



TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA Elisabetta Rodinò di Miglione

PROCEDURA ESECUTIVA N. 55/2024 R.G.E.

A CUI È STATA RIUNITA LA N. 14/2026 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO IVG AREZZO TEL. 0575 382000

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA ASTALEGALE.NET S.P.A.

CHE VI PROVVEDERÀ A MEZZO DEL SUO PORTALE WWW.SPAZIOASTE.IT

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Giovanni Rongione, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo con ordinanza in data 7 Maggio 2025

AVVISA CHE

presso la **Sala d'Aste Aula 0.07 presso il Tribunale di Arezzo**, sito in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1, e tramite il portale del gestore della vendita telematica **ASTALEGALE.NET S.p.A.** che vi provvederà a mezzo del suo portale **www.spazioaste.it**

il giorno 30 Dicembre 2026 alle ore 14:00, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni

LOTTO UNICO: in Comune di Castiglion Fiorentino (AR), Loc. Montecchio n. 269/e, piena proprietà (1/1) di porzione di fabbricato, facente parte di un complesso immobiliare posto al limite dell'abitato di Castiglion Fiorentino, suddivisa su tre livelli (terra-tetto), con ingresso indipendente, composta da garage e scannafosso (con accesso da rampa esclusiva dipartente da viabilità condominiale e collegato con il piano terra tramite scala interna), ingresso, cucina pranzo, ripostiglio, bagno, al piano terra; tre camere, disimpegno, bagno e un terrazzo al piano primo. Oltre a piccoli resedi su due lati dell'appartamento al piano terra. L'immobile risultava locato con contratto di affitto 3+2 stipulato in data 14/06/2023, registrato in data 14/06/2023 ad Arezzo ai nn. 3558-3T, ma a causa della morosità dei conduttori, con provvedimento adottato nell'udienza del 30 Gennaio 2026, nel procedimento instaurato per la convalida dello sfratto per morosità, il Giudice del Tribunale di Arezzo ha convalidato lo sfratto ed ha ordinato il rilascio dell'immobile,

oggetto della presente esecuzione, libero da persona e da cose dei conduttori, fissando per l'esecuzione la data del 28 Febbraio 2026. La procedura di rilascio è stata eseguita, quindi l'immobile risulta libero da persone ma non da cose, sussistendo beni mobili relitti da asportarsi all'esito dell'aggiudicazione a cura e spese della procedura, salvo esonero da parte dell'aggiudicatario.

Il compendio è catastalmente descritto:

- **Catasto fabbricati Comune di Castiglion Fiorentino, foglio 75, particella 506, sub. 10**, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 402,84, indirizzo catastale: Castiglion Fiorentino, Loc. Montecchio n. 269/E, piano: T-1, pignorata con l'esecuzione RE 55/2024;

- **Catasto fabbricati Comune di Castiglion Fiorentino, foglio 75, particella 506, sub. 4**, categoria C/6, superficie 45, classe 3, consistenza 45 mq, rendita € 148,74, indirizzo catastale: Castiglion Fiorentino, Loc. Montecchio snc, piano: S1, pignorata con l'esecuzione RE 55/2024;

- **Catasto fabbricati Comune di Castiglion Fiorentino, foglio 75, particella 506, sub. 1**, bene comune non censibile consistente in una porzione di resede (strada di percorrenza e viabilità pedonale) relativa ai fabbricati di cui sopra, pignorata con l'esecuzione RE 14/2026.

al valore d'asta di Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila/00)

offerta minima Euro 101.250,00 (centounomiladuecentocinquanta/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. **il rilancio minimo** non potrà essere inferiore a: **Euro 2.000,00 (duemila/00) – Apertura buste 30 Dicembre 2026 alle ore 14:00.**

Il bene oggetto di esecuzione è meglio descritto nella relazione, successive integrazioni ed allegati a firma **del Geom. Antonio Artini**, da intendersi qui per integralmente trascritta, che dovrà essere consultata dagli offerenti ed a cui si fa espresso richiamo per ciò che attiene la regolarità urbanistica/abitabilità e l'esistenza di eventuali abusi, oneri o pesi, servitù, spese condominiali etc., a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per quanto altro previsto dalla normativa vigente. Come meglio descritto nella relazione estimativa a firma del Geom. Antonio Artini e relative integrazioni ed allegati, a cui si rinvia, la costruzione è del 2002, costituita da muratura portante in laterizio, strutture orizzontali in travetti e pignatte di laterizio. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi in legno dotati di persiane. All'interno le pavimentazioni sono in mattonelle di monocottura, porte interne in legno tamburato. Le scale rivestite in monocottura, mentre quelle che conducono al piano interrato lasciate grezze in cemento. I locali abitativi al piano terra e primo hanno un'altezza da ml. 2,70 mentre il garage al piano seminterrato 2,36 e una parte per la costruzione di un controsoffitto a ml. 2,20. Nel suo insieme l'appartamento necessita di un intervento di manutenzione in particolare: nuova tinteggiatura previo trattamento delle pareti interne con prodotti anti muffa; sostituzione degli accessori dei bagni al piano terra; restauro delle persiane in legno mediante la sostituzione delle parti molto deteriorate dagli agenti atmosferici e sostituzione di quelle mancanti. Inoltre il piano seminterrato è stato oggetto di un allagamento dovuto da forti precipitazioni nel settembre del 2022, dove l'acqua ha superato il 1,60 mt. di altezza, a causa del quale il locale necessita oltre alla tinteggiatura, anche alla rimozione di pareti di cartongesso posizione alle pareti laterali, ancor oggi nere di muffa e rifacimento dell'impianto elettrico in quanto l'acqua che è entrata ha messo fuori uso l'impianto rendendolo non funzionante in gran parte. Sostituzione di parte delle pavimentazioni esterne e delle cimase in cotto sopra i muretti.

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Castiglion Fiorentino è il Piano Operativo (approvato con delibera del C.C. nr. 33 del 16/04/2024), in particolare l'area dove insiste l'intero compendio immobiliare è ricadente nel Regolamento Urbanistico nella zona TR0, Tessuti Residenziali pianificati unitari dell'espansione recente. Estratti del P.O. Per eseguire gli interventi ammessi bisogna far riferimento all'art. 40 delle NTA. Art.40 TR0 – Tessuti residenziali pianificati unitari dell'espansione recente. Sono costituiti prevalentemente da brani di edificato realizzati a seguito di piani attuativi unitari, organizzati secondo una regola insediativa riconoscibile ed in stretto

rapporto con le infrastrutture e gli standard che essi stessi hanno generato. Costituiscono brani conclusi di città, per i quali è riconoscibile il principio ordinatore ovvero il disegno complessivo. Sono individuati nell'ambito delle tavole grafiche del Regolamento Urbanistico con la sigla "TR0" ed assimilate a zone "B", ai sensi e per effetto del D.M. 1444/68, e ss.mm.ii. Interventi ammessi. Sugli edifici ricompresi nella presente classificazione sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia conservativa; ristrutturazione edilizia ricostruttiva, se finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e delle prestazioni energetiche degli edifici; "interventi straordinari di ampliamento", di cui alla L.R. Toscana n. 24/2009, e ss.mm.ii., nel rispetto di tutti i requisiti e le condizioni di cui all'art. 7 delle presenti NTA; interventi pertinenziali. Non sono consentiti interventi di addizione volumetrica. Gli interventi di cui sopra, eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa, sono consentiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni: definizione di un progetto unitario esteso all'intero organismo edilizio, proposto da tutti i proprietari dell'immobile interessato, comprensivo dell'analisi delle prestazioni energetiche dell'edificio a seguito della realizzazione degli interventi; rispetto dei seguenti parametri urbanistici: Rc max: 60% Ros max: 70% Superficie permeabile di pertinenza non inferiore al 25%; dimostrazione del miglioramento del livello di prestazione energetica dell'organismo edilizio ed utilizzo di tecniche e materiali di edilizia sostenibile. Per i tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, nel rispetto delle condizioni di cui al precedente comma, gli interventi di seguito riportati: modifica dei prospetti per miglioramento dei livelli prestazionali dell'edificio; apertura di nuove terrazze o balconi, con esclusione delle terrazze a tasca, qualora compatibile con lo spartito della facciata; realizzazione di cantine, volumi tecnici e vani interrati adibiti ad autorimesse pertinenziali, nel rispetto del Ros max; frazionamento delle unità abitative, purché non comportanti la creazione di alloggi di Sul inferiore a 55 mq di SUA. Per interventi eccedenti la "ristrutturazione edilizia conservativa", occorre che venga specificamente verificata la non interferenza rispetto a fasce di rispetto delle infrastrutture e dei corsi d'acqua, allegando alla documentazione estratto cartografico della tavola di riferimento, nonché il rispetto delle disposizioni in materia di salvaguardia dal rischio idrogeologico, segnatamente la fattibilità idraulica attribuita all'area d'intervento. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari esistenti verso le seguenti categorie: a. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi; b. commerciale relativo a medie strutture di vendita con Superficie di Vendita (SV) maggiore di 500 mq; c. commerciale della grande distribuzione. Vincoli di natura architettonica, edilizia, storica artistica e paesaggistica: dalle verifiche effettuate nel portale SIT (sistema integrato territoriale) di Castiglion Fiorentino non risultano vincoli sugli immobili. I beni pignorati devono poi sottostare alle prescrizioni dei vincoli rinvenuti nelle cartografie del R.U. L'area su cui ricadono gli immobili pignorati è classificata: area di pericolosità idraulica media I2 di fondovalle, area di pericolosità sismica locale elevata S3 7.1. PRATICHE EDILIZIE: CONCESSIONE EDILIZIA N. CE n.86 del 20/04/2002, per lavori di COSTRUZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE RESIDENZIALE, presentata il 09/08/2001 con il n. 14505 di protocollo, rilasciata il 20/04/2002 con il n. 86 di protocollo, **agibilità non ancora rilasciata**. SITUAZIONE URBANISTICA: PIANO OPERATIVO vigente, in forza di delibera C.C. 33 del 16/04/2024, l'immobile ricade in zona TR0 - Tessuti residenziali unitari dell'espansione recente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 40 equivalente a zona B. Gli interventi consentiti sono: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva; non sono ammesse addizioni volumetriche. GIUDIZI DI CONFORMITÀ: Essendo mancanti le certificazioni di conformità degli impianti elettrico e termico occorre incaricare un elettricista, un idraulico o un perito per la redazione di nuova certificazione. IL COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE E' COMPRESO nel deprezzamento del 15% applicato al punto Valore di vendita giudiziaria (FJV). CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: BASSA. Sono state rilevate le seguenti difformità: confrontando gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia e lo stato

attuale si riscontrano molte difformità relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni al piano interrato, terra e primo, oltre a variazioni di molte aperture esterne. Inoltre nelle sistemazioni esterne condominiali è stata modificata la rampa di accesso ai garage, prevedendone una per ogni accesso, mentre nel progetto autorizzato era stata prevista una condominiale. questa modifica ha comportato la creazione di resedi privati al posto della rampa condominiale modificando il prospetto sud. (normativa di riferimento: legge RT 65/2014 e Legge 380/2001). Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in Sanatoria ai sensi della legge RT 65/2014 L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: SANZIONE PER VARIAZIONI INTERNE ED ESTERNE UNITA' IMMOBILIARI: €2.500,00 SANZIONE PER VARIAZIONI CONDOMINIALI: €1.000,00, SPESE PRATICA TECNICA PRESENTAZIONE SCIA IN SANATORIA E IDONEITA' SISMICA: €6.500,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi. CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: NESSUNA. Presentate nuove planimetrie all'Agenzia del Territorio di Arezzo prot. AR0018206 del 27/02/2025. L'immobile risulta **conforme**. A SEGUITO di quanto concesso dal G.E. in data 18/02/2025 è stato provveduto alla regolarizzazione tra lo stato di attuale e quanto riportato nelle planimetrie catastali aggiornate dall'esperto in data 27/02/2025 protocollo Agenzia del Territorio di Arezzo n. AR0018206; variazione catastale che comunque non ha comportato modifiche alla continuità catastale tra i dati pignorati e quelli derivanti dalla variazione catastale. Variazione catastale resasi necessaria in quanto erano state rilevate difformità di diversa distribuzione degli spazi interni. CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: BASSA. Sono state rilevate le seguenti difformità: vedasi punto 8.1 della relazione di Perizia. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ALTRE CONFORMITÀ: NESSUNA DIFFORMITÀ CRITICITÀ: MEDIA Conformità tecnica impiantistica: Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di manutenzione e modifica impianti GPL ed Elettrico. Le difformità sono regolarizzabili mediante: integrazione e adeguamento. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese - I COSTI PER REGOLARIZZARE sono compresi nel deprezzamento p.9 della relazione di stima sul valore di vendita giudiziaria. Gli impianti, elettrico, idrico e termico, sono stati realizzati al momento della costruzione del fabbricato negli anni 2002 – 2004, a norma con le disposizioni del momento, ma privi delle dovute certificazioni di conformità. Al momento l'impianto termico è costituito da caldaia murale a gpl e radiatori in alluminio. La caldaia è priva della dovuta manutenzione e dei controlli obbligatori compreso il "Bollino", inoltre è stata modificata nella adduzione all'impianto previsto con deposito GPL condominiale fornito di contatore dalla Azienda proprietaria del deposito, sostituito con una bombola di gas esterna adoperata solo per la produzione dell'acqua calda. Il riscaldamento avviene tramite termosifone elettrico oppure stufa a legna nella cucina pranzo. Dopo l'allagamento del piano interrato per forti temporali, da acqua proveniente da monte nel settembre 2022, l'impianto elettrico è funzionante solo in parte al piano terra. Agli altri piani l'impianto è funzionante mediante delle prolunghe esterne dipartenti dal piano terra. Non è stata reperita nessuna Attestazione di Prestazione Energetica. Al momento non è stato possibile reperire il libretto della caldaia e la certificazione obbligatoria di avvenuto controllo annuale di manutenzione. Da un esame visivo, la maggior parte degli impianti presenti ha bisogno di urgenti lavori di ripristino, manutenzione e sostituzione delle parti modificate o rovinate dall'allagamento.

D E T E R M I N A

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 Avv. Giovanni Rongione, posto in Arezzo, Via Ristoro d'Arezzo n. 48**, previo appuntamento telefonico (0575-21729 o 3389021638), entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale (nel caso in cui l'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 2 del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015) o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il referente della procedura (delegato alla vendita);
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, con arrotondamento senza decimali);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.;
- e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- f) l'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 55/2024, lotto unico”** (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;
- c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- e) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto del minore; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, allegare 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; 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. 55/2024 lotto unico**” (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta), **di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

OFFERTA TELEMATICA

1. 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@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 (nel caso in cui l'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 2 del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015) 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 il 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 presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (con arrotondamento senza decimali);
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini;

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

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

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, allegare 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;
- 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, nonché di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima del perito incaricato dal Tribunale e delle perizie integrative e relativi allegati, 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 accesso presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma Credito Cooperativo – Banca TEMA IBAN: IT72E0885114101000000359681 (indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) e quindi con causale **“Tribunale di Arezzo- R.G.E. n. 55/2024 lotto**

unico versamento cauzione”; 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; qualora nel giorno fissato per l’udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile;

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

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

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

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

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 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 oltre alle spese) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva (Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma Credito Cooperativo – Banca TEMA IBAN: IT72 E088 5114 1010 0000 0359 681), con la causale **“Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 55/2024 lotto unico saldo prezzo e spese”** 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.

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 (Banca Terre Etrusche

di Valdichiana e di Maremma Credito Cooperativo – Banca TEMA - IBAN: IT72 E088 5114 1010 0000 0359 681), con la causale “**Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 55/2024 lotto unico saldo prezzo e spese**”, 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.** 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. 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 decreto legislativo 21 novembre 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 dà 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, allegnerà 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.arezzo.it e sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012;

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

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

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

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

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

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

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), 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.

R E N D E N O T O

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 e l'eventuale applicazione dell'IVA;

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 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;

i) 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;

l) Il trasferimento dell'immobile è subordinato all'avvenuto integrale pagamento del prezzo e delle spese, diritti ed oneri come sopra indicati; ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di inadempimento

dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione verrà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate; inoltre, nel caso in cui venga fissata una nuova asta, qualora il nuovo prezzo di aggiudicazione, unito alle somme acquisite alla procedura, dovesse essere inferiore a quello definito nell'asta precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento di tale differenza.

A V V E R T E

- a. che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- b. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

I N F O R M A

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 **Istituto Vendite Giudiziarie Arezzo, al delegato alla vendita Avv. Giovanni Rongione**, ed al gestore della vendita telematica **ASTALEGALE.NET S.p.A. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.spazioaste.it**.

Per la prenotazione delle visite, gli interessati, ai sensi del novellato art. 560 comma 5 c.p.c. dovranno farne richiesta per il tramite del portale delle vendite pubbliche (P.V.P.) collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Il custode giudiziario potrà evadere esclusivamente le richieste di visita che gli perverranno per il tramite del P.V.P. ed a condizione che la richiesta sia pervenuta almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte, diversamente le stesse non potranno essere evase. Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato Avv. Giovanni Rongione, a chiunque ne abbia interesse. Tutte le attività che, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato.

E' possibile prendere visione della relazione dell'esperto e delle perizie integrative presso lo studio del delegato alla vendita Avv. Giovanni Rongione, posto in Arezzo, Via Ristoro d'Arezzo n. 48, previo appuntamento telefonico (0575/21729 o 3389021638).

Arezzo, 16/09/2026

Il Professionista delegato

Avv. Giovanni Rongione