



TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA ELISABETTA RODINÒ DI MIGLIONE

PROCEDURA ESECUTIVA N. 91/2021 + (88/2022- 152/2023-138/2024 E 86/2025) R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. **Lucia Tortoreti** (C.F. TRTLCU84E69A390B), iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, con Studio in Arezzo, Via Curtatone n. 14/2 (Email: luciatortoreti@gmail.com - PEC: avvluciatortoreti@pec.it; cell. 333 8518085), Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. per la vendita dei beni pignorati e per le attività tutte connesse dal Tribunale di Arezzo, con ordinanza comunicata in data 16.01.2025 e con verbale d'udienza del 18.03.2026, Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA CHE

presso la "Sala Aste" (aula 0.07) del Tribunale di Arezzo sita in Arezzo, Piazza G. Falcone e P. Borsellino n. 1, e tramite il portale del gestore della vendita www.fallcoaste.it, curato dal gestore della vendita "Zucchetti Software Giuridico S.r.l." – **il giorno 17 dicembre 2026 alle ore 10:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA (cartacea e telematica)

dei seguenti beni oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare sopra indicata, alle "condizioni di vendita" previste nel presente avviso.

(Lotto A e B): Avvertenze comuni ai due Lotti.

Il CTU precisa che oltre a quanto specificato al punto 7 delle due perizie relative ai due lotti:

- per accedere alle unità immobiliari che costituiscono l'intero complesso immobiliare (pignorate e non pignorate) è obbligatorio transitare attraverso la particella 185, la quale, anche se ricompresa in un singolo lotto di vendita, dovrà essere assoggettata a servitù di passo da parte dei proprietari delle restanti unità immobiliari che costituiscono l'intero complesso immobiliare.
- a cavallo tra la particella 184 e 185 è presente una pesa a ponte di proprietà degli esecutari.
- nel resede a comune, identificato con il subalterno 14 che circonda tutti i fabbricati del compendio, sono presenti una serie di sottoservizi che raggiungono le varie unità immobiliari (pignorate e non pignorate) di cui si ignora l'ubicazione. Inoltre, sempre nel resede a comune, è presente un pozzo artesiano dove al suo interno è immersa una pompa che collega l'impianto

idraulico a servizio del lotto A, una tettoia in lamiera (facilmente smontabile) oltre a delle cisterne interrate.

Il Ctu scrive inoltre che durante un sopralluogo gli veniva riferito quanto segue: le pompe di circolazione dell'impianto di riscaldamento dell'appartamento -Lotto B- sono allacciate al contatore elettrico dell'attività commerciale -Lotto A-.

È stato depositato dal CTU il certificato di destinazione urbanistica delle particelle pignorate P.lla 179 di m² 30,00 / P.lla 184 di m² 85,00 e P.lla 185 di m² 120,00.

Il ctu ribadisce che il resede (subalterno 14) è un bene comune e l'uso dovrà essere regolamentato tra i vari proprietari delle unità immobiliari del compendio immobiliare che ne hanno titolo.

LOTTO A

DESCRIZIONE

Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) sul seguente compendio immobiliare:

Trattasi di due unità immobiliari facenti parte di un più ampio fabbricato a destinazione promiscua. In particolare, gli immobili in oggetto sono destinati a laboratorio e magazzino di prodotti, attrezzatura per l'agricoltura e il giardinaggio, con vani accessori adibiti ad uso ufficio e vendita di prodotti alimentari, con a corredo un'area urbana pertinenziale.

Il complesso edilizio è posto in Comune di Bibbiena (Ar), a pochi chilometri dal centro del paese, in Loc. Soci, nucleo Pianacci, 10, nella zona industriale/artigianale del territorio Comunale che corre lungo la Strada Regionale nr. 71 Umbro Casentinese Romagnola.

Si accede all'interno della proprietà, tramite passo carrabile realizzato nel resede condominiale prospiciente la strada vicinale "a sfondo chiuso" perpendicolare alla SR 71.

Relativamente alle unità immobiliari in oggetto, le stesse ricadono in parte nelle strutture prefabbricate poste nel fronte del complesso edilizio e in parte al piano terra del retrostante fabbricato in muratura. In particolare, gli ambienti ricadenti nella struttura prefabbricata sono per la maggior parte destinati a magazzino di prodotti e attrezzatura per l'agricoltura e il giardinaggio, con altri vani accessori adibiti a spogliatoi e wc., oltre ad una stanza riservata allo stoccaggio e vendita di prodotti alimentari. In detta struttura, inoltre, è presente un soppalco chiuso collegato al piano terra tramite una scala interna in ferro attraverso la quale si accede a tre stanze poste al piano primo destinate a ufficio, sala riunioni e archivio. Il piano terra del retrostante fabbricato, è costituito da due distinti locali destinati a laboratorio artigianale, dove nel laboratorio posto in destra guardando il prospetto retro, vengono preparati e confezionati mangimi per animali, mentre in quello posto in sinistra, si producono e impacchettano farine alimentari.

I manufatti prefabbricati sono realizzati con strutture portanti in pilastri e travi in c.a. posti in opera, con manto di copertura costituito da lastre in fibrocemento, invece, il soppalco chiuso è realizzato con struttura autoportante in ferro, disposta su due livelli, con solaio di calpestio in tavolato di legno e copertura in capriate di ferro ricoperte da pannelli isolanti alleggeriti.

Il fabbricato principale, come detto è realizzato in muratura portante con interposti solai orizzontali in latero cemento. Tutti i locali sono pitturati con tempera idrorepellente e pavimentati in parte con mattonelle di graniglia di marmo e in parte in cemento industriale, mentre le stanze del piano primo sono intonacate, pitturate e controsoffittate.

Le due unità immobiliari, di fatto sono unite e funzionali l'una all'altra in relazione all'attività commerciale in essere.

Le particelle censite al Catasto terreni, invece, identificano sul posto delle porzioni di terreno necessarie ad accedere all'intera proprietà, nonché di completamento del piazzale pertinenziale. Al riguardo è importante evidenziare, che la particella 185 costituisce l'unica via di accesso carrabile e pedonale al complesso immobiliare e che nella quale dovrà essere costituita servitù di passaggio – carrabile e pedonale- in favore delle altre unità immobiliari per evitare l'interclusione degli altri immobili.

-AVVERTENZE: Si invita alla attenta lettura della relazione di stima in atti (E.I. n. 91/2021) e alle successive integrazioni, tra cui la relazione integrativa riepilogativa del 12.01.2026.

- DATI CATASTALI

Quanto descritto è catastalmente rappresentato al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Bibbiena, come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena:

- **Foglio 44, particella 2, subalterno 3**, categoria C/3, Classe 5°, Consistenza 489 m², rendita € 1.540,54 (Laboratorio Artigianale per arti e mestieri);
- **Foglio 44, particella 2, subalterno 6**, categoria C/2, Classe 6°, Consistenza 345 m², Superficie Catastale 357 m², rendita € 1.086,88 (Magazzino/locale di deposito);
- **Foglio 44, particella 2, subalterno 7**, categoria F/1, Consistenza 318 m² (Area urbana)

Oltre ai proporzionali diritti sulla quota relativa al B.C.N.C. identificato con il **Foglio 44, particella 2, subalterno 14 (resede)**.

Catasto Terreni del Comune di Bibbiena:

- **Foglio 44, particella 179** / Qualità: Sem. Arbor. / Cl. 3 / m² 30 / R.D. € 0,09 / R.A. € 0,05
- **Foglio 44, particella 184** / Qualità: Sem. Arbor. / Cl. 2 / m² 85 / R.D. € 0,44 / R.A. € 0,18
- **Foglio 44, particella 185** / Qualità: Relitto Strad. / m² 120 / R.D. - / R.A.

- **PREZZO BASE DI VENDITA: Euro 353.000,00** (trecentocinquantatremila/00)

- **OFFERTA MINIMA** (75% del prezzo base):

Euro 264.750,00 (duecentosessantaquattromilasettecentocinquanta/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 5.000,00.**

- CUSTODE:

La custodia degli immobili è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (0577 318111–0577 318101 - 0575 382000 - fax 0577 318120). Sarà possibile visionare gli immobili previo accordo con il custode medesimo. Le richieste di visita degli immobili dovranno pervenire al custode giudiziario per il tramite del portale delle vendite pubbliche (P.V.P.) collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito

delle offerte. Eventuali richieste pervenute – sempre per il tramite del PVP – oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

- SITUAZIONE URBANISTICA – TITOLI AUTORIZZATIVI:

Gli immobili ricadono in zona D1 *-Aree per attività produttive di completamento-*.

- TITOLI ABILITATIVI:

Dall'archivio dell'Ufficio Edilizia del Comune di Bibbiena sono state ritirate le copie delle pratiche edilizie con allegati gli elaborati grafici degli ultimi progetti assentiti:

- *Concessione Edilizia nr.82 del 27/08/2001;*

- *Variante Concessione Edilizia nr.82/2001;*

- *C.I.L.A. nr. prot. 2407/2019.*

- VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA:

Come risulta dalla perizia, visti gli ultimi titoli edilizi in precedenza descritti, il CTU riferisce nella perizia di stima che rispetto a quanto rilevato sul posto al momento del sopralluogo del 18/01/2022, risulta che:

- L'unità immobiliare censita con il subalterno 6, e destinato a magazzino risulta conforme ai titoli edilizi;

- Nella porzione di fabbricato censita con il subalterno 3, non risulta autorizzato il bagno e antibagno situati nel laboratorio artigianale posto in destra guardando il prospetto retro, adibito alla produzione ed impacchettamento di farine alimentari.

L'abuso edilizio può essere regolato presentando specifica domanda all'ufficio edilizia del Comune, secondo le disposizioni previste dalla Legge Regionale 65/2014, oltre all'aggiornamento catastale.

I costi (sanzione, diritti di segreteria, bolli ed oneri professionali), per la presentazione delle pratiche vengono stimati in circa € 3.500,00 (Tremilacinquecento euro/00).

Il CTU evidenzia inoltre che all'interno delle pratiche edilizie consultate non è stato trovato il certificato di agibilità dei locali.

- VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CATASTALE:

Come indicato dal CTU, nelle planimetrie catastali relative ai subalterni 3 e 6, la distribuzione interna degli ambienti non sono corrispondenti con quanto verificato in fase di sopralluogo. In particolare:

Nella scheda planimetrica del subalterno 3 non sono stati aggiornati e graficizzati:

- il soppalco interno al capannone, realizzato con struttura portante in ferro;

- il locale bagno e antibagno posto nel laboratorio artigianale a piano terra del fabbricato principale, dove si producono e impacchettano le farine alimentari;

- non sono state eliminate le aperture interne a piano terra che mettevano in comunicazione i due corpi di fabbrica (prefabbricato/fabbricato in muratura), così come non è stata riportata l'apertura interna di comunicazione con il subalterno 6.

Nella scheda planimetrica del subalterno 6 non sono stati aggiornati e graficizzati:

- i locali destinati a spogliatoio, wc e antibagno.

- IMPIANTI:

Di seguito si illustrano le caratteristiche degli impianti con le informazioni che il CTU ha potuto reperire in fase di sopralluogo ed attraverso le pratiche depositate in Comune.

Nelle due unità immobiliari pignorate, a seguito della sola ispezione visiva, si può affermare che sono presenti i seguenti impianti tecnologici:

- Impianto elettrico: composto da quadro generale elettrico di distribuzione dotato di dispositivi di protezione; da cui diparte la linea principale e secondaria mediante tubazioni in PVC, sia esterne che incassate nelle pareti e nella controsoffittatura con allacciate lampade, neon e prese correnti. (Il ctu scrive che durante un sopralluogo gli veniva riferito che le pompe di circolazione dell'impianto di riscaldamento dell'appartamento -Lotto B- sono allacciate al contatore elettrico dell'attività commerciale -lotto A-).

- L'impianto per il condizionamento dell'aria è in uso al solo piano primo del soppalco chiuso, dove sono presenti le stanze ad uso ufficio e sala riunioni, costituite o da alcuni termoventilatori elettrici installati sulle pareti interne dei locali.

- Impianto idrico: allacciato alla pompa ad immersione ubicata nel pozzo artesiano posto nel resede condominiale;

- Impianto fognario: allacciato al collettore comunale.

Non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità a regola d'arte degli impianti.

Si presume comunque, che gli impianti al momento del sopralluogo, rispettassero le disposizioni di legge vigenti al periodo della loro realizzazione, considerato tra l'altro che le unità immobiliari sono locate e la società locataria svolge la sua attività commerciale.

- STATO DI MANUTENZIONE E/O DI CONSERVAZIONE:

Da un esame visivo, lo stato conservativo e manutentivo dei fabbricati risulta essere normale.

- TITOLI DI PROVENIENZA: Lotto A:

- Atto notarile di assegnazione a socio per scioglimento società a rogito Dott. Fabrizio Pantani del 17/06/2015 (rep. 138970 racc. 24883), trascritto il giorno 10/08/2022 (Reg. Gen. n. 15137, Reg. Part. n. 11356);

- Atto tra vivi – conferimento in società ai rogiti Notaio Milloni Fabio del 11.11.1983 (rep. 33199/8808) e trascritto il 05.12.1983 ai n.ri 12605/9436;

- Atto notarile di permuta a rogito notaio Barbagli Nadio del 11/07/1991 (Rep. 31147) e trascritto il 31.07.1991 ai n.ri 11284/8288 – terreni;

- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO:

Le unità immobiliari interessate, anche se parte integrante di un più ampio fabbricato con porzioni a comune, non hanno un regolamento di condominio, tabelle millesimali e un amministratore condominiale, di conseguenza non sono note le spese fisse di gestione o straordinarie.

- STATO DI OCCUPAZIONE:

Gli immobili risultano occupati in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura sino al 30.6.2026, riservandosi il Custode Giudiziario di richiedere in data successiva a tale data l'emissione dell'ordine di liberazione.

In ogni caso per lo stato di occupazione al momento in cui verrà consultato il presente avviso rivolgersi al Custode Giudiziario.

- C/C della procedura:

IBAN IT72E0885114101000000359681 – Delegato Avv. Lucia Tortoreti (da utilizzare per eventuale versamento della cauzione mediante bonifico)

*** ** *** ** ***

LOTTO B

DESCRIZIONE

Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) sul seguente immobile:

Unità immobiliare ubicata all'interno di un complesso edilizio a destinazione promiscua, situato nel Comune di Bibbiena (AR), precisamente in Loc. Soci, nucleo Pianacci, 10. L'accesso alla proprietà avviene attraverso un passo carrabile situato nel resede condominiale, che si affaccia sulla strada vicinale "a fondo chiuso" collegata alla Strada Regionale nr. 71 Umbro Casentinese Romagnola.

Questa struttura è composta da unità destinate sia ad attività artigianali/commerciali che residenziali. L'immobile costituisce uno dei due appartamenti residenziali collocati al piano primo del fabbricato principale. L'ingresso avviene tramite il portone condominiale che si affaccia sul resede comune (subalterno 14), dal quale si accede alle scale (subalterno 2) che conducono al pianerottolo del primo piano. A destra del pianerottolo è posizionato il portoncino d'ingresso dell'abitazione e in adiacenza la porta della lavanderia esclusiva. L'appartamento si compone di: ingresso/soggiorno con balcone a livello, cucina, due camere da letto, disimpegno, due bagni e ripostiglio, inoltre è parte integrante dell'unità immobiliare anche tutto il sottotetto, il sottoscala dalla rampa a comune (subalterno 2) e un locale caldaia a piano terra.

L'alloggio è completamente arredato e presenta finiture interne di tipo tradizionale. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura a tempera, ad eccezione delle superfici nell'angolo cottura e nei bagni, rivestite con mattonelle di ceramica. I bagni sono dotati di sanitari, rubinetteria e mobilio. I pavimenti della zona giorno e i bagni sono rivestiti in ceramica, mentre le camere sono dotate di parquet. Le persiane e le finestre sono in legno, con vetro singolo. La soffitta è allo stato grezzo e risulta non rifinita. Da un esame visivo esterno, il fabbricato appare in uno stato conservativo normale, così come l'appartamento e i locali accessori esclusivi.

-AVVERTENZE: Si invita alla attenta lettura della relazione di stima in atti (E.I. n. 91/2021 +138/2024 R.G.E.) e alle successive integrazioni, tra cui la relazione integrativa riepilogativa del 12.01.2026.

- DATI CATASTALI

Quanto descritto è catastalmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena, come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena:

- **Foglio 44, particella 2, subalterno 15 – ex sub. 4-** categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 153 mq., escluse aree scoperte 149 m.q, rendita € 520,33 (Abitazione residenziale a piano primo);

Oltre ai proporzionali diritti sulle quote relative ai B.C.N.C. identificati con il **Foglio 44, particella 2, subalterno 2 (ingresso e vano scala) e subalterno 14 (resede).**

- **PREZZO BASE DI VENDITA:** Euro 140.000,00 (centoquarantamila/00)

- **OFFERTA MINIMA** (75% del prezzo base):

Euro 105.000,00 (centocinquemila/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 2.000,00.

- **CUSTODE:**

La custodia degli immobili è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo (0577 318111–0577 318101 - 0575 382000 - fax 0577 318120). Sarà possibile visionare gli immobili previo accordo con il custode medesimo. Le richieste di visita degli immobili dovranno pervenire al custode giudiziario per il tramite del portale delle vendite pubbliche (P.V.P.) collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte. Eventuali richieste pervenutegli – sempre per il tramite del PVP – oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

- **SITUAZIONE URBANISTICA – TITOLI AUTORIZZATIVI:**

Gli immobili ricadono in zona D1 -*Aree per attività produttive di completamento*-.

- **TITOLI ABILITATIVI:**

Come scrive il CTU, dall'archivio dell'Ufficio Edilizia del Comune di Bibbiena sono state ritirate le copie delle pratiche edilizie con allegati gli elaborati grafici degli ultimi progetti assentiti, come risulta dalla perizia e relativi allegati.

- **VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA:**

Come risulta dalla perizia, visti gli ultimi titoli edilizi in precedenza descritti, il CTU riferisce che, rispetto a quanto rilevato sul posto al momento del sopralluogo, risulta che l'unità immobiliare è conforme ai titoli.

- **VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CATASTALE:**

Come indicato dal CTU, le visure e le planimetrie catastali sono conformi.

- IMPIANTI:

Di seguito si illustrano le caratteristiche degli impianti con le informazioni che il CTU ha potuto reperire in fase di sopralluogo ed attraverso le pratiche depositate in Comune.

- L'impianto elettrico è stato realizzato in conformità con le disposizioni di legge vigenti al periodo in cui è stato edificato l'edificio, ed è costituito da un impianto sottotraccia con cablaggi passanti su forassite dirette fino al raggiungimento delle varie derivazioni per punto luce, presa corrente e presa calore.

- L'impianto termico, anch'esso realizzato in conformità con le disposizioni di legge vigenti al periodo della costruzione, è costituito da una caldaia a basamento ubicata nel vano centrale termica a piano terra, collegata tramite tubazioni sottotraccia ai corpi radianti in alluminio dell'appartamento.

(Il ctu scrive che durante un sopralluogo gli veniva riferito che le pompe di circolazione dell'impianto di riscaldamento dell'appartamento -Lotto B- sono allacciate al contatore elettrico dell'attività commerciale -lotto A-).

- Impianto idrico: allacciato all'acquedotto comunale,

- Impianto fognario: allacciato al collettore comunale.

Poiché l'appartamento è la residenza del nucleo familiare dell'esecutato, si presume che gli elementi che costituiscono gli impianti tecnologici siano funzionanti ed efficienti.

Non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità a regola d'arte degli impianti.

Relativamente alla Certificazione Energetica (A.P.E.), l'appartamento risulta essere in classe energetica "C" certificato ID: 0000921767 del 25/07/2025. Il libretto di manutenzione non è aggiornato e la caldaia non ha il codice catasto previsto dalle attuali normative.

- STATO DI MANUTENZIONE E/O DI CONSERVAZIONE:

Da un esame visivo esterno, il fabbricato appare in uno stato conservativo normale, così come l'appartamento e i locali accessori esclusivi.

- TITOLI DI PROVENIENZA: Lotto B:

- Atto pubblico notarile di divisione Notaio Milloni del 23 maggio 2011, repertorio n. 100597/27793;

- Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso Notaio Milloni del 11 novembre 1987, repertorio 49408.

- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO:

L'unità immobiliare interessata, anche se è parte integrante di un più ampio fabbricato con porzioni a comune, non ha un regolamento di condominio, tabelle millesimali e un amministratore condominiale, di conseguenza non sono note le spese fisse di gestione o straordinarie.

- STATO DI OCCUPAZIONE:

Libero alla consegna.

- C/C della procedura:

IBAN IT72E0885114101000000359681 – Delegato Avv. Lucia Tortoreti (da utilizzare per eventuale versamento della cauzione mediante bonifico)

DETERMINA

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. 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 entro e non oltre le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del documento 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 ordinanza e quindi nel presente 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 120 gg.;
- e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con 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. 91/2021 Lotto A e/o Lotto B"** (indicare il numero della procedura e, se del caso, il 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 antecedenti, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- e) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto del minore, dell'inabilitato, dell'interdetto o dell'amministrato di sostegno;
- f) Originale della dichiarazione del coniuge - 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. 91/2021 Lotto A e/o Lotto B"** (indicare il numero della procedura e, se del caso, il lotto al quale si riferisce l'offerta), **di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE.

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

Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c., sino alle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi - tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita

presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato *zip.p7m*, contenente l’offerta integrale e gli allegati all’offerta, dovrà essere inviato all’indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

L’offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia. **In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l’offerta dovrà essere depositata ai sensi dell’art. 15 D.M. cit.**

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L’offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico 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;
- 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 ordinanza e quindi nel presente 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 (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l’importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto;
- m) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima 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 antecedenti, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - 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 e la dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione della conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con l'esplicita manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze etc..., effettuate in separato modulo;
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a “Tribunale di Arezzo” presso la Banca “Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma Credito Cooperativo S.C.” (in forma breve Banca TEMA) IBAN: IT72E0885114101000000359681 con causale “Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 91/2021 Lotto A e/o Lotto B” (indicare il numero della procedura e, se del caso, il lotto al quale si riferisce l’offerta); 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.

DISPOSIZIONI COMUNI

1. 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;**

2.DISPENSA DALLE CERTIFICAZIONI DEGLI ORGANI DELLA PROCEDURA.

L’offerta dovrà in ogni caso contenere dichiarazione di esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell’attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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

4. 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.

5. 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.

6. 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]

7. DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), **il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva presso **Banca "Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma Credito Cooperativo S.C." (in forma breve Banca TEMA) IBAN: IT72E0885114101000000359681** con causale **“Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 91/2021 Lotto A e/o Lotto B saldo prezzo”** (indicare il numero della procedura e, se del caso, il lotto al quale si riferisce l'offerta)” 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 d.lgs 231/2007 (disciplina in tema di prevenzione del fenomeno del riciclaggio).

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.

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.

8.DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE. Della vendita è data pubblica notizia a cura del professionista delegato mediante pubblicazione dell'avviso di vendita,

dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 comma 1 e 631 bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. La Pubblicità di cui all'art. 490 comma 2 c.p.c. sarà curata dalle società Astalegale.net S.p.A., Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e Zucchetti Software Giuridico s.r.l.. La pubblicità di cui all'art. 490 comma 3 c.p.c. sarà curata dall'Istituto Vendite Giudiziarie per i tribunali di Arezzo e Siena.

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;
- e) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del gestore nominato e sul www.tribunale.arezzo.it;
- f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
- g) 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 contemplato dall'art. 560, III comma 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;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

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, 10.09.2026

Il Professionista delegato
Avv. Lucia Tortoreti