

# STUDIO LEGALE

Avv. Silvia Falsini  
tel. e fax 0575 351289

## TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

**Procedura esecutiva R.G.E. n. 146/2024**

## **AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

### **PRIMO ESPERIMENTO**

L'avv. Silvia Falsini (C.F. FLSSLV74L50A390X) iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo (pec: avvsilviafalsini@cnfpec.it), con studio in Arezzo Piazza Risorgimento n.24, tel. e fax 0575 351289, Professionista Delegato (referente della procedura) del Tribunale di Arezzo relativamente alla esecuzione immobiliare n. 146/2024 di R.G. E. con Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione del 01.04.2026 con cui è stato nominato gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico s.r.l. tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), visto il provvedimento del G. E. Dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione del 13.05.2026

### **AVVISA CHE**

presso la sala aste 0.07 del Tribunale di Arezzo sita in Arezzo (AR) Piazza Falcone e Borsellino n. 1 e tramite il portale del gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico s.r.l. [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) **il giorno 20 ottobre 2026 ore 9,00** avrà luogo l'esame delle offerte e la

### **VENDITA SENZA INCANTO**

### **CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

dei seguenti beni:

**LOTTO 2 costituito dai seguenti beni :**

#### **A) RUSTICO**

Diritto di piena proprietà per la quota dell'intero su rustico sito in Sansepolcro (AR) via di Montevicchi Snc, Frazione località Farneto/Paradiso/Basilica, della superficie commerciale di 31,50 mq

DATI CATASTALI:

**Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro (AR)**

- **foglio 59 particella 288 sub. 1**, categoria A/2 classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 65 mq, totale escluse aree scoperte 61 mq, rendita 180,76 euro, indirizzo catastale Frazione Paradiso n. Snc Sansepolcro piano T.

#### **B) TERRENO AGRICOLO**

# STUDIO LEGALE

Avv. Silvia Falsini  
tel. e fax 0575 351289

Diritto di piena proprietà per la quota dell'intero su terreno agricolo di qualità uliveto sito in Sansepolcro (AR) via di Montevicchi Snc, Frazione località Farneto/Paradiso/Basilica, della superficie commerciale di 9.190,00 mq

DATI CATASTALI:

## **Catasto Terreni Comune di Sansepolcro (AR)**

- **foglio 59 particella 21**, qualità uliveto classe 2, superficie 9.190,00 mq, reddito agrario 21,36 euro, reddito dominicale 26,10 euro, indirizzo catastale Sansepolcro.

Il terreno presenta un'orografia collinare.

## **C) TERRENO AGRICOLO**

Diritto di piena proprietà per la quota dell'intero su terreno agricolo sito in Sansepolcro (AR) via di Montevicchi Snc, Frazione località Farneto/Paradiso/Basilica, della superficie commerciale di 8.000,00 mq.. Trattasi di Terreni Agricoli di qualità Bosco.

DATI CATASTALI:

## **Catasto Terreni del Comune di Sansepolcro (AR)**

- **foglio 58 particella 34**, qualità Pascolo Cespug. Classe 2, superficie 240 mq, reddito agrario 0,02 euro, reddito dominicale 0,04 euro, indirizzo catastale Sansepolcro

- **foglio 59 particella 22**, qualità Pascolo Arb. Classe 2, superficie 500 mq, reddito agrario 0,08 euro, reddito dominicale 0,18 euro, indirizzo catastale Sansepolcro

- **foglio 58 particella 354**, qualità Bosco Misto classe 2, superficie 6330 mq, reddito agrario 0,98 euro, reddito dominicale 2,62 euro, indirizzo catastale Sansepolcro

- **foglio 58 particella 53**, qualità Bosco Misto classe 3, superficie 930 mq, reddito agrario 0,14 euro, reddito dominicale 0,24 euro, indirizzo catastale Sansepolcro

Il terreno presenta un'orografia collinare.

## **D) TERRENO AGRICOLO**

Diritto di piena proprietà per la quota dell'intero su terreno agricolo sito in Sansepolcro (AR) via di Montevicchi Snc, Frazione località Farneto/Paradiso/Basilica, della superficie commerciale di 12.595,00 mq.. Trattasi di Terreni Agricoli di qualità di Seminativo.

DATI CATASTALI:

## **Catasto Terreni del Comune di Sansepolcro (AR)**

- **foglio 58 particella 14**, qualità Seminativo classe 5, superficie 830 mq, reddito agrario 0,43 euro, reddito dominicale 0,43 euro, indirizzo catastale Sansepolcro

- **foglio 59 particella 534**, qualità Uliv. Vignet. classe 2, superficie 9206 mq, reddito agrario 23,77 euro, reddito dominicale 33,28 euro, indirizzo catastale Sansepolcro

# STUDIO LEGALE

Avv. Silvia Falsini  
tel. e fax 0575 351289

- **foglio 59 particella 536**, qualità Seminativo Arbor. classe 3, superficie 2559 mq, reddito agrario 4,63 euro, reddito dominicale 9,25 euro, indirizzo catastale Sansepolcro

Il terreno presenta un'orografia collinare.

## PROVENIENZA:

Atto di compravendita del 18.07.2006 repertorio n. 96834 Notaio Gambacorta Carmelo registrato il 01.08.2006 a Sansepolcro ai nn. 406, trascritto il 03.08.2006 ad Arezzo ai nn. 16729 RG 10707 R.P.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Sansepolcro Foglio 59 p.lle 288 sub.1,21,22,534,536.

Atto di compravendita del 15.11.2006 repertorio n.97447, Notaio Gambacorta Carmelo registrato il 20.11.2006 a Sansepolcro ai nn. 5446, trascritto il 21.11.2006 ad Arezzo ai nn. 24106 RG /15714 R.P.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Sansepolcro Foglio 58 p.lle 14,34,53, 354.

Dalla perizia del CTU Geom. Riccardo Papaiani in atti datata 20.02.2026 risulta quanto segue.

## DESCRIZIONE:

### **A) RUSTICO**

L'edificio si sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, o piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sansepolcro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Trattasi di edificio ex-rurale in pessimo stato conservativo con porzione della copertura crollata. La folta vegetazione infestante e le condizioni statiche dell'immobile non ne hanno consentito l'accesso. L'accesso agli atti presso il Comune di Sansepolcro ha permesso di rinvenire una pratica di richiesta di ampliamento risalente al 2007, che è stato negato. Nell'istruttoria si legge però che agli atti dell'amministrazione non sono presenti precedenti edilizi ma che il fabbricato è stato rilevato in una verifica periodica del Catasto nell'anno 1960 e riportato in mappa, unito alla limitrofa casa padronale. L'accatastamento come unità immobiliare autonoma a destinazione residenziale risale al 2003.

Quanto sopra legittima l'immobile ai fini edilizi ed urbanistici in quanto risalente a data anteriore al 01.09.1967.

Lo stato di degrado e collabenza dell'immobile dispensano dall'obbligatorietà dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Trattasi di un edificio realizzato in data antecedente al 1960, come confermato dallo stesso Comune nell'istruttoria della pratica edilizia 11667 del 27.03.2007 facendo riferimento ad una verifica periodica del catasto nell'anno 1960 con la quale il fabbricato veniva introdotto in mappa. Con ciò si può desumere la conformità urbanistica dell'immobile, anche in assenza di titoli legittimanti, in quanto risalente ad epoca antecedente la L.765/1967 che ha introdotto l'obbligo di concessione per le

# STUDIO LEGALE

Avv. Silvia Falsini  
tel. e fax 0575 351289

costruzioni su tutto il territorio nazionale. Nella stessa istruttoria veniva però contestata la qualità di fabbricato residenziale autonomo, poiché le testimonianze catastali lo classificavano come pertinenze di un edificio principale limitrofo, e non vi era alcun titolo edilizio successivo che ne legittimasse l'autonomia funzionale, motivo per il quale nel 2007 veniva negata la possibilità di ampliamento riservata dallo strumento urbanistico ai fabbricati abitativi. In considerazione di ciò si procede alla determinazione del valore dell'immobile equiparandolo ad una superficie accessoria, quali ad esempio una cantina od un magazzino.

Le dimensioni del fabbricato, riscontrabili negli elaborati grafici depositati in Comune, sono 7,90x7,94 che sviluppano una Superficie Utile Lorda di mq. 62,72 con altezza interna variabile da 2,80 a 3,30m.

## **B) TERRENO AGRICOLO**

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sansepolcro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Trattasi di terreno agricolo di qualità uliveto, posto in zona collinare su terreno a leggera pendenza. Il perito non ha riscontrato la presenza di impianto di irrigazione.

Il terreno presenta un'orografia collinare.

## **C) TERRENO AGRICOLO**

Trattasi di terreno agricolo di qualità Bosco. Le particelle 34 del foglio 58 e 22 del foglio 59 catastalmente risultano di qualità pascolo, ma essendovi presenti alberi boschivi sono valutate come tali. Il terreno presenta un'orografia collinare. I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sansepolcro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

## **D) TERRENO AGRICOLO**

Trattasi di terreni agricoli di qualità Seminativo. Il terreno presenta un'orografia collinare. I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sansepolcro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. La particella 534 catastalmente risulta di qualità uliveto/vigneto, ma sul posto si riscontra la presenza di qualche pianta di ulivo sul margine ovest della particella, mentre l'intera particella è destinata a seminativo e come tale viene valutata.

### **PRATICHE EDILIZIE:**

Per quanto attiene al fabbricato identificato dalla particella 288 del foglio 59, trattasi di un edificio realizzato in data antecedente al 1960, come confermato dallo stesso Comune nell'istruttoria della pratica edilizia 1667 del 27/03/2007 facendo riferimento ad una verifica periodica del catasto

## STUDIO LEGALE

Avv. Silvia Falsini  
tel. e fax 0575 351289

nell'anno 1960 con la quale il fabbricato veniva introdotto in mappa. Con ciò si può desumere la conformità urbanistica dell'immobile, anche in assenza di titoli legittimanti, in quanto risalente ad epoca antecedente la L.765/1967 che ha introdotto l'obbligo di concessione per le costruzioni su tutto il territorio nazionale. Come sopra già riportato nella stessa istruttoria veniva però contestata la qualità di fabbricato residenziale autonomo, poiché le testimonianze catastali lo classificavano come pertinenze di un edificio principale limitrofo, e non vi era alcun titolo edilizio successivo che ne legittimasse l'autonomia funzionale, motivo per il quale nel 2007 veniva negata la possibilità di ampliamento riservata dallo strumento urbanistico ai fabbricati abitativi.

L'area è sottoposta a vicolo paesaggistico D.Lgs 42/04 art. 136, vincolo istituito con DM 12 novembre 1962.

Oggetto del vincolo : Zona limitrofa al comune di Sansepolcro (colline a monte della città).

Motivazione: la zona è considerata di notevole interesse pubblico per la presenza di colline caratterizzate da ville con giardini, edifici rurali sparsi e un paesaggio agrario tradizionale, con filari alberati e viabilità poderale.

Finalità: la normativa mira a mantenere gli assetti figurativi del paesaggio tradizionale, salvaguardando il rapporto tra edifici, viabilità e colture.

Inquadramento normativo: il vincolo è stato istituito ai sensi della Legge 1497/39.

Il certificato di destinazione urbanistica in atti n. 11 del 10.02.2026 rilasciato dal Comune di Sansepolcro (AR) riporta: "Pertinenza di edifici storici rurali e non rurali in coltivi collinari e sedime di fabbricato. Area di tutela paesaggistica della struttura urbana".

Si rimanda alla perizia per il contenuto dell'art. 32 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

Per quanto attiene ai terreni, le seguenti particelle risultano gravate da tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/04 art. 142 lett. G) Territori coperti da foreste e boschi:

Sansepolcro foglio 45 particelle 86,64, 63/parte, 62, 69, 66/parte, 67,69,58,59/parte;

Sansepolcro foglio 58 particelle 14,34,53,354;

Sansepolcro foglio 59 particelle 22e 21/parte.

Per le servitù a favore di parte dei beni e per il concorso alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria si rimanda al titolo di provenienza del 18.07.2006 e all'atto di divisione nel medesimo richiamato del 16.01.2004 repertorio 46367 Notaio Marilena Carone trascritto il 25.02.2004 numeri 3863/2368.

### SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di Delibera CC n. 62 del 25.05.2016.

Il fabbricato risulta conforme dal punto di vista urbanistico ed edilizio. Dal punto di vista catastale,

# STUDIO LEGALE

Avv. Silvia Falsini  
tel. e fax 0575 351289

visto lo stato di degrado dell'immobile, il fabbricato dovrebbe essere riaccatastato come unità collabente.

## VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

Sui beni individuati al foglio 58 particelle 14, 34, 354, 53 è presente precedente pignoramento trascritto il 19.09.2014 ai numeri 11439/8673 rep. 4333/2014 che sarà cancellato a cura e spese della procedura.

## CUSTODIA e STATO DI OCCUPAZIONE:

Con la ordinanza del 01.04.2026 emessa dal G.E. Dr.ssa Elisabetta Rodinò Di Miglione è stata confermata la nomina quale custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120), nomina già effettuata con provvedimento del 16.4.2025 dall'allora G.E Dr. Andrea Turturro.

Le richieste di visita degli immobili dovranno pervenire al custode giudiziario per il tramite del portale delle vendite pubbliche (P.V.P.) collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte. Eventuali richieste pervenutegli – sempre per il tramite del PVP – oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

Il Giudice dell'Esecuzione ha emesso per il lotto ordine di liberazione datato 03.06.2026.

Il tutto come meglio esposto dalla perizia redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale Geom. Riccardo Papaiani datata 20.02.2026 il cui contenuto dovrà essere consultato dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali abusi e difformità oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

**Al valore d'asta di € 34.800,00 (euro trentaquattromilaottocento //00)**

**offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 26.100,00 (euro ventiseimilacento//00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 500,00 (euro cinquecento//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. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE: le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere

# STUDIO LEGALE

Avv. Silvia Falsini  
tel. e fax 0575 351289

presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso l'avv. Silvia Falsini in Arezzo (AR) Piazza Risorgimento n.24 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 di 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 o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o dell'unito civilmente;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto, il referente della procedura (delegato alla vendita);
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza 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 esplicita manifestazione della volontà di

# STUDIO LEGALE

Avv. Silvia Falsini  
tel. e fax 0575 351289

provvedere direttamente a tali incombenze.

### 3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge o dell'unito civilmente 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. 146/2024 lotto unico**” (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) 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, dell'inabilitato, dell'interdetto o dell'amministrato di sostegno;
- f) Originale della dichiarazione del coniuge o dell'unito civilmente – autenticata da pubblico ufficiale – di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge o dell'altro unito civilmente 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. 146/2024 lotto unico**” (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) **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

# STUDIO LEGALE

Avv. Silvia Falsini  
tel. e fax 0575 351289

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 di 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 o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o dell'unito civilmente. 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 di 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

# STUDIO LEGALE

Avv. Silvia Falsini  
tel. e fax 0575 351289

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 nell'ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. Codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato della prestazione energetica, con manifestazione di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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

### 3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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

## STUDIO LEGALE

Avv. Silvia Falsini

tel. e fax 0575 351289

- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, 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 o dell'unito civilmente– autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge o dell'unito civilmente a titolo personale;
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc..., effettuate in separato modulo;
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

#### 4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a “Tribunale di Arezzo” presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma – Credito Cooperativo – S.C. in forma breve Banca TEMA IBAN IT72E0885114101000000359681 con causale “*Cauzione rge 146/2024 Tribunale di Arezzo lotto unico*” (indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta); la cauzione, a pena di inefficacia dell'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

## STUDIO LEGALE

Avv. Silvia Falsini  
tel. e fax 0575 351289

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:

# STUDIO LEGALE

Avv. Silvia Falsini  
tel. e fax 0575 351289

- 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 delegato provveda 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*

# STUDIO LEGALE

Avv. Silvia Falsini  
tel. e fax 0575 351289

*l'immobile al miglior 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 versamento del saldo del 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. TERMINE 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 l'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.

# STUDIO LEGALE

Avv. Silvia Falsini  
tel. e fax 0575 351289

\*\*\*\*\*

[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 intestato “Tribunale di Arezzo” di pertinenza della procedura esecutiva presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma – Credito Cooperativo – S.C. in forma breve Banca TEMA IBAN IT72E0885114101000000359681 con causale “*saldo prezzo rge 146/2024 Tribunale di Arezzo lotto unico*” 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,*

# STUDIO LEGALE

Avv. Silvia Falsini  
tel. e fax 0575 351289

*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 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. In caso di mancata sottoscrizione della Dichiarazione nel termine di cui sopra, sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà disposta la confisca della cauzione versata, ai sensi dell'Art. 587 c.p.c. così come modificato dal D.Lgs 31.10.2024 n° 164.

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 a 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;

## STUDIO LEGALE

Avv. Silvia Falsini  
tel. e fax 0575 351289

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

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

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

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

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

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

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

## STUDIO LEGALE

Avv. Silvia Falsini  
tel. e fax 0575 351289

Il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la 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 procedente e/o degli intervenuti; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

### 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, 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;

## STUDIO LEGALE

Avv. Silvia Falsini  
tel. e fax 0575 351289

- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del gestore nominato e sul sito [www.tribunale.arezzo.it](http://www.tribunale.arezzo.it);
- f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'Iva;
- g) che l'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione 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 e attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dall'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo del prezzo. In caso di esonero l'ingiunzione di rilascio contenuta nel Decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode indicato a chiunque vi abbia interesse;

### AVVERTE

- 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.;

### INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di

**STUDIO LEGALE**

**Avv. Silvia Falsini**  
tel. e fax 0575 351289

intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

Arezzo li 10/06/2026

Il Professionista Delegato

avv. Silvia Falsini