

MICHELA CANESCHI
AVVOCATO
Via Fonte Veneziana n. 6 52100 AREZZO
Tel. 0575.21927 fax 0575.296131
michela.caneschi74@gmail.com avvmichelacaneschi@cnfpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura Esecutiva R.G.E. n. 5/2021
(cui è riunita E.I. 28/2023)

G.E. Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

Custode Giudiziario Istituto di Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Arezzo

tel. 0575.382000; 0577.318111 cell.visite immobili 3397337017 e.mail visite.ivg@gmail.com

OTTAVO AVVISO DI VENDITA
SINCRONA MISTA

L'Avvocato Michela Caneschi, quale professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis cpc;

- vista l'ordinanza pronunciata in data 24 ottobre 2023, con cui il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione, ha demandato alla scrivente professionista di porre in vendita la piena proprietà per l'intero dei beni subastati compresi nei "Lotto 1" e "Lotto 2" di cui all'elaborato peritale in data 29 settembre 2022, redatto dall'esperto nominato Arch. Laura Scatragli e successiva integrazione peritale del 28 novembre 2022;
- vista l'autorizzazione del GE Dott. Federico Pani del 29.01.2025 all'effettuazione di due ulteriori esperimenti di vendita;
- vista la relazione integrativa del CTU del 19 giugno 2025;
- vista l'autorizzazione del GE Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione del 9.03.2026 all'effettuazione di due ulteriori esperimenti di vendita;
- visti, infine, gli artt. 490, 569, 570, 591 e 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno 7 ottobre 2026 presso la sala aste, aula 0.07, del Tribunale di Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino 1, e tramite il portale del gestore della vendita www.spazioaste.it, avrà luogo l'esame delle offerte e

l'ottava vendita senza incanto
con modalità telematica sincrona

dei beni di seguito descritti.

DA ATTO CHE

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

Lotto 1: ore 10.00

Lotto 2: ore 11.00

Con apertura delle buste cartacee e telematiche per tutti i Lotti alle ore 10.00

LOTTO 1

Valore d'asta Euro 35.232,16 (euro trentacinquemiladuecentotrentadue/16)

Offerta minima Euro 26.424,12 (euro ventiseimilaquattrocentoventiquattro/12)

in caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a Euro 500,00

(cinquecento virgola zero zero).

Si fa presente che la società esecutata non ha dichiarato nei termini di esercitare l'opzione iva che pertanto si intende non esercitata.

In Comune di Arezzo, Loc. Rigutino Ovest n. 30, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su edificio ad uso magazzino ed artigianale, al piano terra retrostante la costruzione ad uso abitativo iniziale (risalente agli anni '60), inserito in un complesso ad uso residenziale-commerciale in zona centrale della frazione di Rigutino lungo la viabilità principale S.S. 71 che conduce da Arezzo a Castiglion Fiorentino di interesse commerciale e anche di interesse per un intervento di recupero edilizio.

Infatti, il complesso ad uso residenziale – commerciale nel quale è inserita la proprietà in oggetto, è costituito da alcune attività anche di esercizio a fine di pubblica utilità.

Il Lotto oggetto della presente vendita fa parte di una proprietà costituita da tre subalterni direttamente collegati tra di loro che si sviluppano al piano terra di una costruzione nata agli inizi degli anni '60 ad uso residenziale.

La struttura edilizia degli immobili nella sostanza corrisponde al progetto iniziale, sia per quanto concerne le finiture esterne, quali infissi e aperture di passaggio, che quelle interne.

La proprietà si trova in uno stato di manutenzione abbastanza precario in relazione ai materiali di rifinitura risalenti all'epoca della costruzione e di tipo ordinario, sia per quanto riguarda i pavimenti che gli infissi esterni con profili in metallo, che le porte interne, sempre di tipo ordinario e di poco rilievo economico.

La proprietà potrebbe anche essere demolita ed utilizzata come superficie a Compensazione Urbanistica ed inoltre, potrebbe essere riutilizzata anche nella stessa sede progettando una sostituzione edilizia-urbanistica anche a differente destinazione d'uso compatibile con la zona di destinazione edilizia ed urbanistica dove attualmente ubicata.

Gli immobili sono catastalmente censiti come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, sez. B:

- **Foglio 84, Particella 108 sub. 11 graffata alla p.lla 597 sub. 3, categoria C/3, classe 6, consistenza mq. 398, superficie catastale mq. 421, Rendita € 1.130,55**

Il tutto integrato, trattandosi di immobili in contesto condominiale, dai seguenti Beni Comuni Non Censibili individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, sez. B, foglio 84,

- **particella 108 sub 18** (*accesso - resede comune*)
- **particella 108 sub 19** (*resede comune*)
- **particella 630** (*accesso - resede comune*)
- **particella 631** (*resede comune*)
- **particella 632** (*resede comune*)

PROVENIENZA

Il bene immobile oggetto della presente vendita è pervenuto alla parte esecutata in virtù dei seguenti titoli di provenienza:

- Successione testamentaria apertasi in data 16.9.2003 ed oggetto della denuncia n. 66 vol. 831 del 19.1.2004 tr.tta il 17.4.2004 al n. 4891 e successiva denuncia n. 41 vol. 924 del 5.6.2006 tr.tta il 5.10.2009 al n. 11236;
- Atto ricevuto da Notaio Baldesi in data 29.3.2004 rep. 9825, registrato e tr.tto il 2.4.2004 al n. 4254;
- Atto ricevuto da Notaio Baldesi in data 20.4.2004 rep.10014, registrato e tr.tto il 23.4.2004 al n. 5380.

URBANISTICA

Dalla perizia in data 29 settembre 2022, redatto dall'esperto Architetto Laura Scatragli risultano i seguenti dati.

I titoli autorizzativi risultano essere quelli risalenti alla costruzione nella sua globalità ed in ordine cronologico sono:

- Licenza edilizia n. 267/1959 del 16.5.1959;
- Licenza edilizia n. 631/1962 del 01.10.1962;
- Concessione edilizia n. 525/1980 del 23.06.1980;
- Concessione edilizia n. 568/1980 del 30.06.1980;
- Autorizzazione edilizia n. 1434/1987, pratica edilizia 2579/1987 del 21.10.1987;
- Pratiche di condono edilizio:

C/86/16273 del 30.4.1986 fa seguito la concessione V/98/153 del 8.06.1998;

C/86/16275 del 30.4.1986 fa seguito la concessione V/98/154 del 8.06.1998;

C/86/16276 del 30.4.1986 fa seguito la concessione V/98/155 del 8.06.1998;

C/86/16389 del 30.4.1986 fa seguito la concessione V/98/30 del 2.04.1998;

C/86/16390 del 30.4.1986 fa seguito la concessione V/98/29 del 2.04.1998;

Il piano strutturale e operativo del Comune di Arezzo identifica la proprietà immobiliare come AMBITI DI MEDIA TRASFORMABILITA' – AMBITI A MEDIA TRASFORMABILITA' NON SPECIALIZZATI DELLA MIXITE' URBANA ART. 32.

Il perito dà atto nella perizia succitata di difformità edilizie, interne ed esterne alla proprietà di lieve entità, e di difformità di tipo catastale tutte, comunque, sanabili in relazione alla normativa vigente.

Il perito non ha provveduto ad alcuna variazione catastale in quanto la stessa potrà essere aggiornata una volta definite le procedure di sanatoria delle lievi difformità segnalate e in caso di vendita.

Il tutto come più ampiamente e dettagliatamente descritto nell'elaborato peritale sopra richiamato al quale, per quanto in questa sede non menzionato, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri offerenti.

IMPIANTI

Dalla perizia risulta che gli impianti presenti non sono più adeguati alle vigenti normative; risultano obsoleti con manutenzione nulla, e per la maggior parte presenti in modo non adeguato o addirittura assenti.

Nella perizia si rileva che in molte zone, nei soffitti che interessano la costruzione degli anni '60 sono presenti elementi impiantistici quali tubazioni fasciate per idro-termo-sanitario o condutture in plastica (forassiti per le condutture elettriche) che sono di servizio al piano superiore utilizzato da altri soggetti ad uso essenzialmente abitativo.

Attualmente un ampio locale è usato come cantina e locale termico anche delle unità abitative del piano primo.

Quanto sopra descritto, riferisce il perito, evidenzia dei "servizi di impiantistica e di utilizzo di un locale" senza contratti formali a vantaggio del piano superiore, non oggetto di pignoramento.

Per questo motivo, in ottemperanza al provvedimento del G.E. in data 6 marzo 2024, il custode IVG provvedeva a consegnare copia di una chiave di accesso al titolare della sovrastante unità immobiliare attesa la situazione impiantistica del complesso immobiliare.

Si dà atto che con decreto del 5.02.2025 il GE autorizzava il proprietario dell'unità abitativa (non oggetto di

pignoramento) sovrastante i lotti staggiati, all'effettuazione dei lavori di manutenzione degli impianti a servizio della propria abitazione con conseguente accesso per l'esecuzione dei lavori sugli impianti situati sulla proprietà pignorata.

Come rilevato dal CTU nella relazione integrativa del 19 giugno 2025, le suddette opere non hanno comportato un mutamento dello stato dei luoghi.

Si dà atto, in ogni caso, che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che con provvedimento del 31.10.2014 il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo ha disposto che i decreti di trasferimento pronunciati all'esito delle vendite coattive non debbano essere corredati dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Pertanto, è in facoltà della parte acquirente ottenere a propria cura e spese la documentazione amministrativa e tecnica di cui al D.M. 22.01.2008 n. 37 ed al Decreto Legislativo 19.08.2005 n.192.

L'aggiudicatario deve rilasciare esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica, con manifestazione della volontà di procedere direttamente a tali incombenze.

VINCOLI E PESI

In base agli accertamenti effettuati non risulta l'esistenza di oneri di natura condominiale, di diritti demaniali o usi civici.

ACCESSO E CONFINI

Le proprietà oggetto della odierna procedura esecutiva, viene indicato in perizia e nella successiva integrazione del 28 novembre 2022, considerato lo stato dei luoghi, hanno accesso dalla viabilità pubblica SS71 dalla part. 630 collegata alla p.lla 108 sub. 18, particelle alle quali il pignoramento è stato esteso come b.c.n.c. Non possono tuttavia essere accessibili dalla part. 598, come avveniva un tempo, passando attraverso una recinzione bassa con ampio cancello, anche carrabile ubicata nella particella 598 al limite del fabbricato identificato alla part. 485 ed oggetto di differente procedura esecutiva. Trattasi di passaggio la cui legittimità non risulta essere documentata e che probabilmente, asserisce il CTU, deriva da una situazione familiare storica precedente alla divisione ereditaria. Al riguardo il CTU segnala che la situazione dovrà essere ridefinita a seguito dell'eventuale vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili di cui trattasi non risultano occupati da persone.

Con l'ordinanza del 7 novembre 2023 il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato alla parte esecutata o a eventuali terzi occupanti senza titolo, la liberazione degli immobili subastati. In adempimento al suddetto ordine di liberazione, in data 22 febbraio 2024, si è proceduto all'attuazione dell'ordine di liberazione e pertanto il compendio pignorato è stato liberato.

In caso di aggiudicazione, il custode IVG provvederà all'asporto ed allo smaltimento dei beni mobili relitti, salvo esonero da parte dell'aggiudicatario.

LOTTO 2

Valore d'asta Euro 61.866,00 (euro sessantaunomilaottocentosessantasei/00)

Offerta minima Euro 46.400,00 (euro quarantaseimilaquattrocento/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 virgola zero zero).

Si fa presente che la società esecutata non ha dichiarato nei termini di esercitare l'opzione iva che pertanto si intende non esercitata.

In Comune di Arezzo, Loc. Rigutino Ovest n. 30, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su edificio con locali uso ufficio, negozio e magazzino ed un servizio igienico, ad uso magazzino, al piano terra sottostanti il fabbricato ad uso abitativo iniziale, rimasto tale solo al piano primo (risalente agli anni '60), inserito in un complesso ad uso residenziale-commerciale in zona centrale della frazione di Rigutino lungo la viabilità principale S.S. 71 che conduce da Arezzo a Castiglion Fiorentino di interesse commerciale e anche di interesse per un intervento di recupero edilizio.

Infatti, il complesso ad uso residenziale – commerciale nel quale è inserita la proprietà in oggetto, è costituito da alcune attività anche di esercizio a fine di pubblica utilità.

Il Lotto oggetto della presente vendita fa parte di una proprietà costituita da tre subalterni direttamente collegati tra di loro che si sviluppano al piano terra di una costruzione nata agli inizi degli anni '60 ad uso residenziale.

La struttura edilizia degli immobili nella sostanza corrisponde al progetto iniziale, sia per quanto concerne le finiture esterne, quali infissi e aperture di passaggio, che quelle interne.

La proprietà si trova in uno stato di manutenzione abbastanza precario in relazione ai materiali di rifinitura risalenti all'epoca della costruzione e di tipo ordinario, sia per quanto riguarda i pavimenti che gli infissi esterni con profili in metallo, che le porte interne, sempre di tipo ordinario e di poco rilievo economico.

La proprietà commerciale ad uso ufficio, essendo ubicata al piano terra dell'edificio principale potrebbe essere ristrutturata e riutilizzata con usi sempre compatibili con le destinazioni territoriali previste operando anche opportuni frazionamenti con facile realizzazione di servizi ed impiantistica essendo ubicata al piano terra.

Gli immobili sono catastalmente censiti come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, sez. B:

- Foglio 84, Particella 108 sub. 13, categoria C/3, classe 6, consistenza mq. 295, superficie catastale mq. 327, Rendita € 837,55

- Foglio 84, Particella 108 sub. 9 graffata alla p.lla 597 sub. 1, categoria C/2, classe 8, consistenza mq. 81, superficie catastale mq. 88, Rendita € 267,73

Il tutto integrato, trattandosi di immobili in contesto condominiale, dai seguenti Beni Comuni Non Censibili individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, sez. B, foglio 84,

- particella 108 sub 18 (*accesso - resede comune*)

- particella 108 sub 19 (*resede comune*)

- particella 630 (*accesso - resede comune*)

- particella 631 (*resede comune*)

- particella 632 (*resede comune*)

PROVENIENZA

Il bene immobile oggetto della presente vendita è pervenuto alla parte esecutata in virtù dei seguenti titoli di provenienza:

- Successione testamentaria apertasi in data 16.9.2003 ed oggetto della denuncia n. 66 vol. 831 del 19.1.2004 tr.tta il 17.4.2004 al n. 4891 e successiva denuncia n. 41 vol. 924 del 5.6.2006 tr.tta il 5.10.2009 al n. 11236;
- Atto ricevuto da Notaio Baldesi in data 29.3.2004 rep. 9825, registrato e tr.tto il 2.4.2004 al n. 4254;

- Atto ricevuto da Notaio Baldesi in data 20.4.2004 rep.10014, registrato e tr.tto il 23.4.2004 al n. 5380.

URBANISTICA

Dalla perizia in data 29 settembre 2022, redatto dall'esperto Architetto Laura Scatragli risultano i seguenti dati.

I titoli autorizzativi risultano essere quelli risalenti alla costruzione nella sua globalità ed in ordine cronologico sono:

- Licenza edilizia n. 267/1959 del 16.5.1959;
- Licenza edilizia n. 631/1962 del 01.10.1962;
- Concessione edilizia n. 525/1980 del 23.06.1980;
- Concessione edilizia n. 568/1980 del 30.06.1980;
- Autorizzazione edilizia n. 1434/1987, pratica edilizia 2579/1987 del 21.10.1987;
- Pratiche di condono edilizio:

C/86/16273 del 30.4.1986 fa seguito la concessione V/98/153 del 8.06.1998;

C/86/16275 del 30.4.1986 fa seguito la concessione V/98/154 del 8.06.1998;

C/86/16276 del 30.4.1986 fa seguito la concessione V/98/155 del 8.06.1998;

C/86/16389 del 30.4.1986 fa seguito la concessione V/98/30 del 2.04.1998;

C/86/16390 del 30.4.1986 fa seguito la concessione V/98/29 del 2.04.1998.

Il piano strutturale e operativo del Comune di Arezzo identifica la proprietà immobiliare come AMBITI DI MEDIA TRASFORMABILITA' – AMBITI A MEDIA TRASFORMABILITA' NON SPECIALIZZATI DELLA MIXITE' URBANA ART. 32.

Il perito dà atto nella perizia succitata di difformità edilizie, interne ed esterne alla proprietà di lieve entità, e di difformità di tipo catastale tutte, comunque, sanabili in relazione alla normativa vigente.

Il perito non ha provveduto ad alcuna variazione catastale in quanto la stessa potrà essere aggiornata una volta definite le procedure di sanatoria delle lievi difformità segnalate e in caso di vendita.

Il tutto come più ampiamente e dettagliatamente descritto nell'elaborato peritale sopra richiamato al quale, per quanto in questa sede non menzionato, espressamente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere obbligatoriamente consultato dai futuri offerenti.

IMPIANTI

Dalla perizia risulta che gli impianti presenti non sono più adeguati alle vigenti normative; risultano obsoleti con manutenzione nulla, e per la maggior parte presenti in modo non adeguato o addirittura assenti.

Nella perizia si rileva che in molte zone, nei soffitti che interessano la costruzione degli anni '60 sono presenti elementi impiantistici quali tubazioni fasciate per idro-termo-sanitario o condutture in plastica (forassiti per le condutture elettriche) che sono di servizio al piano superiore utilizzato da altri soggetti ad uso essenzialmente abitativo.

Attualmente un ampio locale è usato come cantina e locale termico anche delle unità abitative del piano primo.

Quanto sopra descritto, riferisce il perito, evidenzia dei "servizi di impiantistica e di utilizzo di un locale" senza contratti formali a vantaggio del piano superiore, non oggetto di pignoramento.

Per questo motivo, in ottemperanza al provvedimento del G.E. in data 6 marzo 2024, il custode IVG provvedeva a consegnare copia di una chiave di accesso al titolare della sovrastante unità immobiliare attesa la situazione impiantistica del complesso immobiliare.

Si dà atto che con decreto del 5.02.2025 il GE autorizzava il proprietario dell'unità abitativa (non oggetto di pignoramento) sovrastante i lotti staggit, all'effettuazione dei lavori di manutenzione degli impianti a servizio della propria abitazione con conseguente accesso per l'esecuzione dei lavori sugli impianti situati sulla proprietà pignorata. Come rilevato dal CTU nella relazione integrativa del 19 giugno 2025, le suddette opere non hanno comportato un mutamento dello stato dei luoghi.

Si dà atto, in ogni caso, che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che con provvedimento del 31.10.2014 il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo ha disposto che i decreti di trasferimento pronunciati all'esito delle vendite coattive non debbano essere corredati dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Pertanto, è in facoltà della parte acquirente ottenere a propria cura e spese la documentazione amministrativa e tecnica di cui al D.M. 22.01.2008 n. 37 ed al Decreto Legislativo 19.08.2005 n.192.

L'aggiudicatario deve rilasciare esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica, con manifestazione della volontà di procedere direttamente a tali incombenze.

VINCOLI E PESI

In base agli accertamenti effettuati non risulta l'esistenza di oneri di natura condominiale, di diritti demaniali o usi civici.

ACCESSO E CONFINI

Le proprietà oggetto della odierna procedura esecutiva, viene indicato in perizia e nella successiva integrazione del 28 novembre 2022, considerato lo stato dei luoghi, hanno accesso dalla viabilità pubblica SS71 dalla part. 630 collegata alla p.lla 108 sub. 18, particelle alle quali il pignoramento è stato esteso come b.c.n.c. Non possono tuttavia essere accessibili dalla part. 598, come avveniva un tempo, passando attraverso una recinzione bassa con ampio cancello, anche carrabile ubicata nella particella 598 al limite del fabbricato identificato alla part. 485 ed oggetto di differente procedura esecutiva. Trattasi di passaggio la cui legittimità non risulta essere documentata e che probabilmente, asserisce il CTU, deriva da una situazione familiare storica precedente alla divisione ereditaria. Al riguardo il CTU segnala che la situazione dovrà essere ridefinita a seguito dell'eventuale vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili di cui trattasi non risultano occupati da persone.

Con l'ordinanza del 7 novembre 2023 il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato alla parte esecutata o a eventuali terzi occupanti senza titolo, la liberazione degli immobili subastati. In adempimento al suddetto ordine di liberazione, in data 22 febbraio 2024, si è proceduto all'attuazione dell'ordine di liberazione e pertanto il compendio pignorato è stato liberato. In caso di aggiudicazione, il custode IVG provvederà all'asporto ed allo smaltimento dei beni mobili relitti, salvo esonero da parte dell'aggiudicatario.

DETERMINA

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita, dando atto che **coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, partecipano comparando presso l'aula del Tribunale di Arezzo appositamente allestita alle ore 10.00 per l'apertura delle buste**, con svolgimento dell'eventuale gara mediante rilanci che possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando personalmente presso il luogo indicato;

MODALITA' DELLA VENDITA

- 1) Tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte di acquisto degli immobili oggetto dell'odierno avviso;
l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile;
- 2) ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., dell'art. 161 ter Disp. Att. c.p.c. e degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015 l'offerta di acquisto potrà essere presentata sia in forma ordinaria, sia in forma telematica;
- 3) per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE. Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, sito in Arezzo, Via Fonte Veneziana 6 (cell. 3773623270 tel. 0575.21927 fax 0575.296131) entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il referente della procedura (delegato alla vendita);
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita per ciascuno dei Lotti ivi indicati (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 (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.;
- e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- g) l'espressa dichiarazione di dispensare gli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza e dall'attestato della 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. 5/2021, lotto ...*" (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;
- 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. 5/2021 lotto ...*" (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.

MICHELA CANESCHI
AVVOCATO
Via Fonte Veneziana n. 6 52100 AREZZO
Tel. 0575.21927 fax 0575.296131
michela.caneschi74@gmail.com avvmichelacaneschi@cnfpec.it

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

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

A pena d'inammissibilità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia.

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico, l'indirizzo *mail* del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni 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'avviso di vendita per ciascuno dei Lotti ivi indicati (sarà quindi ritenuta valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 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;
- q) l'espressa dichiarazione di dispensare gli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza e dall'attestato della prestazione energetica con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc...., effettuate in separato modulo;
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a "Tribunale di Arezzo" (indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) sul c/c acceso presso la Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma - Credito Cooperativo – S.C., Filiale Arezzo Centro, intestato a Tribunale di Arezzo - Esecuzioni Immobiliari - n. 359681 intestato alla procedura Iban IT 72 E 08851 14101 000000359681 mediante utilizzo della seguente causale: *"Tribunale di Arezzo R.G.E. n. 5/2021, cauzione Lotto..."*; 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. Tuttavia, essa non dà necessariamente diritto all'aggiudicazione del bene, essendo prerogativa del Professionista Delegato valutare la sussistenza dei presupposti di validità dell'offerta e di idoneità del prezzo previsti dalla legge. Ciò anche nell'ipotesi di unico offerente.

Se l'offerta è l'unica ad essere presentata il bene potrà pertanto essere aggiudicato anche all'offerente assente o che non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita, fermo restando il rispetto dei requisiti di validità e di ammissibilità dell'offerta. In caso di presentazione di altre offerte, l'offerta presentata dall'offerente assente potrà

comunque essere assunta a base della gara d'asta tra gli offerenti presenti se il prezzo in essa indicato è quello più alto e, in caso di mancata adesione alla gara da parte degli offerenti presenti o collegati telematicamente, si potrà procedere all'aggiudicazione in favore del maggiore offerente non comparso o non collegato.

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;

MICHELA CANESCHI
AVVOCATO
Via Fonte Veneziana n. 6 52100 AREZZO
Tel. 0575.21927 fax 0575.296131
michela.caneschi74@gmail.com avvmichelacaneschi@cnfpec.it

- 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 nel presente 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 delegato, 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 (applicandosi, nell'ordine, quali criteri di determinazione nella scelta della migliore offerta: (i) l'offerta formulata per il prezzo più alto; (ii) a parità del prezzo offerto, il maggior importo della cauzione prestata; (iii) a parità della cauzione prestata, il minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo), o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che 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:

MICHELA CANESCHI
AVVOCATO
Via Fonte Veneziana n. 6 52100 AREZZO
Tel. 0575.21927 fax 0575.296131
michela.caneschi74@gmail.com avvmichelacaneschi@cnfpec.it

- 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.

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 (non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. **qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario)**, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto 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 all'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 firme 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). Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario degli oneri dovuti, verificando eventualmente presso la banca l'effettivo accredito dell'importo.

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

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:

MICHELA CANESCHI
AVVOCATO
Via Fonte Veneziana n. 6 52100 AREZZO
Tel. 0575.21927 fax 0575.296131
michela.caneschi74@gmail.com avvmichelacaneschi@cnfpec.it

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

a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**: - l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati) ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero 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, 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'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), ivi incluse perizie integrative, 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 forma di pubblicità a cura e spese del creditore procedente e/o degli intervenuti; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al 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;

MICHELA CANESCHI
AVVOCATO
Via Fonte Veneziana n. 6 52100 AREZZO
Tel. 0575.21927 fax 0575.296131
michela.caneschi74@gmail.com avvmichelacaneschi@cnfpec.it

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

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

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

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

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

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

i) ai sensi del novellato art. 560 cpc nei casi in cui l'immobile pignorato è abitato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia lo sgombero forzoso ed informale ad opera del custode è consentito solo a richiesta dell'acquirente o dell'assegnatario in attuazione del decreto di trasferimento. L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 cpc, come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

AVVERTE

a. Che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis cpc 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 di 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. cpc, il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 cpc;

INFORMA

MICHELA CANESCHI
AVVOCATO
Via Fonte Veneziana n. 6 52100 AREZZO
Tel. 0575.21927 fax 0575.296131
michela.caneschi74@gmail.com avvmicelacaneschi@cnfpec.it

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 e al gestore della vendita.

Arezzo, 18 giugno 2026

Il delegato
Avvocato Michela Caneschi
firmato digitalmente