

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione
Procedura Esecutiva n. 198/2024

Custode Giudiziario I.V.G. tel. 0575-383138 – 0577.318111 – e-mail: visite.ivg@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
PRIMO ESPERIMENTO

Il Dr. Francesco Bonafede Professionista Delegato (referente della procedura) nominato dal Tribunale di Arezzo con ordinanza notificata via PEC in data 30/03/2026 facendo riferimento alla Ordinanza di delega emessa dal Tribunale di Arezzo depositata il 30/03/2026 e successive integrazioni,

AVVISA CHE

Presso la **Sala Aste Telematiche - Aula 0.07 - del Tribunale di Arezzo sita in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1** e tramite il portale del gestore della vendita **ASTALEGALE.NET S.p.A.** – il **giorno 4 novembre 2026 ore 15:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

e, dunque, con possibilità di presentare offerte sia in via telematica, partecipando all'esperimento mediante collegamento telematico "da remoto", sia in via cartacea, con presenza fisica dell'offerente presso il TRIBUNALE di Arezzo Sala d'Aste (stanza n. 7 piano terra), il tutto nei termini e con le modalità regolate dalle condizioni generali appresso riportate, dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

IMMOBILI IN COMUNE DI AREZZO, Località Gragnone 13, Bossi.

Terratetto a destinazione abitativa ad AREZZO, Bossi, Località Gragnone 13, della superficie commerciale di 88,19 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Il fabbricato di civile abitazione, contiguo ad altri, si sviluppa su tre piani ed è dotato di due accessi pedonali indipendenti. Quello principale, che dà accesso ai due piani superiori (piano rialzato e piano primo) attraversando un piccolo resede recintato, e quello secondario, dal quale si raggiunge il piano terra. Quest'ultimo piano non risulta direttamente comunicante con gli altri due piani superiori.

L'immobile è così composto: a piano terra da due locali adibiti a deposito-cantina di pertinenza all'abitazione e da un ripostiglio, trasformato nella realtà in un WC attualmente non utilizzato; a piano rialzato da un ingresso con scala interna, una cucina con pranzo, una camera, un piccolo WC e un balcone verandato; a piano primo da un ampio disimpegno (pluriuso), una camera e un WC.

Identificazione catastale:

folio 165 particella 50 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/4, classe

3, consistenza 5 vani, rendita 203,48 Euro, indirizzo catastale: Località Gragnone n. 13, piano: S1-T-1.

Confini: il fabbricato confina con le particelle 48, 49, 51 del foglio 165/A e con strada pubblica, salvo se altri. L'immobile ha avuto origine prima del 1822-1825 (già presente nel Catasto Lorenese) e si presume che abbia poi subito una ricostruzione post bellica negli anni '50 (a causa di danni bellici subiti). L'ultima ristrutturazione risale al 2005.

Sono state rilevate dal perito le seguenti difformità:

Al Piano Rialzato si rinvergono in loco altezze diverse per i locali rispetto a quelle graficizzate nella Variante finale 3163/2005: nella cucina si rileva un'altezza di m. 2,60-2,62 e nella camera un'altezza di m. 2,65-2,66, mentre nella pratica edilizia è riportata per entrambi i vani un'altezza di m. 2,70.

Visto che il piano rialzato del fabbricato è sempre stato il nucleo originario dell'abitazione, con la destinazione a cucina sempre presente anche nei vecchi accatastamenti del 1940 e del 1993, e che tale piano non è mai stato soggetto ad opere nelle pratiche rinvenute (ma vi è stato solo graficizzato), si presume che lo stato rilevato in loco sia quello originario o almeno quello riproposto dalla ricostruzione post bellica (danni bellici subiti dal fabbricato vengono citati in un vecchio atto di compravendita del 1955).

Al Piano Terra si rinviene in loco una altezza diversa dei locali (m. 2,60 circa) rispetto a quella graficizzata nella DIA 3853/2005 (m. 2,70). Da evidenziare che l'altezza rilevata di m. 2,60 era indicata anche nella planimetria catastale del 1993. Presupponendo che l'altezza rilevata in loco nel deposito/cantina non sia stata modificata, non avendone fatto menzione nella pratica edilizia, corrispondendo tra l'altro a quella riportata nel vecchio accatastamento del 1993, si suppone che lo stato rilevato in loco sia quello originario o almeno quello riproposto dalla ricostruzione post bellica (come già evidenziato per il piano superiore).

Sentito anche il parere dei tecnici comunali, per regolarizzare la situazione in merito a queste difformità si può effettuare un Deposito dello stato legittimo per opere come realizzate ante 1967 riportando lo stato rilevato in loco (considerando tra l'altro che l'altezza della camera rientra anche nella tolleranza del 2%).

Per tali difformità l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Spese tecniche per la prestazione di un professionista: €.1.000,00

Diritti di segreteria: €.53,00

Al Piano Rialzato si rinviene in loco la presenza di un tramezzo in legno, inserito per separare la cucina dall'ingresso principale e creare un disimpegno di accesso al piano superiore. Si rileva pure, sempre nella cucina, il tamponamento in legno di due nicchie esistenti in una parete. Sia la parete divisoria che le tamponature non sono graficizzate nella Variante finale 3163/2005. I tamponamenti delle nicchie e il tramezzo realizzato nella cucina per creare un ingresso/disimpegno non sono regolari ma, verificato il rapporto aeroilluminante dell'attuale cucina, si presume che siano sanabili.

Al Piano Terra si rinviene in loco una parete divisoria, parte in muratura e parte in legno, inserita per dividere l'ambiente in due locali. Il tramezzo non risulta graficizzato nell'elaborato grafico della DIA 3853/2005. Il tramezzo realizzato nel deposito/cantina per creare due ambienti non è regolare ma si presume che sia sanabile.

Sentito anche il parere dei tecnici comunali, per regolarizzare la situazione in merito a queste difformità, dopo aver consegnato il sopraccitato Deposito dello stato legittimo delle opere, si può presentare una pratica edilizia di CILA Tardiva, riportando lo stato rilevato in loco in merito ai tramezzi riscontrati nei due piani e ai tamponamenti nella cucina. Si ipotizza che tutte le opere interessate siano state realizzate nella stessa epoca.

Per tali difformità l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Spese tecniche per la prestazione di un professionista: €1.000,00

Sanzione dovuta al Comune: €1.000,00

Diritti di segreteria: €53,00

Si rinviene in loco la presenza di una veranda chiusa in alluminio/vetro con copertura di materiali vari (ferro/vetro con sovrastante pannello sandwich), realizzata in corrispondenza del balcone del piano rialzato (individuata nelle planimetrie del fabbricato redatte dal CTU con la lettera B), che non risulta graficizzata nelle pratiche edilizie DIA 4688/2003 e Variante finale 3163/2005. Anche se viene citata nella descrizione dei beni negli atti di provenienza del 2001 e 2002, la veranda non risulta riportata neppure nelle planimetrie catastali del 1993 e del 2005, dove si rileva invece graficizzato un semplice balcone. In generale non si è poi rinvenuta alcuna documentazione fotografica (assente anche nelle pratiche edilizie presentate) che ne comprovi l'epoca di realizzazione e la regolarità. Da tutte le analisi effettuate si può quindi presupporre che la veranda in oggetto sia stata realizzata in epoca non dimostrabile e che non sia mai stata regolarizzata.

Visto quanto sopra e sentito anche il parere dei tecnici comunali, la veranda non può essere considerata regolare. non può presumibilmente essere sanata, viste le sue caratteristiche e la mancata rispondenza alle normative di riferimento, ed è quindi soggetta a smontaggio, con il ripristino

dell'originario balcone.

Considerata l'attuale normativa, si presume tuttavia che in un secondo momento sia possibile costruire, con un intervento di addizione volumetrica, a seguito delle necessarie verifiche, una nuova veranda che rispetti tutti i requisiti richiesti dalla normativa vigente.

Per tale difformità l'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile, se non con lo smontaggio della veranda.

Costi di regolarizzazione:

Smontaggio veranda con costi smaltimento rifiuti e ripristino stato dei luoghi: €.1.280,00

Si rileva in loco la presenza di un volume creato al piano terra (individuato nelle planimetrie del fabbricato redatte dal CTU con la lettera A), edificato sotto parte del balcone con WC del piano rialzato sovrastante, che risulta graficizzato nella DIA 3853/2005 con destinazione a ripostiglio e trasformato nella realtà in WC (attualmente non utilizzato). Si rinviene in loco anche un'apertura esterna tamponata nel lato corto del suddetto volume. Tale porzione di edificio realizzata a piano terra, aggettante rispetto al filo della facciata retrostante del fabbricato, è stata evidenziata per la prima ed unica volta nell'elaborato grafico della DIA 3853/2005; in precedenza non si è rinvenuta alcuna documentazione (pratiche edilizie, planimetrie catastali o materiale fotografico) che comprovi l'epoca di realizzazione e la regolarità di tale volume. Tale porzione di fabbricato non risulta infatti riportata in alcuna delle mappe catastali (in quella attuale, in quella di impianto dei primi anni '30 ed in quella del Catasto Lorenese 1822-1831), non viene accatastata nelle planimetrie del 1993 e del 2005, e non viene neppure citata negli atti di provenienza del 2001 e 2002. Nelle ricerche effettuate non si è quindi reperita documentazione che comprovi l'epoca di realizzazione di tale volume e soprattutto non si è rinvenuta alcuna prova che attesti che l'area in cui è stato edificato sia annessa al fabbricato e quindi di proprietà privata. Dall'analisi dei documenti a disposizione, si deduce quindi che il volume in oggetto è stato edificato su area pubblica (strada pubblica). Sentito anche il parere dei tecnici comunali, il volume in oggetto, essendo edificato su un'area non di proprietà ma pubblica, non può essere considerato né legittimo né sanabile ed è soggetto a demolizione, con il ripristino delle condizioni originarie (desumibili presumibilmente dalle planimetrie catastali a disposizione).

Una eventuale alternativa alla demolizione potrebbe essere considerata solo dopo l'acquisizione, se attuabile, dell'area pubblica interessata dalla porzione di immobile in oggetto da parte del proprietario del fabbricato. Dopo aver acquisito l'area, si potrebbe allora ipotizzare l'opportunità di una sua legittimazione (da valutare solo se venisse dimostrata la relativa edificazione ante 1967) o di una sua regolarizzazione (da effettuare, se edificato post 1967, solo se risultassero verificate tutte le prescrizioni normative con opportuna sanatoria). In seguito a tutto ciò, nel caso il volume potesse

essere legittimato/regolarizzato, sarebbe poi da tener presente anche la necessità di regolarizzare con idonea sanatoria le difformità riscontrate rispetto alla DIA 3853/2005, inerente la trasformazione del ripostiglio in WC e il tamponamento di un'apertura esterna nel lato corto del suddetto volume.

Per tale difformità l'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile, se non con la demolizione del piccolo volume.

Costi di regolarizzazione:

Demolizione volume con costi smaltimento rifiuti e ripristino stato dei luoghi: €3.770,00

Nell'elaborato grafico della DIA 3853/2005, il locale del piano terra viene indicato con destinazione a deposito/cantina di pertinenza all'abitazione, anche se, con riferimento esclusivamente al nuovo impianto elettrico realizzato, si fa menzione alla destinazione a laboratorio artigianale (come è evidenziato nella documentazione riferita alla pratica edilizia - All.05 perizia).

Attualmente in loco il locale viene utilizzato come deposito. La destinazione valida ed autorizzata è chiaramente quella a deposito/cantina di pertinenza all'abitazione, come riportata nella DIA presentata.

Non è quindi necessaria alcuna regolarizzazione in merito.

Come riferimento si rimanda alle immagini sopra inserite e ai documenti allegati alla perizia (All.05).

Si rinviene in loco la presenza di un piccolo resede recintato, antistante l'accesso principale (Località Gragnone n.13), che non è stato riportato negli elaborati grafici delle pratiche edilizie DIA 4688/2003 e Variante finale 3163/2005 (il resede è individuato nelle planimetrie del fabbricato redatte dal CTU in perizia con la lettera C).

Con riferimento alle problematiche citate al paragrafo 6.2 della perizia in merito al resede in oggetto, che saranno meglio descritte nella conformità catastale in perizia, si evidenzia che a seguito della dimostrazione della relativa proprietà e del relativo aggiornamento catastale, lo stato del resede così come rilevato in loco potrà essere incluso nel Deposito dello stato legittimo delle opere come realizzate ante 1967, già considerato per le difformità sopradescritte.

Nella mappa catastale sono state rilevate le seguenti difformità:

Come già evidenziato dalla perizia si è rinvenuto in loco un piccolo resede recintato, individuato nelle planimetrie del fabbricato redatte dal CTU con la lettera C), che nella realtà è annesso al fabbricato, ma che non risulta riportato nell'attuale mappa catastale.

Il resede, che non è stato neppure citato negli atti di provenienza del 2001 e 2002 (All.04a e All.04b della perizia), sembrerebbe invece essere graficizzato e descritto nel Catasto Lorenese del 1822-1825 (attivato nel 1831 con la registrazione del primo proprietario) come parte di una Corte, annessa

all'epoca al fabbricato identificato con la particella 1483 della Sez. E2 (oggi particella 50 del Foglio 165 Sez. A). Al 1831, in merito alla particella 1483, si individua nel registro la dicitura "Casa con Corte" di proprietà Giusti Simone di Pietro. Con le ricerche svolte presso l'Archivio di Stato di Arezzo, si sono ricostruiti tutti i successivi passaggi di proprietà e si è rilevato che, nella mappa del Catasto Lorenese, la particella 1483 non è mai stata modificata o frazionata, risultando quindi valida sino al passaggio al Nuovo Catasto anni 1936-1942. Visto poi che non sono stati rinvenuti, nei registri ispezionati, atti che stabilissero la vendita della Corte abbinata alla particella 1483, si potrebbe ipotizzare che la parte della corte della particella 1483 rimanente oggi in loco (che sembrerebbe corrispondere all'attuale resede recintato), benché non più riportata con il fabbricato nelle descrizioni sui registri dal 31/05/1886, risulti ancora annessa alla proprietà dell'attuale particella 50 (ex p.lla 1483).

Dalla successiva indagine all'Ufficio del Catasto di Arezzo, con la consultazione della prima mappa d'impianto anni '30-'40 del foglio 165 del Comune di Arezzo, si è però rilevato che con la particella 50 (individuata nello Sviluppo A di Bossi) non viene graficizzato il piccolo resede antistante.

Il Tecnico del Catasto interpellato riferisce che la mappa d'impianto, entrata in vigore negli anni tra la prima e la seconda guerra mondiale, poteva inizialmente presentare degli errori. Quando è stata pubblicata si accordarono dei tempi tecnici per poter far rettificare gli errori. Nel caso in oggetto non è stato presentato nulla e ora sussiste quindi la necessità di dimostrare se esiste un'incongruenza tra il Catasto attuale e il Catasto Lorenese. Con riferimento all'attuale mappa catastale, il piccolo resede rilevato in loco ricade nella strada pubblica (non risulta particellato) e non può quindi nemmeno essere usucapibile (anche se esiste da più di 20 anni), ma come detto va dimostrato che lo stesso deriva dalla "corte" del Catasto ottocentesco. La presenza della Corte nel Catasto Lorenese può quindi essere considerata una partenza e una possibilità di poter dimostrare, tramite apposita istanza, che la proprietà del resede in oggetto sia collegata all'attuale fabbricato contraddistinto con la particella 50. L'accoglimento di tale istanza, se accettata e non respinta, permetterebbe al piccolo resede in oggetto di poter essere volturato ed inserito nell'attuale mappa catastale.

L'iter da seguire prevede la presentazione all'Agenzia del Territorio – Catasto di Arezzo di un'istanza, che verrà istruita e potrà essere o meno accolta. La pratica da presentare è un tipo frazionamento, con indicato il nuovo resede di proprietà privata in mappa, supportato da adeguate relazioni (Relazione Tecnica e Relazione Notarile) e dal consenso del Comune di Arezzo (risultando attualmente una proprietà pubblica).

Costi relativi alla presentazione della suddetta istanza:

Pratica catastale con allegate relazioni (tecnica e notarile), subordinata al consenso del Comune:
€1.600,00

Oneri catastali e spese: €.150,00

Si è rinvenuto in loco un piccolo volume creato al piano terra e annesso al fabbricato, individuato nelle planimetrie redatte dal CTU con la lettera A), che risulta un'appendice al prospetto retrostante, ma che non viene graficizzato nell'attuale mappa catastale.

Come già evidenziato al paragrafo 8.1, dall'analisi dei documenti a disposizione, è lecito pensare che il volume sia stato edificato su area pubblica (strada pubblica), non risultando tra l'altro particellato. Sentito il parere del Tecnico del Catasto, l'unica possibilità per tale appendice di poter essere volturata ed inserita in mappa, sarebbe quindi quella che la relativa porzione di terreno pubblico venga acquisita dal privato (proprietario della particella 50) con istanza al Comune di Arezzo (come era già stato evidenziato anche a seguito del colloquio con i tecnici comunali). Nel caso, l'inserimento in mappa del volume in oggetto potrebbe essere previsto con la stessa pratica già indicata per il resede.

Se verrà attuata la previsione di demolizione di tale volume, considerata nella conformità edilizia al paragrafo 8.1 della perizia, con il ripristino delle condizioni originarie, non sarà necessario regolarizzare la mappa catastale, in quanto verrà ristabilita la situazione attualmente riportata in mappa.

A seguito del sopralluogo eseguito dal perito nel bene pignorato e della verifica della relativa documentazione catastale agli atti, questi ha riscontrato delle difformità nella planimetria catastale del fabbricato (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo alla Sez. A Foglio 165 particella 50). Nell'ultima planimetria catastale in atti (All.06 della perizia), risalente al 2005, non si rileva infatti la presenza di:

- piccolo volume creato al piano terra (qui denominato seminterrato), già citato in precedenza, che risulta un'appendice collegata internamente al fabbricato (individuata nelle planimetrie redatte dal CTU con la lettera A);
- piccolo resede al piano rialzato (qui denominato terra-rialzato), antistante l'accesso principale del fabbricato, già citato in precedenza e individuato nelle planimetrie del fabbricato redatte dal CTU con la lettera C;
- veranda chiusa realizzata in corrispondenza del balcone del piano rialzato (qui denominato terrarrialzato), individuata nelle planimetrie del fabbricato redatte dal CTU con la lettera B;
- altezze rilevate in loco e presenza di tramezzi nei piani terra e rialzato (qui denominati seminterrato e terra-rialzato), già citate in precedenza nella conformità edilizia.

Viste tutte le problematiche descritte sia nella conformità edilizia che in quella catastale riferita alla mappa, si evidenzia come, al momento, non si può provvedere all'aggiornamento della planimetria

catastale.

Si potrà infatti procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale solo dopo la regolarizzazione dell'attuale situazione del fabbricato in merito ad alcune delle suddette difformità rilevate, e cioè:

- il piccolo volume rilevato al piano terra potrà essere introdotto in planimetria solo se preventivamente inserito in mappa (a seguito di acquisizione del terreno e regolarizzazione). Se invece si provvederà alla sua demolizione con il ripristino dei luoghi (come previsto al paragrafo 8.1), per questa difformità non sarà necessario aggiornare la planimetria catastale;
- il piccolo resede rilevato al piano rialzato potrà essere introdotto nella planimetria catastale solo se preventivamente ne verrà dimostrata la proprietà, con relativa voltura ed inserimento in mappa;
- per la difformità relativa alla veranda rilevata al piano rialzato non sarà necessario aggiornare la planimetria catastale se si provvederà al suo smontaggio con il ripristino dei luoghi (come previsto al paragrafo 8.1).

A seguito della regolarizzazione di quanto appena descritto, si potrà procedere con l'aggiornamento della planimetria tramite la redazione di apposita pratica catastale. Si presume necessaria la presentazione di due pratiche di aggiornamento DOCFA (una riferita ai due piani abitativi e una per il piano a destinazione deposito/cantina).

I relativi costi di regolarizzazione sono:

Pratiche DOCFA per aggiornamento planimetrie: €.600,00

Oneri catastali: €.140,00

Stato di occupazione: è in corso la procedura di sfratto per morosità per risoluzione di un contratto di locazione opponibile alla procedura. L'immobile è attualmente occupato da terzi senza titolo, autorizzati a corrispondere una indennità di occupazione, e pertanto verrà liberato al momento dell'aggiudicazione.

Al valore d'asta: Euro 65.900,00

offerta minima: Euro 49.425,00

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

Euro 1.000,00

Per maggiori informazioni, rispetto a quanto anche non sopra riferito, si rimanda alla perizia/relazione di stima dell'esperto che 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. LA PERIZIA è da intendersi parte integrante del presente avviso di vendita e della quale deve essere presa visione e di tale visione deve essere fatta espressa dichiarazione nell'offerta

Per maggiori informazioni, rispetto a quanto anche non sopra riferito, si rimanda alla perizia/relazione di stima dell'esperto che 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. LA PERIZIA è da intendersi parte integrante del presente avviso di vendita e della quale deve essere presa visione e di tale visione deve essere fatta espressa dichiarazione nell'offerta.

Le vendite hanno ad oggetto tutti gli accessori e pertinenze come previsti dal titolo o per legge (così come indicato da provvedimento del Giudice dell'esecuzione del 30/03/2026).

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo ha nominato custode degli immobili l'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (Tel. 0575/383138 - 0577.318111).

Per quanto concerne le modalità di prenotazione delle visite, gli interessati a visitare gli immobili, ai sensi di quanto previsto dal novellato art. 560, co. 5 c.p.c., dovranno farne richiesta esclusivamente per il tramite del portale delle vendite pubbliche (p.v.p.) collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>. Tali richiesta dovranno pervenire al custode giudiziario almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte; diversamente le medesime non potranno venire evase; in caso di immobili occupati da persone, il custode giudiziario non potrà consentire l'accesso se i richiedenti non giungano muniti dei dispositivi di protezione individuale (DPI) eventualmente previsti da norme vigenti al tempo della visita;

Il trasferimento è soggetto alle ordinarie imposte di registro, ipotecaria e catastale (imposta di registro nella misura ed imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa di legge), salvo eventuali richieste di agevolazione.

Nel caso in cui siano presenti immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 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;

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.

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

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

A

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 Dott. Francesco Bonafede, C/O STUDIO SUASUM, Via Monte Falco n. 38 – Arezzo** 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 (Tel: 0575/080664 mail: francesco.bonafede@suasum.it). 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 di acquisto, che dovrà essere firmata dal soggetto o soggetti a cui andrà intestato l'immobile, dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente

agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

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

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

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

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

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) **Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile**, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, **intestato a "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n.198/2024, lotto UNICO"** (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;
- c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- e) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto del minore;
- 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;
- g) dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima etc.

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. 198/2024 lotto UNICO"** (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta), **di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE.

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

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

Entro il medesimo termine l'importo a titolo di cauzione dovrà risultare già accreditato sul conto della procedura.

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

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

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

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

di sostegno, devono essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura ovvero l'RGE n.....;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- p) **l'offerta deve contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa** degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di

offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

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

f) se il soggetto offerente è 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) presso la BANCA TEMA – Terre Etrusche di Valdichiana e Maremma – Credito Cooperativo (già Banca Valdichiana Credito Cooperativo Tosco Umbro S.c.a.r.l.) – IBAN IT72E0885114101000000359681; tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale “**esecuzione immobiliare Trib. Arezzo n. R.E. n.198/2024 Lotto UNICO, versamento cauzione**”; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro le ore 13,00 del giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

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

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

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

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

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

In caso di offerta unica

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

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

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

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

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

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

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

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

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

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

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

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

prezzo di vendita inferiore a € 100.000,00: € 1.000,00;
prezzo di vendita inferiore a € 200.000,00: € 2.000,00;
prezzo di vendita pari o superiore a € 200.000,00: € 5.000,00;
Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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

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

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

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

28- 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.

29- 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.

30- ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

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

ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

B

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERIIACCESSORI

[
[

31- 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 - BANCA TEMA – Terre Etrusche di Valdichiana e Maremma – Credito Cooperativo (già Banca Valdichiana Credito Cooperativo Tosco Umbro S.c.a.r.l.) – **IBAN IT72E0885114101000000359681**; tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale **“esecuzione immobiliare Trib. Arezzo n. R.E. n.198/2024 Lotto UNICO”**, **versamento saldo prezzo** - 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;

32- **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;

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

***** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto

di credito senza aggravio di spese per la procedura;

34- **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;

35- che agli effetti del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d. lgs. n. 192/2005 e successive modificazioni, **l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva** dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestandoci voler assumere direttamente 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:

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

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

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

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

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

RENDE NOTO

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

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

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 ad eccezione delle domande giudiziali;

1- 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;

2- 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;

3- 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;

4- **l'aggiudicatario nel caso in cui intenda avvalersi del custode IVG 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 termini di cui all'art.560 co.6 cpc.

5- Il trasferimento dell'immobile è subordinato all'avvenuto integrale pagamento del prezzo. In caso d'inadempienza l'aggiudicazione sarà revocata e tutte le somme versate saranno incamerate a titolo di multa.

6- La proprietà del bene e i conseguenti oneri, saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese dei diritti e degli oneri conseguenti al trasferimento in caso di aggiudicazione. Nelle spese è compresa la parte del compenso spettante alla professionista delegata nella misura stabilita dal Giudice dell'esecuzione in conformità in applicazione dei parametri approvati con Decreto del Ministero della Giustizia in data 15 ottobre 2015 n.227.

AVVERTE

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

- 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 gestore della vendita.

Per quanto concerne le modalità di prenotazione delle visite, gli interessati a visitare gli immobili, ai sensi di quanto previsto dal novellato art. 560, co. 5 c.p.c., dovranno farne richiesta esclusivamente per il tramite del portale delle vendite pubbliche (p.v.p.) collegandosi al sito

<https://pvp.giustizia.it/pvp/>. Tali richiesta dovranno pervenire al custode giudiziario **almeno quindici giorni prima della scadenza del termine** per il deposito delle offerte;

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Si rinvia alla relazione di stima depositata in atti ed alle relative integrazioni

Arezzo, 07/07/2026

Dott. Francesco Bonafede

