

Avv. ELENA BIGAZZI
52100 AREZZO (AR) Via Licio Nencetti n. 10
Recapito 328.2244525
Email avvelenabigazzi@gmail.com – Pec avvelenabigazzi@pec.it

TRIBUNALE DI AREZZO
Esecuzione Immobiliare n. 144/2025 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA
SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elisabetta Rodino Di Miglione, esecuzione immobiliare n. 144/2025 R.G.E. Tribunale di Arezzo - Delegato alla vendita: Avv. Elena Bigazzi;
Vista l'ordinanza di delega resa dal Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Arezzo con provvedimento del 17.6.2026, a mezzo della quale il sottoscritto Avv. Elena Bigazzi, con studio in Arezzo (AR), Via Licio Nencetti n. 10, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, veniva nominato quale professionista delegato alle operazioni di vendita degli immobili subastati, meglio identificati nella perizia di stima redatta dall'esperto Geom. Gianluca Palazzi, di cui all'esecuzione immobiliare n. 144/2025 R.G.E. Tribunale di Arezzo;
Visti gli artt. 490, 569, 570, 591 e 591 *bis* c.p.c.;

AVVISA

che presso il Tribunale di Arezzo, in Arezzo (AR), Piazza Falcone e Borsellino n. 1, nell'aula 0.07 posta al piano terreno e appositamente dedicata alle vendite telematiche, si procederà ai sensi degli artt. 570 e ss c.p.c., **il giorno 02.12.2026 alle ore 10.00** alla vendita senza incanto telematica in modalità c.d. sincrona mista, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter Disp.att. al C.p.c., e secondo la definizione offerta dall'art. 2, c. I, lett. f del D.M. della Giustizia 23.02.2015, n. 32, ovvero con la partecipazione contemporanea di offerenti (in via telematica) collegati "*da remoto*" tramite il Portale del Gestore della vendita (Astalegale.net) www.spazioaste.it e di offerenti (in via cartacea) presenti fisicamente nella citata aula del Tribunale di Arezzo, del bene immobile costituente il Lotto Unico sotto individuato e descritto.

L'apertura delle buste contenenti le offerte ed il loro esame sono fissati alle ore 10.00 del giorno 2.12.2026.

IBAN del conto corrente della procedura aperto presso TERRE ETRUSCHE DI VALDICHIANA E DI MAREMMA – CREDITO COOPERATIVO S.C. - in forma abbreviata BANCA TEMA – filiale di Arezzo per l'accredito del bonifico per il versamento della cauzione per le offerte telematiche: Codice SWIFT – BIC: ICRAITRRNN0 – IBAN IT72E0885114101000000359681

**

LOTTO UNICO

PREZZO BASE: € 146.000,00 (centoquaranteseimila/00)
OFFERTA MINIMA (-25%): 109.500,00 (centonovemilacinquecento/00)

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00 (duemila/00)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Piena proprietà di porzione immobiliare (appartamento e locale autorimessa) posta al piano primo di un fabbricato di più ampia dimensione, ubicata in Arezzo (AR), Via Alessandro Del Vita n. 31, all'interno della lottizzazione denominata "La Marchionna".

La zona di ubicazione, avente destinazione prevalentemente residenziale con annesse attività commerciali, si trova nell'immediata periferia ovest di Arezzo adiacente alla Frazione Staggiano e presenta servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'appartamento risulta costituito da ingresso, cucina, disimpegno, bagno (completo di lavabo, bidet e vasca), ripostiglio, due camere e due ampie logge (una esposta a sud verso l'area pedonale con giardino, l'altra a nord verso il parcheggio). Per quanto riferito dall'esperto stimatore l'appartamento si trova in normale stato di manutenzione con finiture di livello medio: pavimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato, finestre in legno con vetrocamera e avvolgibili in pvc. L'appartamento è dotato di impianto elettrico (sottotraccia), idrico sanitario (allacciato all'acquedotto pubblico e alla pubblica fognatura) e termico (caldaia a metano con radiatori in alluminio).

Il locale/garage, utilizzabile come rimessa auto-moto, si trova al piano interrato con accesso carrabile tramite rampa direttamente dall'esterno.

L'accesso al locale è permesso da una porta metallica basculante con serratura e apertura manuale. Il pavimento è in cemento, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate di bianco mentre il soffitto è in lastre di cemento tinteggiate sempre in bianco; sulla parete di fondo è presente una finestra con affaccio sullo scannafosso; è altresì presente un impianto di illuminazione e idrico.

Ad ogni modo, per la miglior descrizione del lotto in vendita si rinvia alla relazione di stima depositata in atti.

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:

L'intero edificio su cui si trovano i cespiti oggetto di vendita si sviluppa in 5 piani (4 piani fuori terra - 1 piano interrato), risulta edificato nel 1999 ed ultimato nel 2001 a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 527/1999 e successiva Variante n. 357/2001.

L'immobile ricade in zona Area all'interno del perimetro del territorio urbanizzato - Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari a carattere identitario.

Dal punto di vista architettonico presenta una particolare forma in pianta ad arco, costituita da vari corpi con tetti sfalsati; dal punto di vista strutturale è stato realizzato con telaio a

pilastrì, travi in cemento armato e solai in laterocemento, tamponature a cassetta con elementi in laterizio, intonacate e tinteggiate, manto di copertura in laterizio del tipo "portoghese", gronde in cemento armato con canali di gronde e pluviali in rame.

Per quanto riferito dal perito stimatore risultano presentate presso i competenti uffici le seguenti pratiche edilizie:

Concessione Edilizia n. 527/99 per lavori di realizzazione di un edificio parte residenziale e parte commerciale nel lotto n. 8 della Lottizzazione "La Marchionna", presentata il 05/08/1995 con n. 52501 prot. gen. di protocollo, rilasciata il 24/06/1999 con n. 527 di protocollo;

Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 521/99, n. 357/01, per lavori di realizzazione di un edificio parte residenziale e parte commerciale nel lotto n. 8 della Lottizzazione "La Marchionna", presentata il 16/05/2001 con n. 38934 prot. gen. di protocollo, rilasciata il 14/06/2001 con n. 357 di protocollo;

Attestazione di conformità e certificazione di abitabilità n. 74623 prot. gen. per lavori di realizzazione di un edificio parte residenziale e parte commerciale nel lotto n. 8 della Lottizzazione "La Marchionna", presentata il 25/09/2001 con n. 74623 prot. gen. di protocollo;

Comunicazione interventi attività edilizia libera art. 136 comma 1 L.R. 65/2014 n. 4659/2021 per lavori di manutenzione straordinaria alle facciate, presentata il 29/12/2021 con n. 4659 di protocollo;

Comunicazione interventi attività edilizia libera art. 136 comma 1 L.R. 65/2014 n. 3149/2024 per lavori di manutenzione straordinaria alla copertura, presentata il 08/10/2024 con n. 3149 di protocollo.

Per quanto qui non precisato si rinvia alla relazione di stima depositata in atti.

DATI CATASTALI:

Il cespite posto in vendita risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR) Sezione Urbana A Fg. 110 P.III 1062 Sub. 21 Zona Cens. 2, Cat. A/3 Classe 5 Cons. vani 4 Superficie Catastale Totale 80 mq., escluso Aree scoperte 72 mq., Rendita Catastale € 330,53, indirizzo Via Alessandro Del Vita n. 31 Piano 1 (appartamento) e Sezione Urbana A Fg. 110 P.III 1062 Sub. 66 Zona Cens. 2, Cat. C/6 Classe 4 Cons. 14 mq. Superficie Catastale 17 mq. Rendita Catastale € 40,49, indirizzo Via Alessandro Del Vita n. 31 piano S1 (garage).

Fanno parte del lotto in vendita anche i diritti per quota proporzionale su Ente Comune contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (AR) Sezione Urbana A Fg. 110

P.lla 1062 Subb. 1 (parcheggio privato ad uso pubblico); 2 (portico e marciapiedi ad uso privato); 3 (rampa); 4 (corsia garage); 7 (vano scala e ascensore) e 8 (scannafosso).

Risulta costituito il Condominio.

STATO OCCUPATIVO:

L'immobile risulta occupato; la liberazione o il rilascio avverranno in conformità alle vigenti disposizioni legislative ai sensi dell'art. 560 c.p.c e su richiesta dell'aggiudicatario.

VINCOLI

Tutto quanto sopra riferito e per tutto ciò che concerne la provenienza, l'esistenza di ipoteche, pignoramenti, domande giudiziale e/o annotazioni, servitù esistenti, costituite e/o costituende, pesi, oneri e ulteriori gravami a qualsiasi titolo gravanti sui beni di cui al precitato Lotto Unico, si fa espresso rinvio alla relazione tecnica in atti dell'esperto Geom. Gianluca Palazzi di cui si consiglia un'attenta lettura ai fini di una miglior comprensione delle caratteristiche del lotto in vendita, e che, pertanto, dovrà essere consultata, unitamente agli allegati, anche per tutto ciò che concerne lo stato di occupazione, la regolarità urbanistica/abitabilità, l'esistenza di eventuali abusi, oneri o pesi, servitù, spese condominiali etc. a qualsiasi titolo gravanti sul lotto in vendita, nonché per quanto altro previsto dalla normativa vigente.

Ad ogni modo, si precisa che per quanto riferito dall'esperto stimatore nella perizia in atti, risulterebbe a servizio del lotto in vendita anche la rampa di accesso alla corsia del piano interrato identificata catastalmente quale Bene Comune Non Censibile al Foglio 110, particella 1047, subalterno 4 (NON PIGNORATO e che pertanto non sarà oggetto di trasferimento), la quale nell'elaborato planimetrico risulta comune anche a tutte le unità immobiliari insistenti sulla particella 1062. Tuttavia, tale intestazione comune non trova corrispondenza nei titoli di provenienza, né nelle relative formalità di trascrizione, dalle quali non emergono diritti di comproprietà o servitù a favore degli stessi cespiti pignorati. Vi è pertanto una possibile discrasia tra rappresentazione catastale e risultanze giuridico-pubblicitarie. Le difformità sono regolarizzabili mediante formalizzazione della servitù; come sempre riferito dal perito stimatore, infatti, la rampa in oggetto risulta utilizzata in modo continuativo sin dal 2001 da tutte le unità immobiliari facenti parte della particella 1062, circostanza che, pur non costituendo di per sé titolo di comproprietà, assume rilievo ai fini dell'accertamento dell'eventuale esistenza di diritti reali di godimento maturati nel tempo ovvero della originaria destinazione funzionale del bene comune.

Per ogni altra informazione è possibile rivolgersi al custode Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo e Siena (Tel. 0577318111 – <http://www.aretto.astagiudiziaria.com/>); sarà

possibile visionare l'immobile previo accordo con il custode medesimo; per il contatto con il custode è attiva la sezione "prenota visita" sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> alla pagina relativa alla presente vendita.

Il custode giudiziario potrà evadere soltanto le richieste di visita che gli perverranno per il tramite del P.v.p. e a condizione che la richiesta gli sia pervenuta almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte cartacee. Eventuali richieste pervenutegli — sempre per il tramite del p.v.p. — oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) dovranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente) in busta chiusa, previo appuntamento telefonico all'utenza n. 328/2244525, presso lo Studio dell'Avv. Elena Bigazzi, in Arezzo (AR), Via Licio Nencetti n. 10 entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome ed il cognome 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 regime patrimoniale, 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); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un C.F. rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma II°, del D.M. n. 32 del 26.02.2015, con allegata copia di un valido documento d'identità. 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 interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è coniugato dovrà essere dichiarato il regime vigente tra i coniugi e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio) ed allegati in copia i relativi documenti d'identità. Per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge non partecipante, per il tramite del partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. (recante espressa esclusione del bene dalla comunione) mediante scrittura privata con firma del coniuge autenticata da Notaio o da altro Pubblico Ufficiale il cui originale dovrà essere allegato all'offerta;

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 centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di centoventi (120) giorni gg dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale). L'offerente potrà indicare un termine più breve di centoventi (120) giorni, circostanza questa che sarà valutata, tra le altre, dal delegato alla vendita al fine di individuare l'offerta migliore;

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

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto estimatore incaricato e di tutti gli allegati e delle eventuali perizie integrative, nonché 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. 144/2025 Lotto Unico" per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di mancato o intempestivo pagamento del saldo prezzo. L'offerente può versare anche una cauzione più alta e tale circostanza, in caso di parità di prezzo offerto da più offerenti, potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta validamente presentata. L'assegno e/o il vaglia postale allegato a titolo di cauzione verrà restituito immediatamente dopo la gara a coloro che non saranno risultati aggiudicatari;

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 del documento d'identità valido del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare in caso di acquisto del minore;

f) copia del documento d'identità valido del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di nomina del sottoscrittore e copia autentica dell'autorizzazione del Giudice Tutelare in caso di acquisto dell'interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno.

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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

esclusivamente con ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE E/O VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento)

intestato a "Tribunale di Arezzo R.G.E. n. 144/2025 Lotto Unico", 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 www.spazioaste.it), 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@giustiziacerit.it. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

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

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale 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); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma II°, del D.M. n. 32 del 26.02.2015. La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è coniugato dovrà essere dichiarato il regime vigente tra i coniugi e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio) ed allegati in copia i relativi documenti d'identità. Per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge non partecipante, per il tramite del partecipante, renda la

dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. (recante espressa esclusione del bene dalla comunione) mediante scrittura privata con firma del coniuge autenticata da Notaio o da altro Pubblico Ufficiale la cui copia anche per immagine dovrà essere allegata all'offerta;

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

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

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

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

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

i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di centoventi (120) giorni gg dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale). L'offerente potrà indicare un termine più breve di centoventi (120) giorni, circostanza questa che sarà valutata, tra le altre, dal delegato alla vendita al fine di individuare l'offerta migliore;

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

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

n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

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

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto estimatore incaricato e di tutti gli allegati e delle eventuali perizie integrative, nonché 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 per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base) che sarà trattenuta in caso di mancato o intempestivo pagamento del saldo prezzo; 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. L'offerente può versare anche una cauzione più alta e tale circostanza, in caso di parità di prezzo offerto da più offerenti, potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta validamente presentata;

- 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 anche per immagine del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g) copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica anche per immagine del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare in caso di acquisto dell'interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno;
- h) 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;
- i) dichiarazione relativa allo stato civile e dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto incaricato e di tutti gli allegati e delle eventuali perizie integrative, nonché 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, effettuate in separato modulo;
- l) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a "Tribunale di Arezzo" acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma -Credito Cooperativo – S.C., (in forma abbreviata BANCA T.E.M.A.), Filiale di Arezzo, Codice IBAN IT72E0885114101 000000359681, Codice Bic ICRAITRRN0, mediante utilizzo della seguente causale: "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 144/2025 Lotto Unico"; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparando dinanzi al delegato, mentre gli offerenti che hanno depositato l'offerta in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica

www.spazioaste.it 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.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica:

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

In caso di pluralità di offerte:

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

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

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. Nella vendita non verranno considerate le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

- prezzo di vendita inferiore a € 50.000,00: € 500,00;
- prezzo di vendita inferiore a € 100.000,00: € 1.000,00;
- prezzo di vendita inferiore a € 200.000,00: € 2.000,00;
- prezzo di vendita pari o superiore a € 200.000,00: € 5.000,00;

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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

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

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

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

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (termine 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 l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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

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

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul

conto corrente intestato a "Tribunale di Arezzo" acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma - Credito Cooperativo – S.C. (in forma abbreviata BANCA T.E.M.A.), Filiale di Arezzo, Codice IBAN IT72E08851 14101 000000359681, Codice Bic ICRAITRRNN0, mediante utilizzo della seguente causale: "Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 144/2025 Lotto Unico" entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

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

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

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

di cui sopra, sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà disposta la confisca della cauzione versata, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., così come modificato dal d.lgs. 31 ottobre 2024, n. 164;

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

(C)

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. Ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21.11.2007 n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

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

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

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dispone che l'Istituto vendite giudiziarie di Arezzo provveda alla pubblicazione e depositi in pct certificazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari sopra indicati. Il giudice autorizza l'istituto di vendite giudiziarie per il Tribunale di Arezzo ad esperire pubblicità commerciale ulteriore, sia in cartaceo, sia online, a discrezione dello stesso e, parimenti, in gratuità.

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

DISPONE

Sotto il profilo operativo il professionista delegato procederà come segue:

a) caricherà la documentazione sul PVP preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;

b) durante l'attività di inserzione sul PVP, avrà cura di selezionare come portale del gestore della vendita dall'elenco dei "siti dei gestori autorizzati" quello relativo alla Società nominata nell'ordinanza ed a selezionare SEMPRE per tutte le vendite (indipendentemente dal gestore nominato) come portali di pubblicità www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it dall'elenco dei "siti di pubblicità autorizzati", garantendo così l'avvio dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, ed il conseguente monitoraggio da parte del Ministero sulla corretta pubblicità effettuata sui portali sopra indicati. Le società che gestiscono i siti di pubblicità sono fin d'ora autorizzate a prelevare i documenti pubblicati sul PVP ai fini della pubblicità sui loro portali, senza necessità di ricevere ulteriore documentazione da pubblicare a cura del delegato;

c) provvederà, almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, a richiedere alla Società Astalegale.net S.p.A., alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., alla Società Zucchetti Software Giuridico s.r.l. lo svolgimento dei servizi previsti in ordinanza a cura di ogni singola Società ed a fornire alle stesse i dati per la corretta fatturazione delle spettanze dovute e ad effettuare il pagamento del preventivo di spesa nel medesimo termine. Tali servizi potranno essere richiesti:

- ad Astalegale.net tramite l'apposito modulo da inviare all'indirizzo procedure.arezzo@astalegale.net oppure accedendo all'area riservata del sito www.astalegale.net;

- ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. mediante la funzionalità di "invio telematico" disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it oppure inviando il modulo compilato in ogni sua parte all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;

- a Zucchetti Software Giuridico s.r.l. inviando il modulo compilato in ogni sua parte all'indirizzo pubblicazioni@fallco.it oppure accedendo all'area riservata del sito www.fallcoweb.it, alla sezione "Richieste pubblicità e fatturazione";

d) provvederà, almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, a richiedere all'Istituto vendite giudiziarie di Arezzo, tramite posta elettronica all'indirizzo pubblicazioni@giustiziaivg.it, lo svolgimento dei servizi previsti in ordinanza ed a fornire allo stesso i dati per la corretta fatturazione delle spettanze dovute e ad effettuare il pagamento del preventivo di spesa nel medesimo termine. In particolare, il delegato trasmetterà al custode, quale soggetto incaricato della pubblicità commerciale ex art. 490, comma 3 c.p.c., e ciò anche ai fini degli adempimenti pubblicitari obbligatori di cui al decreto Ministero Giustizia, 11 febbraio 1997, n. 109, l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita e la perizia di stima ivi incluse perizie integrative oltre alla richiesta di pubblicazione;

e) verificherà la correttezza della pubblicità su internet richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare;

f) provvederà a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 c.2 c.p.c. www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it;

g) inserirà sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.

Si precisa che le richieste di cui al punto c) per le quali non sarà effettuato in tempo utile il pagamento non saranno lavorate dalle Società di servizi. La mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e se ciò accadrà per due volte l'esecuzione verrà dichiarata improcedibile.

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;

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

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

h) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al Custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplati dall'art. 560 3 co. c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura - salvo espresso esonero dell'aggiudicatario - da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

i) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode nominato Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) per il Tribunale di Arezzo a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

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

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

INFORMA

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

Arezzo, lì 28.7.2026

Il delegato alle operazioni di vendita
Avv. Elena Bigazzi