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

TRIBUNALE DI AREZZO

2° AVVISO DI VENDITA

Senza incanto con modalità telematica sincrona mista

Il sottoscritto **Avvocato Stefano Sacchi**, iscritto all'ordine Avvocati di Arezzo, con studio in Arezzo, **Via Francesco Crispi n. 23/1, tel.fax 0575 906985**, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. relativamente all'**Esecuzione Immobiliare n. 94/2022 R.E. riunita con la 71/2025** pendente presso il **Tribunale di Arezzo**, su delega, ex art. 591 bis c.p.c. del 1.04.2026

AVVISA

che presso la sala Aste del Tribunale di Arezzo, posto in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1, posta al piano terreno dello stabile, il giorno **giovedì 04.02.2027, alle ore 10,00,** si darà luogo al secondo tentativo di vendita senza incanto, dei seguenti beni immobili, mediante apertura delle buste telematiche e cartacee recanti le offerte di acquisto dei beni alle condizioni e modalità appresso specificate.

La vendita avrà luogo in unico lotto al prezzo base di **€ 299.200,00** (duecentonovantanovemiladuecento virgola zero zero) e le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero)

Prezzo base: Euro 299.200,00 =

(offerta minima valida pari al 75% del prezzo base = Euro 224.400,00)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

Diritti di piena proprietà pari all'intero su porzione di fabbricato urbano ad commerciale/direzionale, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, situato all'interno del perimetro urbano, con ingressi da Via Piave nc. 5/A e

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

dalla corte interna condominiale, avente passo carrabile da Via Piave, al numero civico 5/5.

La porzione immobiliare è situata al terra ed al primo piano.

Il piano terra è costituito da due locali aventi affaccio e ingresso su via Piave tramite due vetrine ciascuno e servizi igienici.

In adiacenza, ma attualmente non comunicanti e accessibili elusivamente dalla corte interna, sono situati altri due locali, anch'essi a destinazione commerciale, con annsso camerino di prova; il locale posto sulla sinistra rispetto all'ingresso, è stato separato, tramite una parete vetrata fissa, dal vano scala interna che permetteva il collegamento diretto con i locali situati al primo piano, attualmente accessibili esclusivamente dalla corte interna sia attraverso l'ingresso al vano ascensore (avente numero civico 5/5) sia tramite l'ingresso alla scala, accessi comuni ad altra unità immobiliare.

Il primo piano con ingresso a sinistra per chi salendo le scale raggiunge il corrispondente pianerottolo è costituito da otto vani attualmente adibiti ad uffici direzionali, quattro sulla sinistra e quattro sulla destra del corridoio centrale in fondo al quale sono collocati il servizio igienico e due ripostigli.

L'unità immobiliare è corredata da resede esterno ad uso esclusivo adibito a parcheggio oltre ai diritti di comproprietà su tutte le parti comuni, con accesso carrabile su Via Piave.

L'unità immobiliare è rappresentata al **Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo**:

Sez. A, foglio 126, particella 23, subalterno 59 (ex sub 3-4-5-12-35-36) Zona Censuaria 2, categoria C/1, classe 11, consistenza 342 metriquadrati, superficie

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

catastale totale mq. 441, rendita catastale Euro 7700,99, Via Piave nc.5, piano terra e primo,

e enti comuni

Sezione A, Foglio 126, particella 23, sub 58 (vano scala) e

Sezione A, Foglio 126, particella 23, sub 14 (corte esterna).

Ditta catastale: xxxxx con sede in Arezzo c.f. xxxx proprietaria per 1000/1000.

CONFINI: subalterno 45, subalterno 60, spazi comuni, salvo se altri.

Provenienza

L'immobile è pervenuto alla società esecutata per atto di compravendita rogito Notaio xxxxx in data 18/12/1989 repertorio n. 113109, registrato ad Arezzo il 6/01/1990 al n.123 volume 96 e trascritto ad Arezzo il 9/01/1989 al n. 469 R.G e n. 334 R.P.

Situazione catastale

La planimetria catastale che identifica l'unità immobiliare è stata depositata al Catasto Fabbricati con denuncia di variazione protocollo n.AR102715 in data 28/11/2017 e non è conforme allo stato di fatto sia per diversa distribuzione degli spazi interni sia per la diversa destinazione d'uso dei locali posti al primo piano adibiti ad uffici mentre catastalmente sono uniti ai locali del piano terra e rappresentano un'unica destinazione commerciale (negozio).

Situazione urbanistica

L'area sulla quale ricade il fabbricato è individuata dal Piano Operativo vigente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato nel sistema "*ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del capoluogo*- ed

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

è disciplinata dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Situazione edilizia

Il corpo principale del fabbricato, del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto, e pertanto la porzione stessa, è stato edificato in data antecedente il 1 settembre 1967. Successivamente l'unità immobiliare è stata oggetto di interventi edilizi di ampliamento e manutenzione straordinaria eseguiti in forza di C.E. n.472/2002 rilasciata dal Comune di Arezzo in data 05/09/2002 e successive varianti C.E. 242/03, C.E. 155/04 e C.E. 910/04 rilasciate dal Comune di Arezzo rispettivamente in data 14/04/2003, in data 18/03/2004 e in data 30/12/2004. L'attestazione di abitabilità è stata certificata dall'Architetto ___ in data 01/09/2005 e depositata in Comune di Arezzo in data 08/09/2005 ed assunta con n.161/05.

I locali a piano terra sono stati oggetto di interventi edilizi eseguiti in seguito a Comunicazione Inizio Attività Edilizia Libera trasmessa al Comune di Arezzo in data 19/06/2017 protocollo n. GE/2017/75357 pratica edilizia 2064/2017 e successiva Comunicazione Inizio Attività Edilizia Libera trasmessa al Comune di Arezzo in data 13/11/2017 protocollo n. GE/2017/139010 pratica edilizia n.3862/2017.

Allo stato attuale l'unità immobiliare presenta difformità edilizie consistenti in:

- varianti della distribuzione interna dei locali al piano terra ed al piano primo;
- tamponamento del vano di collegamento tra i locali al piano terra comportante il frazionamento degli ambienti con conseguente creazione di due unità immobiliari distinte aventi accessi esterni indipendenti, l'una su Via Piave e l'altra dalla corte interna;

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

- cambio di destinazione d'uso del piano primo da commerciale a direzionale.

Per le suddette opere non sono stati rintracciati titoli edilizi abitativi e pertanto sarà necessaria una sanatoria edilizia consistente nella richiesta di Permesso a costruire in sanatoria per la quale è previsto il pagamento di una sanzione amministrativa e degli oneri concessori il cui importo complessivo ammonta ad € 7.000,00 oltre le spese tecniche per predisposizione e consegna pratica che si stimano in € 2.000,00.

Elenco formalità

A carico dell'unità immobiliare risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria iscritta il 03.04.1990 al n. 5081 R.G e n. 756 R.P.** a favore di xxxxx con sede in Firenze (c.f. xxxxx) contro xxxxxx con sede in Arezzo (c.f. xxxxx) per l'importo complessivo di Lire 600.000.000 a fronte di un capitale di Lire 300.000.0000 sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo Sez. A al foglio 126 particella 23 sub.11, particella 23 sub. 12, particella 23 sub. 3, particella 23 sub.4, particella 23 sub.5, particella 23 sub.35, particella 23 sub.36, derivante da atto notarile pubblico rogito Notaio xxxxx in data 28/03/1990 repertorio 114494
- **ipoteca volontaria iscritta il 28.08.1997 al n. 11312 R.G e n. 1778 R.P.** a favore di xxxxx con sede in Firenze (c.f. xxxxx) contro xxxxx con sede in Arezzo (c.f. xxxxx) per l'importo complessivo di Lire 600.000.000 a fronte di un capitale di Lire 300.000.0000 sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo Sez. A al foglio 126 particella 23 sub.11, particella 23 sub. 12,

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

particella 23 sub. 3, particella 23 sub.4, particella 23 sub.5, particella 23 sub.35, particella 23 sub.36, particella 23 sub.37, particella 23 sub.38, particella 23 sub.39, particella 23 sub.40 e particella 23 sub.41 derivante da atto notarile pubblico rogito Notaio xxxxx in data 26/08/1997 repertorio 126388

- **ipoteca volontaria iscritta il 19.01.2004 al n. 909 R.G e n. 155 R.P.** a favore di xxxxx con sede in Firenze (c.f. xxxxx) contro xxxxx con sede in Arezzo (c.f. xxxxx) per l'importo complessivo di Euro 600000,00 a fronte di un capitale di Euro 300000,00 sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo Sez. A al foglio 126 particella 23 sub. 12, particella 23 sub. 3, particella 23 sub.4, particella 23 sub.5, particella 23 sub.35, particella 23 sub.36, derivante da atto notarile pubblico rogito Notaio Martini Andrea in data 30/12/2003 repertorio 94185/9382 a margine della quale risulta **annotazione ad iscrizione per restrizione dei beni in data 21.10.2005 al n. 19560 R.G. e n.2824 R.P** derivante da atto rogito Notaio xxxx in data 07/09/2005 repertorio 123450 sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo Sez. A al foglio 126 particella 23 sub. 60
- **ipoteca volontaria iscritta il 11.10.2004 al n. 20139 R.G e n. 4243 R.P.** a favore di xxxxx con sede in Firenze (c.f. xxxxx) contro xxxxx con sede in Arezzo (c.f. xxxxx) per l'importo complessivo di Euro 200.000,00 a fronte di un capitale di Euro 100.000,00 sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di

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

Arezzo Sez. A al foglio 126 particella 23 sub. 12, particella 23 sub. 3, particella 23 sub.4, particella 23 sub.5, particella 23 sub.35, particella 23 sub.36, derivante da atto notarile pubblico rogito Notaio Martini Andrea in data 06/10/2004 repertorio 108912/10324 a margine della quale risulta **annotazione ad iscrizione per restrizione dei beni in data 21.10.2005 al n. 19561 R.G. e n.2825 R.P** derivante da atto rogito Notaio xxxxx in data 07/09/2005 repertorio 123450 sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo Sez. A al foglio 126 particella 23 sub. 60

- **ipoteca in rinnovazione n. 1897 del 12/09/2024 a favore _____ in rinnovo dell'ipoteca r.p. 4243 del 11.10.2004.**
- **ipoteca giudiziale iscritta il 28.08.2019 al n. 13125 R.G e n. 1880 R.P.** a favore di xxxxx con sede in Matino LECCE (c.f. xxxxx) contro xxxxx con sede in Arezzo (c.f. xxxxx) per l'importo complessivo di Euro 15000,00 a fronte di un capitale di Euro 10727,37 sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo Sez. A al foglio 126 particella 23 sub.59 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/06/2017 repertorio 1785
- **pignoramento immobiliare trascritto il 26.05.2022 al n. 9335 R.G. e n. 6972 R.P.** a favore di xxxxx con sede in Roma (c.f. xxxxx) contro xxxxx con sede in Arezzo (c.f. xxxxx) gravante sull'intera piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune Arezzo Sez. A al foglio 126 particella 23 sub. 12, particella 23 sub. 3,

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

particella 23 sub.4, particella 23 sub.5, particella 23 sub.35, particella 23 sub.36, derivante da atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo in data 28/04/2022 repertorio n.1200.

- **Preliminare di compravendita trascritto il 04.01.2024 al n. 277 R.G e n.231 R.P** a favore di xxxxx nata ad Arezzo il 24/01/1956 (c.f.xxxxx) contro xxxxx con sede in Arezzo (c.f. xxxxx) relativamente ai diritti di proprietà sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune Arezzo Sez. A al foglio 126 particella 23 sub. 58 e sub.14 derivante da scrittura privata con autentica firme dal Notaio xxxxx in data 29/12/2023 repertorio 8023, con annotazione di risoluzione **trascritta il 08.07.2024 al n. 12011 R.G e n. 1209 R.P** .
- **pignoramento immobiliare trascritto il 22.05.2025 al n. 6656 R.P.** a favore di xxxxx con sede in Roma (c.f. xxxxx) contro xxxxx con sede in Arezzo (c.f. xxxxx) relativamente ai diritti di proprietà sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune Arezzo Sez. A al foglio 126 particella 23 sub. 59, sub.14 e 58 enti comuni.
- Il cespite pignorato non è gravato da vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistici, atti di asservimento urbanistici e concessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso ad eccezione di **servitù perpetua di distanza trascritta il 10.02.2014 al n. 1940 R.G. e n. 1540 R.P.** derivante atto rogito Notaio _____ in data 04/02/2004

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

repertorio 449 contro xxxx sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune Arezzo Sez. A al foglio 126 particella 23 sub. 59

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

DETERMINA

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita, dando atto che **coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, partecipano comparendo 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 posso essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparendo personalmente presso il luogo indicato

MODALITA' DELLA VENDITA

1) tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte di acquisto degli immobili oggetto di avviso;

2) l'offerta nella vendita senza incanto è per legge irrevocabile;

3) ai sensi degli art. 569 e 571 c.p.c., dell'art. 161 ter disp. Att. c.p.c. e degli art. 12, 13 e 22 d.m. n .32/2015, l'offerta di acquisto può essere presentata sia in forma ordinaria cartacea, sia in forma telematica;

4) per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori e agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista

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

delegato.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE

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

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato. Nessuna altra indicazione - né nome delle parti né numero della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

2) CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

A) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e se l'offerente è minorenne la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere

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

indicati anche i corrispondenti dati del coniuge

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

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

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

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

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

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

3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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

B) assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con

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

esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, intestato a "Tribunale di Arezzo, R.G.E. Esecutiva N. 94/2022 Lotto unico", per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;

C) originale della procura speciale o copia autenticata della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

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

E) copia autentica dell'autorizzazione del Giudice Tutelare in caso di acquisto del minore;

F) originale della dichiarazione del coniuge – autenticata da pubblico ufficiale – di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'alto coniuge a titolo personale;

4) MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, intestato a "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 94/2022 Lotto unico", **per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto**.

Offerte telematiche

1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE

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

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

Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo co. c.p.c. sino alle ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita ad eccezione del sabato e festivi – tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it), previo collegamento e registrazione gratuita al sito), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato *zip.p7m*, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

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

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

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

2) CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

A) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

B) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

C) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

D) il numero o altro dato identificativo del lotto;

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

E) la descrizione del bene;

F) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

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

H) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita e quindi nell'avviso di vendita;

I) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione del periodo feriale);

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

M) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

N) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi dai numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

O) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per vendita telematica) utilizzata per trasmettere

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

l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;

P) l'epressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

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

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

3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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

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

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

d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale,

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

nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

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

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

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

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

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

4) MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e Maremma – Credito Cooperativo S.C., in forma breve Banca Tema, intestato a "Tribunale di Arezzo" con causale "ESEC. IMM. R.G.E. n. 94/2022 Lotto unico" con IBAN IT72E0885114101000000359681; la cauzione a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accredita sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari al 10% del prezzo offerto.

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

5) IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

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

6) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, **alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti**, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparendo 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 almento 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.

La deliberazioni sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

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

In caso di offerta unica

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

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

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

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

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

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

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

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

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

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

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

Il rilancio minimo è fissato nel seguente modo:

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

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

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (secondo i criteri di cui al punto n. 11), o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta.

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

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

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

qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

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

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato

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

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

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

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

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

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

2. **qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo**

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

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

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia **ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso di iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "*rilevato*

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

*che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € **** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del *** rep. *** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformante a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. **nel medesimo termine per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norme del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato** (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi). Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario degli oneri dovuti, vericando eventualmente presso la banca l'effettivo accredito dell'importo.

5. NB L'aggiudicatario doverà dichiararsi edotto sui contenuti dell'ordinanza di

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

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

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita è data pubblica notizia **a cura del professionista delegato** mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "**portale delle vendite pubbliche**" ai sensi **dell'art. 490 comma 1** e 631 bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

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

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

l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo www.tribunale.arezzo.it e sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero P.D.G. 26 settembre 2012;

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

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

l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero P.D.G. 21 luglio 2009; a cura della società Zucchetti Software Giuridico s.r.l. almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

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

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

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

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.p.r. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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

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

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

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

procedura;

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

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

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

AVVERTE

a) che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice 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'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

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

INFORMA

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

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

gestore della vendita.

Arezzo, lì 25 novembre 2026

Avv. Stefano Sacchi