,5):**

Fabbricato terratetto per civile abitazione dislocato su tre piani fuori terra, di cui il Piano Seminterrato, ove è collocato il garage, il Piano Terra, cui si accede mediante resede esclusivo, da ingresso-soggiorno in cui è collocata la scala interna di accesso al piano primo, una cucina, un altro vano ad uso soggiorno ed un bagno ed, infine, il Piano Primo, al quale si accede mediante la sopracitata scala interna vi sono due camere, un bagno oltre ad un vano sottotetto accessibile da una porta interna collocata su pianerottolo della sopracitata scala interna.

Il compendio immobiliare pignorato non è compreso in un edificio condominiale, perché trattasi di un immobile composto da un fabbricato unifamiliare con annesso terreno di pertinenza.

### **Piano seminterrato (foglio 81, p.lla 62 sub. 3, cat- C/6, classe 4, mq 26)**

Il Garage, è collocato al Piano seminterrato, tale immobile è caratterizzato da un unico vano, provvisto di un unico accesso dall'esterno, oltre ad una finestra, che allo stato attuale risulta esser stata richiusa da una tamponatura di laterizio priva di intonaco.

L'accesso al garage è provvisto di una basculante metallica. Le finiture interne del garage sono caratterizzate da pareti intonacate ed una pavimentazione rimasta allo stato grezzo, priva di pavimentazione. All'interno del garage vi è installata una canna fumaria.

Infine, si precisa che una porzione del soffitto del Garage è caratterizzata da un assito di legno, che appare esser stato realizzato in previsione di una futura realizzazione di un vano scale di collegamento con il Piano Terra.

### **Resede di pertinenza (foglio 81, p.lla 390, cat. F/1, area urbana consistenza mq 290)**

Il resede di pertinenza dell'edificio è contraddistinto sia dalla Particella 390, registrata al Catasto dei Fabbricati alla categoria F/1 avente una superficie di MQ 290.

Tale terreno è collocato lungo il confine con la strada vicinale di Campogialli ed è privo di recinzione. Più precisamente, il terreno della Particella 390 è collocato in posizione leggermente sottostante il livello di quota della strada vicinale. Data la folta vegetazione presente non si è

potuto accertare con certezza le caratteristiche dello stesso terreno ove vi fossero eventuali rifiuti e/o materiali di dubbia provenienza interrati.

## **CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI E DELLE COMPONENTI EDILIZIE**

### Caratteristiche edilizie:

*fognatura:* Data la folta vegetazione e lo stato di abbandono del terreno circostante il fabbricato pignorato, è stato impossibile individuare l'intero impianto degli scarichi reflui ed in particolare il loro punto di scarico su suolo, e la zona non è provvista di pubblica fognatura.

*elettrico:* L'impianto elettrico risulta non funzionante, perché non completato. Si precisa che a lato del cancello di ingresso dalla strada pubblica vi è installato il contatore ENEL che non risulta attivo.

*idrico:* Data la folta vegetazione e lo stato di abbandono del terreno circostante il fabbricato pignorato è stato impossibile individuare il punto di approvvigionamento idrico, nonostante sia stata rilasciata l'autorizzazione edilizia per la costruzione di un pozzo per usi domestici, nonché sia stata depositata presso il Genio Civile di Arezzo la realizzazione nell'anno 1994 di un pozzo per usi domestici. Il Comune di Terranuova Bracciolini ha rilasciato l'Autorizzazione n. 233/94 del 21.07.1994 per la realizzazione di un pozzo per usi domestici a servizio dello stesso fabbricato. Nella pratica edilizia n. 233/94 è stata indicata la costruzione del pozzo all'interno della Particella catastale 194, che risulta non oggetto di pignoramento.

*gas:* Data la folta vegetazione e lo stato di abbandono del terreno circostante il fabbricato pignorato, è stato impossibile individuare il serbatoio di gas GPL per il quale è stata depositata una pratica edilizia presso il Comune di Terranuova Bracciolini.

### Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* Il portone di ingresso al fabbricato è stato rimosso per averlo sostituito con una parete costruita in laterizio forato rimasta allo stato grezzo. L'accesso al fabbricato è garantito da un'altra apertura, collocata sulla facciata posteriore del fabbricato in cui è collocata la terrazza soprastante il garage del piano seminterrato.

*cancello:* Il compendio immobiliare ha un accesso dall'esterno caratterizzato da un cancello metallico a due ante. L'intera proprietà è priva di recinzione metallica ed è caratterizzata da una folta vegetazione spontanea.

*infissi esterni:* Gli infissi esterni sono in parte mancanti, ove presenti sono caratterizzati da finestre in legno con scuri esterni di legno.

*infissi interni:* Gli infissi interni risultano mancanti, ad eccezione delle porte interne del Piano Primo.

*manto di copertura:* Il manto di copertura è composto da tegole di laterizio del tipo coppo

embrice. La struttura della copertura è composta da travi di legno, travetti di legno e piastrelle di laterizio. Tale copertura appare essere stata oggetto di un intervento di rifacimento nel periodo corrispondente all'intervento di ristrutturazione edilizia risalente all'anno 2001.

*pareti esterne:* Le pareti esterne del fabbricato in oggetto sono caratterizzate da una muratura portante rivestita con intonaco del tipo civile.

*pavimentazione esterna:* La pavimentazione esterna caratterizzata da mattonelle di cotto è presente tutt'attorno al fabbricato, costituente un marciapiede avente una larghezza di MT 1,00 circa. Anche il terrazzo posto sulla facciata posteriore è caratterizzato da un pavimento di cotto.

*pavimentazione interna:* La pavimentazione interna è caratterizzata da piastrelle di cotto posate al Piano Terra, mentre al Piano Primo vi è pavimentazione di piastrelle di cotto per entrambe le camere da letto, mentre di ceramica per il Bagno. Al Piano Seminterrato, la pavimentazione è mancante.

## **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

ELENCO TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI:

Dagli accertamenti compiuti presso gli Enti Pubblici preposti (Comune di Terranuova Bracciolini e Catasto della Provincia di Arezzo), il fabbricato oggetto della presente vendita è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967. Successivamente, il detto compendio immobiliare è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi autorizzativi rilasciati dal Comune di Terranuova Bracciolini:

anno 1986: Concessione Edilizia in sanatoria n. 941 rilasciata in data 24 gennaio 1994 a seguito della Istanza di Condono Edilizio ai sensi dell'Art. 31 della Legge 47/'85 depositata in data 31 dicembre 1986 con assegnato il Protocollo n. 0051968207. Tale istanza di condono è riferita alla variazione della destinazione d'uso da fabbricato rurale a fabbricato di civile abitazione.

anno 1994: Autorizzazione Edilizia n. 233 rilasciata in data 21 luglio 1994 alla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la costruzione di un pozzo per usi domestici da realizzarsi all'interno della Particella catastale 194, limitrofa alla Particella 62. Si precisa che presso la Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Settore Genio Civile Valdarno Superiore Sede di Arezzo è stata individuata la Denuncia del suddetto pozzo per usi domestici.

anno 1995: Autorizzazione Edilizia n. 51 rilasciata in data 21 marzo 1995 ai sigg. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la trasformazione di porta in finestra e realizzazione di una tettoia sulla porta di ingresso.

anno 1995: Pratica Edilizia n. 115 depositata in data 29 marzo 1995 dai sigg. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* avente per oggetto la costruzione di un fabbricato rurale destinato a stalla per

equini. Tale istanza ha ricevuto il diniego da parte dell'amministrazione comunale. Inoltre, si segnala che all'interno di tale istanza è presente la copia del Piano di Utilizzazione Aziendale, approvato con Delibera della Giunta Provinciale n. 167 del 26.01.1995.

anno 1996: Concessione Edilizia n. 302 rilasciata in data 29 aprile 1996 ai sigg. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* avente per oggetto la costruzione di un fabbricato rurale destinato a stalla per equini. Per tale istanza è stato depositato presso il Genio Civile di Arezzo il progetto strutturale di cui alla Pratica n. 19161 del 06.05.1997 per il quale è stato depositato in data 09.02.1998 Prot. 1242 allo stesso Ufficio del Genio Civile il Collaudo delle opere ai sensi della Legge 1086 del 05.11.1971.

anno 2001: Concessione Edilizia n. 25 rilasciata in data 05 aprile 2001 e riferita ad un intervento di ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico per la realizzazione di un nuovo Garage al Piano Seminterrato ed un ampliamento del Piano Terra. Per tale intervento non risulta esser stato depositato il progetto strutturale presso il Genio Civile di Arezzo, trattandosi di un intervento edilizio di tipo strutturale ricadente in una zona non assoggettata al deposito del progetto strutturale presso il Genio Civile di Arezzo (data entrata in vigore dell'obbligo del progetto strutturale presso il Genio Civile a partire dal 16.06.2003, come da Ord. PC.M. n. 3274 del 20.03.2003 Del. G.R.T. n. 604 del 16.06.2003).

anno 2003: Denuncia di Inizio Attività depositata in data 27 novembre 2003 Protocollo n. 25366 intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed avente per oggetto l'installazione di un serbatoio GPL interrato avente una capacità di 1.650 litri.

anno 2006: Comunicazione di Ultimazione dei lavori di cui alla Concessione Edilizia n. 25. Tale istanza è stata depositata in data 04 aprile 2006 con assegnato Protocollo n. 6758 a firma del Direttore dei lavori Geom. Giovanni Bossini che ha dichiarato quanto segue:

Data di fine dei lavori: 05 aprile 2005.

I lavori sono ultimati in tutte le loro parti, escluse le opere accessorie di finitura e le sistemazioni esterne.

Che l'intervento mantiene invariata la sagoma dell'immobile.

che i lavori sono conformi a:

alla pratica edilizia di cui al Punto 2 della presente istanza, ovvero sono conformi alla Concessione Edilizia n. 25 del 05.04.2001.

all'Art. 52 ed ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati né con le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo (Concessione Edilizia n. 25 del 05.04.2001).

l'opera non comporta modifiche alla sagoma né innovazioni che incidano sui parametri

urbanistici e sulle dotazioni di standard.

che per i lavori svolti è stata presentata la denuncia di variazione catastale.

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in zona Agricola PRG come da piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Regolamento Urbanistico vigente approvato con D.C.C. n. 26 del 09.04.2014 e successive varianti.

### **CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE**

In riferimento ai giudizi di conformità, il perito incaricato dal Tribunale dichiara la non conformità catastale e la non conformità urbanistico-edilizia del compendio immobiliare pignorato.

Riguardo all'istanza di Ultimazione dei Lavori depositata dal Geom. Giovanni Bossini:

- 1) Relativamente ai punti nn. 3 e 4 della Comunicazione di fine lavori si osserva che le opere rilevate al momento attuale non corrispondono a quanto autorizzato dalla Concessione Edilizia n. 25 del 05.04.2001. Altresì, appare che la conformità dichiarata dallo stesso Geom. Giovanni Bossini, in qualità di Direttore dei Lavori, avente data di fine lavori 05.04.2005, non trova corrispondenza con la documentazione fotografica allegata alla Pratica Edilizia n. 193/2003 depositata al Comune di Terranuova Bracciolini in data 27.11.2003 con assegnato il Protocollo n. 25366.
- 2) Relativamente al sopracitato Punto 4 della Comunicazione di fine lavori, si precisa che la variazione catastale in oggetto trattasi della procedura DocFA depositata in data 14.03.2006 Protocollo AR0029213. Per tale procedura sono stati costituiti i nuovi subalterni catastali nn. 1, 2 e 3, precisando quanto segue:
  - il sub. 1 trattasi di BCNC a comune dei subb. 2 e 3.
  - il sub. 2 trattasi della porzione immobiliare di civile abitazione con assegnato categoria catastale A/3.
  - il sub. 3 trattasi del garage con assegnato categoria catastale C/6.Il sub. 1 è stato poi soppresso tramite la procedura DocFA depositata al Catasto in data 12.10.2012 con assegnato il Protocollo n. AR0163436 per la costituzione del Sub. 4, quale BCNC a comune dei subb. 2 e 3 , oltre alla costituzione della Particella 390, avente categoria F/1 area urbana.
- 3) Relativamente al Punto 4 della Comunicazione di fine lavori trattasi della procedura di Denuncia di variazione catastale che è stata depositata in data 14.03.2006 Protocollo n. AR0029213.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Al Piano Seminterrato: PS1.1) Ampliamento volumetrico del Garage. PS1.2) Realizzazione di un'apertura esterna (finestra). PS1.3) Altezza interna del Garage rilevata MT 2,54, maggiore rispetto all'altezza autorizzata pari a MT 2,50.

Al Piano Terra: PT.1) Riduzione dell'altezza interna del vano soggiorno provvisto del portone di ingresso principale. Più precisamente, è stata rilevata un'altezza interna di MT 2,45 che risulta inferiore ai MT 2,50 autorizzata (vedi P.E. 941/'95 e P.E. 51/'95 e P.E. 25/2001). PT.2) Aumento dell'altezza interna della Cucina da MT 2,20, misura autorizzata (vedi P.E. 941/'95 e P.E. 51/'95 e P.E. 25/2001), ai MT 2,32, rilevata allo stato attuale il pavimento e l'intradosso dei travetti del soffitto. PT.3) Modifiche alla distribuzione interna del Bagno. PT.4) Aumento dell'altezza interna del vano Camera dai MT 2,70, come autorizzati con la P.E. 25/2001, ai MT 2,74, rilevati al momento attuale. PT.5) Allargamento del vano porta di collegamento tra il Soggiorno e la Camera. PT.6) Mancata realizzazione nel Soggiorno del gradino di partenza della scala interna di collegamento con il Piano Primo. PT.7) Tamponatura della porta interna tra la Cucina e la scala interna. PT.8) Realizzazione di un'apertura interna di collegamento tra il Soggiorno ed il Disimpegno (sottoscala) comunicante con la Cucina. PT.9) Realizzazione di un'apertura tra il predetto sottoscala ed il vano antibagno. PT.10) Realizzazione di un volume tecnico su facciata posteriore composto da un locale tecnico accessibile ed un forno a legna con apertura su vano Cucina. PT.11) Manufatto esterno di modeste dimensioni su facciata principale.

Al Piano Primo: P1.1) Ampliamento volumetrico dell'intero Piano Primo a seguito della mancata realizzazione dei solai costituenti il soffitto delle due camere da letto. P1.2) Realizzazione di un'apertura interna per rendere accessibile il piano sottotetto oggetto di nuova costruzione in forza della Concessione Edilizia n. 25/2001. P1.3) Modifiche volumetriche all'abbaino autorizzato con la Concessione Edilizia n. 25/2001.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1) Ripristino altezza interna del soggiorno come da Pratica edilizia n. 25/2001 nella quale è indicata un'altezza interna di MT 2,50, maggiore rispetto a quella rilevata che è di MT 2,45. 2) Allargamento dell'apertura interna di collegamento tra il Soggiorno e la Camera. 3) Maggiore altezza utile interna della Camera del Piano Terra avendo rilevato MT 2,75 rispetto ai MT 2,70 autorizzati dalla Pratica Edilizia n. 25/2001. 4) Realizzazione di nuove pareti interne nel Bagno del Piano Terra per la realizzazione di un antibagno. 5) Nuova apertura di collegamento tra il Soggiorno e la Cucina. 6) Realizzazione di un forno in muratura con ingombro volumetrico ricadente su spazio esterno. 7) Realizzazione di un volume tecnico esterno compreso tra il predetto forno in muratura ed il

Bagno del Piano Terra. Tale ampliamento volumetrico non è sanabile ed occorrerà prevedere un intervento di sua demolizione. 8) Lievi modifiche alle altezze interne della Cucina. 9) Realizzazione di un cavedio, contenente una canna fumaria, che è passante dalla Camera del Piano Terra. 10 ) Intervento di ripristino delle altezze interne autorizzate delle due camere da letto del Piano Primo, avendo rilevato la mancata realizzazione del loro soffitto composto da un solaio. Le suddette camere da letto hanno entrambe il soffitto corrispondente alla falda di copertura, che comporta un aumento di volumetria del fabbricato non autorizzato. 11) Realizzazione di un'apertura di collegamento tra il Piano Primo ed il Piano sottotetto della porzione realizzata in ampliamento. L'accessibilità al suddetto piano sottotetto comporta un incremento di volumetria che non è sanabile. 12) Realizzazione di un abbaino con volumetria differente rispetto a quella realizzata. 13) Al Piano Interrato è stata realizzata una maggiore volumetria del Garage che non è sanabile. Pertanto, occorre prevedere un intervento edilizio di ripristino della superficie del Garage come autorizzata con la Pratica Edilizia n. 25/2001.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: intervento di ripristino (costi presunti in via preventiva): € 25.000,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: L'immobile non è conforme, ma è regolarizzabile tramite un intervento di ripristino.

Questa situazione è riferita solamente a Maggiore volumetria realizzata rispetto alla Pratica Edilizia n. 25/2001.

Dai sopralluoghi effettuati sono stati individuati sostanziali varianti in corso d'opera che non risultano sanabili. Tra le sostanziali varianti vi sono: 1) maggior volumetria del Piano Interrato. 2) Realizzazione di un Piano Sottotetto reso accessibile da una porta interna comunicante con il Piano Primo. 3) Realizzazione di un Locale Tecnico all'esterno del fabbricato, in cui è predisposta l'installazione di una caldaia, oltre all'installazione di un forno a legna con apertura rivolta all'interno della Cucina del Piano Terra. 4) Incremento delle altezze interne delle due camere da letto del Piano Primo, dovuto alla mancata realizzazione dei soffitti orizzontali. Inoltre, si segnalano lievi difformità interne per una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quella autorizzata con la Pratica Edilizia n. 25/2001. Si precisa che gli incrementi di volumetria non sono "sanabili" dal punto di vista della normativa urbanistico-edilizia vigente al momento attuale. Pertanto, dovrà esser previsto dal futuro acquirente un intervento di ripristino dello stato autorizzato, come da Concessione Edilizia n. 25 del 2001. Infine occorre prevedere il ripristino delle altezze interne del vano Soggiorno del Piano Terra, poiché è stata rilevata un'altezza interna di MT 2,45, inferiore rispetto ai MT 2,50 autorizzati.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Le planimetrie catastali non rappresentano lo stato dei luoghi attuale, poiché viziato da difformità incidenti sia sulla diversa distribuzione degli spazi interni, che sulla volumetria maggiore rispetto a quella autorizzata. Pertanto, occorrerà la redazione di nuove planimetrie catastali che rappresentino lo stato dei luoghi attuale, in ragione delle nuove rendite catastali dovute ai fini delle imposte da pagare in sede di vendita forzata. (normativa di riferimento: “Conformità catastale” definiti ai sensi del D.L. 50/2017)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Aggiornamento delle planimetrie catastali per esatta corrispondenza allo stato dei luoghi: € 1.200,00

**Non risultano difformità urbanistiche e dei dati catastali.**

### **PROVENIENZA**

Il lotto unico oggetto di vendita appartiene al debitore per l'intera proprietà pervenuta nei seguenti modi:

¼ piena proprietà per successione dal padre con denuncia di successione del 16/12/2005 n. 78 vol 60 trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo il giorno 08/02/2006 Reg. Part. 1896 e Gen. 2887.

¾ di piena proprietà in forza di compravendita, dalla madre, Rogito notaio Francesco D'Ambrosi di Prato del 5/06/2006 Rep. 31694, Raccolta 12390 registrato a Prato 7/06/2006 n. 4865 serie 1T trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 9/06/2006 Reg. Part. 7524 e Reg. Gen. 11940.

### **CUSTODIA E STATO DI OCCUPAZIONE**

La custodia giudiziaria del compendio immobiliare pignorato è stata affidata, con provvedimento del 30/01/2024, confermata con l'ordinanza di vendita del 23/09/2025 dal G.E. del Tribunale di Arezzo, Dott. A. Turturro, all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo. Il Giudice in data 23/09/2025 ha emesso l'ordine di liberazione che è in attesa di essere eseguito.

L'immobile è attualmente libero da persone, risulta in stato di abbandono con una folta vegetazione che lo avvolge tutto attorno, All'interno del fabbricato è stata rilevata una consistente presenza di guano di piccione che ne impedisce il libero accesso nel rispetto delle condizioni di igiene e salubrità dell'aria.

Tutto quanto riferito nel lotto unico sopra indicato è comunque meglio descritto nella relazione dell'esperto Geom. Francesco Cipolleschi, ed eventuali integrazioni in atti depositate, la quale

dovrà essere consultata dagli offerenti ad 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.

**Valore d'asta di Euro 45.448,00 (quarantacinquemilaquattrocentoquarantotto/00)**

**Offerta minima Euro 34.086,00 (trentaquattromilaottantaseieuro/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 1.000,00 (mille/00)**

#### DETERMINA

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

[A]

#### DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

\*\*\*\*\*

#### OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE. Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo studio del delegato Avv. Michela Rosadini, posto in Arezzo, Via Roma 7, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

#### 2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

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

in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il referente della procedura (delegato alla vendita);

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

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

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

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

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

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

b) Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, intestato a "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n.186/2023, lotto unico" per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;

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

d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

e) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto del minore;

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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE E/O VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a “Tribunale di Arezzo, R.G.E. n 186/2023, lotto unico”, **di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

## **OFFERTA TELEMATICA**

### 1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE.

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

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

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

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

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

## 2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN.

Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

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

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

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

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

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

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

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

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

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

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

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

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

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

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni acceso presso Banca TEMA Filiale Arezzo, Via Petrarca, intestato a Tribunale di Arezzo -Esecuzioni Immobiliari- IBAN IT 72 E 08851 14101 000000359681 causale: "Tribunale di Arezzo, R.G.E. 186/2023 lotto unico, versamento cauzione"; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

\*\*\*\*\*

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

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

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

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

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

In caso di offerta unica

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

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

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

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

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

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

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

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

#### In caso di pluralità di offerte

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

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

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

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

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

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

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

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-----  
[B]

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

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), **il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

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

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso **ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile**

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

**4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato** (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi). **Sotto la propria responsabilità l'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a rendere la dichiarazione contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs 231/2007.** Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario degli oneri dovuti, verificando eventualmente presso la banca l'effettivo accredito dell'importo nonché la dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi della normativa su richiamata.

5. che agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d. lgs. n. 192/2005 e successive modificazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e

sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

[C]

#### DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

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

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

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

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

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

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

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

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo

[www.tribunale.arezzo.it](http://www.tribunale.arezzo.it) e sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte

le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

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

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

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

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

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

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

a. che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

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

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

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

Arezzo, 12/05/2026

Il Professionista delegato

Avv. Michela Rosadini