



TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12/2025 R.G.E.

Custode giudiziario: I.V.G. – Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Arezzo
Gestore della vendita telematica: Zucchetti Software Giuridico S.r.l. (www.fallcoaste.it)

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
PRIMO ESPERIMENTO

Il sottoscritto **Dott. Giovanni Grazzini**, Dottore Commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Arezzo, con studio in Arezzo, Via Fonte Veneziana n. 8 (tel. 0575/370701 – fax 0575/409971 – PEC: giovanni.grazzini@pec.it, Professionista Delegato (referente della procedura) ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Arezzo con **ordinanza del 20 maggio 2026**, integrata con provvedimento del **22 maggio 2026** quanto all'individuazione del gestore della vendita telematica;

visti gli artt. 490, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 576, 585, 586, 587 e 591-bis c.p.c., gli artt. 161-ter, 173-quater e 179-bis disp. att. c.p.c., nel testo vigente a seguito del D.Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149 e del correttivo D.Lgs. 31 ottobre 2024 n. 164, nonché il D.M. 26 febbraio 2015 n. 32;

AVVISA CHE

il giorno **giovedì 21 gennaio 2027 alle ore 9:00, presso l'aula n. 0.07 del Tribunale di Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1, 52100 Arezzo**, e tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.fallcoaste.it**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA
(artt. 2 e 22 D.M. 32/2015)

del compendio immobiliare di seguito descritto, alle condizioni e con le modalità appresso indicate.

LOTTO UNICO

Piena proprietà (quota 1/1) di appartamento per civile abitazione al piano primo, con ingresso e vano scala di uso esclusivo al piano terra, **garage pertinenziale al piano seminterrato e due piccoli resedi esterni** (camminamento pedonale di accesso all'abitazione e resede antistante il garage con pozzo), il tutto facente parte di un fabbricato di maggior consistenza sito in **Comune di Monte San Savino (AR)**, con accesso pedonale da **Via Massimo D'Antona n. 3** e accesso carrabile al garage da **Strada del Giardinello** (senza numero civico).

Valore d'asta (prezzo base)	Euro 87.000,00 (ottantasettemila/00)
Offerta minima efficace (75% del prezzo base, art. 571 c.p.c.)	Euro 65.250,00 (sessantacinquemiladuecentocinquanta/00)
Rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.	Euro 1.000,00 (mille/00)

Cauzione	non inferiore al 10% del prezzo offerto
Termine deposito offerte (cartacee e telematiche)	entro le ore 13:00 di mercoledì 20 gennaio 2027
Data e ora della vendita	giovedì 21 gennaio 2027, ore 9:00
Gestore vendita telematica	Zucchetti Software Giuridico S.r.l. – www.fallcoaste.it

Luogo di deposito delle offerte cartacee: studio del Professionista Delegato in Arezzo, Via Fonte Veneziana n. 8, in orario d'ufficio (9:00–13:00 e 15:30–18:30), esclusi il sabato e i giorni festivi.

Offerte telematiche: tramite il modulo ministeriale «Offerta telematica» accessibile dalla scheda del lotto sul portale www.fallcoaste.it, con invio all'indirizzo PEC offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, secondo le modalità indicate nella parte [A] del presente avviso.

Per partecipare alla vendita **non è necessaria alcuna forma di intermediazione**: gli unici ausiliari della procedura sono il custode giudiziario, il professionista delegato e il gestore della vendita telematica.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

1. Ubicazione e consistenza

Il fabbricato di cui fanno parte i beni, edificato a metà del primo decennio degli anni 2000 (2005), è posto in zona periferica rispetto al centro abitato di Monte San Savino. Si tratta di edificio a blocco isolato con struttura portante a telaio in cemento armato, tamponature in blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati, solai in latero-cemento e copertura a padiglione con quattro falde; le facciate risultano in ordinario stato di manutenzione.

Appartamento (piano primo), unico al piano, composto da ampio vano ingresso-soggiorno-cottura (mq 29,75), disimpegno (mq 2,05), bagno (mq 5,80), due camere (mq 14,45 e mq 14,35) e loggia (mq 15,85), cui si accede sia da una delle camere sia dalla zona cottura; altezza utile interna m 2,70. Ingresso e vano scala al piano terra sono di uso esclusivo e collegano l'abitazione sia al piano primo sia al garage al piano seminterrato.

Garage (piano seminterrato), costituito da un ampio vano (superficie lorda mq 36,00, altezza utile m 2,20) oltre a un piccolo vano accessorio attualmente adibito a bagno, regolarizzabile esclusivamente come cantina (si veda il successivo punto 5).

Resedi: due piccoli resedi esterni censiti come beni comuni non censibili alle sole unità pignorate (appartamento e garage), di fatto di uso esclusivo delle stesse.

Finiture e impianti: pavimenti in monocottura, rivestimenti ceramici in bagno e zona cottura, scala interna in c.a. rivestita in travertino, porte interne in legno massello, portoncino blindato, infissi in legno con vetro doppio e persiane metalliche; riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio, termocamino a pellet nel soggiorno; impianti elettrico e idrico autonomi. Garage con porta basculante metallica e porta tagliafuoco verso il vano scala. **Stato di manutenzione e conservazione complessivamente mediocre.**

Superficie commerciale complessiva (con i coefficienti di ponderazione indicati in perizia): **mq 109,25.**

2. Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Savino (AR):

- foglio 59 particella 1056 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 348,56 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' GRANAIO, piano: T-1

- foglio 59 particella 1056 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 88,83 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' GRANAIO , piano: S1

Beni Comuni non censibili in uso esclusivo ai subalterni 33 e 36 della particella 1056, di fatto detta unità sono in esclusivo uso all'appartamento ed al garage interessati dalla procedura in questione identificati come segue:

- foglio 59 particella 1056 sub. 37 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: LOCALITA' GRANAIO , piano: T
- foglio 59 particella 1056 sub. 40 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: LOCALITA' GRANAIO , piano: T

3. Stato di occupazione

L'immobile risulta **occupato dalla parte eseguita e dal suo nucleo familiare**, che vi hanno la residenza. Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate **non risultano contratti di locazione o comodato** opponibili alla procedura; non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale. La liberazione avverrà ai sensi dell'art. 560 c.p.c., secondo quanto precisato nella sezione «RENDE NOTO».

4. Destinazione urbanistica

Nel Piano Operativo del Comune di Monte San Savino, vigente l'immobile di cui fanno parte le porzioni in questione, ricade nella U.T.O.E. 01 Monte San Savino in Zona B3. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Le sottozone “B3” sono costituite da lotti liberi o parzialmente interessati da altra edificazione compresi in tessuti edilizi di recente formazione, in genere attestati lungo le principali vie di comunicazione e direttamente collegati con i sistemi infrastrutturali esistenti con tipologie riferibili alle case in linea o a schiera, con alcuni casi di edifici singoli.

L'attuale utilizzo dei beni in questione risulta essere CONFORME con quanto prescritto dalle Norme Tecnica di Attuazione.

5. Regolarità edilizia e catastale

Concessione edilizia N. C04/0679/0 del 08/01/2004 e successive varianti, intestata a ELLE & ELLE COSTRUZIONI S.R.L. Sede MONTE SAN SAVINO (AR) 01677690511, per lavori di Costruzione complesso residenziale e realizzazione opere di urbanizzazione, presentata il 21/12/2000 con il n. 00/23032/0 di protocollo, rilasciata il 08/01/2004 con il n. C04/0679/0 di protocollo

Concessione edilizia N. C05/0679/1 del 17/06/2005 e successive varianti, intestata a ELLE & ELLE COSTRUZIONI S.R.L. Sede MONTE SAN SAVINO (AR) 01677690511, per lavori di Variante alla Concessione Edilizia C04/0679/0 del 08/01/2004 per costruzione complesso residenziale e realizzazione opere di urbanizzazione, presentata il 27/04/2005 con il n. 05/08012/0 di protocollo, rilasciata il 17/06/2005 con il n. C04/0679/1 di protocollo

Concessione edilizia N. C05/0679/2 del 09/08/2005 e successive varianti, intestata a ELLE & ELLE COSTRUZIONI S.R.L. Sede MONTE SAN SAVINO (AR) 01677690511, per lavori di Variante alla Concessione Edilizia C04/0679/0 del 08/01/2004 per costruzione complesso residenziale e realizzazione opere di urbanizzazione, presentata il 23/06/2005 con il n. 05/12180/0 di protocollo, rilasciata il 09/08/2005 con il n. C05/0679/2 di protocollo

Attestazione di conformità ed certificazione abitabilità: n. Protocollo n.21346 del 22/11/2006, intestata a ELLE & ELLE COSTRUZIONI S.R.L. Sede MONTE SAN SAVINO (AR) 01677690511,

presentata il 22/11/2006 con il n. 21346 di protocollo, agibilità del 22/11/2006 con il n. 21346 di protocollo.

L'esperto ha rilevato le seguenti **difformità**, riconducibili alla mancata presentazione della variante finale:

- a) **appartamento**: diversa posizione della porta di accesso al bagno, conseguente all'installazione di una porta scorrevole sul disimpegno (modesta difformità);
- b) **garage**: realizzazione, nel vano accessorio, di un locale bagno piastrellato e dotato di sanitari e doccia; tale destinazione **non è regolarizzabile**, per altezza interna inferiore al minimo prescritto di m 2,40 e per incompatibilità con la destinazione del vano principale; il vano è **regolarizzabile come cantina**, previa rimozione dei sanitari.

Secondo la perizia le difformità sono sanabili mediante **CILA tardiva** ai sensi dell'art. 136, comma 6, L.R. Toscana 10.11.2014 n. 65, con costi stimati in complessivi **€ 4.080,00** (sanzione € 1.000,00, diritti di segreteria € 80,00, spese tecniche € 2.000,00, opere di ripristino € 1.000,00), oltre cassa previdenziale e IVA, **già detratti dal valore di stima**. La scheda planimetrica catastale dell'appartamento è conforme; quella del **garage non è conforme** allo stato dei luoghi e potrà essere aggiornata solo dopo le opere di ripristino. Tutti gli adempimenti e i relativi costi restano **a carico dell'aggiudicatario**.

6. Impianti e prestazione energetica

Secondo la perizia gli impianti elettrico, idro-termico e gas, pur in ordinarie condizioni e corredati delle dichiarazioni di conformità originarie allegate all'abitabilità, **non risultano in regola con la normativa vigente**; il costo di adeguamento e certificazione è stimato in **€ 3.000,00** oltre IVA, **già detratto dal valore di stima**. Il generatore di calore **non risulta censito nel catasto regionale degli impianti termici** (SIERT – Regione Toscana) ed è privo di libretto di impianto.

Non vi è A.P.E. ma il perito ritiene attribuibile all'immobile abitativo la **classe energetica G**.

7. Vincoli, oneri e formalità

Non è costituito condominio e non risultano spese condominiali insolute né lavori straordinari deliberati. Non risultano usi civici, diritti demaniali o vincoli storico-artistici; l'immobile **non** è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.

Dalle ispezioni ipotecarie riportate in perizia risultano trascritti, sull'originaria area di sedime, una **convenzione edilizia** stipulata tra l'impresa costruttrice e il Comune (relativa alle opere di urbanizzazione e alla cessione di aree) e atti di **costituzione di diritti reali a titolo oneroso**: per il contenuto si rinvia alla perizia e ai titoli ivi richiamati.

Formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura con il decreto di trasferimento (art. 586 c.p.c.): iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo (con la successiva iscrizione ad essa correlata) e le due trascrizioni di verbale di pignoramento immobiliare.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Arezzo il 22/12/2006 ai numeri 26945/5132 atto notarile pubblico MARTINI ANDREA del 19/12/2006, rep. 136822/13082.

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Arezzo il 31/07/2017 ai numeri 12217/8434 emesso dal Tribunale di AREZZO UNEP Repertorio 2876 del 21/06/2017.

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Arezzo il 29/01/2025 ai numeri 1387/1033 emesso dal Tribunale di AREZZO gravante sugli immobili in oggetto.

8. Valore d'asta

Il valore d'asta del lotto è stato determinato dal Giudice dell'Esecuzione, con l'ordinanza di delega, in **Euro 87.000,00**. La valutazione dell'esperto è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo e già tiene conto dei costi di regolarizzazione edilizia, di adeguamento degli impianti e della riduzione per assenza della garanzia per vizi.

9. Visite all'immobile

Le richieste di visita devono essere inoltrate esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), funzione «Prenota visita immobile», **almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte, e dunque entro il 30 novembre 2026**; le richieste pervenute oltre tale termine potranno essere evase solo a discrezione del custode.

Il custode I.V.G. accompagnerà il solo richiedente (ed eventuali familiari), previa identificazione, ad orari differenziati e senza fornire informazioni su altri interessati. Recapiti del custode: vistite.ivg@gmail.com oppure telefono – 0575/383138 dal Lun. al Ven. dalle ore 08.45 alle ore 12.45 O FAX – 0575/380968.

* * *

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

Alla vendita può partecipare chiunque, **eccetto il debitore** (art. 571, comma 1, c.p.c.).

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. Modalità 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 in Arezzo, Via Fonte Veneziana n. 8, entro le ore 13:00 di mercoledì 20 gennaio 2027** (giorno precedente la vendita), esclusi sabato e festivi. Non è ammessa la trasmissione a mezzo fax o posta elettronica. Sulla busta dovranno essere indicati **esclusivamente** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (previa identificazione), la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessun'altra indicazione (né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene, 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 e la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo e-mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**) e la sottoscrizione dell'offerente o degli offerenti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se è interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, devono essere allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e del sottoscrittore, copia del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese, procura o atto di nomina da cui risultino i poteri, oppure visura camerale aggiornata; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni (o unito civilmente in regime di comunione), devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- b) i dati identificativi del bene, l'ufficio giudiziario, il numero della procedura (**R.G.E. n. 12/2025**) e del lotto (**lotto unico**), il referente della procedura (**Dott. Giovanni Grazzini**);
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, di oltre un quarto al valore d'asta** (è quindi valida l'offerta pari ad almeno € **66.300,00**);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che **non potrà essere superiore a centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione**; in mancanza di indicazione si intenderà di 120 giorni. L'offerente potrà indicare un termine più breve, circostanza valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- e) l'importo versato a titolo di cauzione, pari o superiore al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- g) l'eventuale richiesta delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa e/o dell'applicazione del criterio del «prezzo-valore» (salva la facoltà di integrare la documentazione dopo l'aggiudicazione e prima del saldo);
- h) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Arezzo ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Arezzo.

3. Documenti da allegare all'offerta:

- a) copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione legale dei beni (per il cittadino extracomunitario, anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità);
- b) **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare non trasferibile** intestato a «**Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 12/2025, lotto unico**», per un importo minimo pari al 10% 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 a mezzo di procuratore legale (avvocato);
- d) copia semplice della visura camerale della società offerente, risalente a non più di tre mesi, attestante i poteri del legale rappresentante, ovvero copia della delibera che autorizzi un soggetto interno alla partecipazione alla vendita e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale;
- e) copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto da parte di minore;
- f) originale della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale (art. 179 c.c.), in caso di acquisto 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. 12/2025, lotto unico**», di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.

OFFERTA TELEMATICA

1. Modalità di presentazione. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che ne sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. **Il bollo virtuale di € 16,00 dovrà**

essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (<http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi – Pagamenti PagoPA – Bollo su documento, funzione «Nuova richiesta di pagamento»), in quanto non soggetto a restituzione. La ricevuta di pagamento in formato *xml* andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Le offerte 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 comma, c.p.c., **entro le ore 13:00 di mercoledì 20 gennaio 2027**, tramite il modulo web «Offerta telematica» del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto presente sul portale del gestore **www.fallcoaste.it**, secondo il «Manuale Utente» pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche; il file criptato in formato *zip.p7m*, contenente l'offerta integrale e gli allegati, 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.

A pena d'inammissibilità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente con certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo casella PEC 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, D.M. 32/2015. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia. **Si consiglia di avviare la procedura di inserimento con largo anticipo:** una volta trasmessa, l'offerta non è più modificabile.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio [giustizia](http://giustizia.it) si applica l'art. 15 D.M. 32/2015: in caso di interruzioni programmate, comunicate dal gestore sui propri siti, le offerte dovranno essere presentate in forma cartacea; in caso di interruzioni non programmate, l'offerta si intende depositata al momento della generazione della ricevuta di accettazione da parte del gestore PEC del mittente, che l'offerente dovrà produrre a prova della tempestività. I problemi di connessione dell'offerente non incidono in alcun caso sullo svolgimento della vendita.

2. Contenuto dell'offerta. L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestarlo a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), con le ulteriori indicazioni e allegazioni previste per l'offerta cartacea in caso di coniuge in comunione legale, minore, incapace o persona giuridica;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (**Tribunale di Arezzo**);
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (**R.G.E. n. 12/2025**);
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto (**lotto unico**);
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita (**Dott. Giovanni Grazzini**);
- g) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita (giovedì 21 gennaio 2027, ore 9:00);
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta (minimo **€ 66.300,00**);
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

- l) l'importo versato a titolo di cauzione, pari o superiore al 10% del prezzo offerto;
- 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 cauzione (se nell'attestazione del bonifico è indicato il codice TRN di 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente costituito dalle 11 cifre comprese tra il 6° e il 16° carattere; non devono essere inseriti spazi, trattini o caratteri speciali);
- o) l'indirizzo della casella PEC (o della casella PEC per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni, e il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti e dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

NB: le dichiarazioni e i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno formare 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 possa essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errore 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 titolare della casella PEC per la vendita telematica o del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o generale, nell'ipotesi di offerta a mezzo di procuratore legale (avvocato);
- e) copia della visura camerale della società offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera e della procura del soggetto interno delegato;
- f) se l'offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e del sottoscrittore, 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 a titolo personale;
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, alla presa visione della perizia di stima e alla dispensa di cui alla lett. p), rese in separato modulo;
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuato in via telematica.

4. Modalità di versamento della cauzione: esclusivamente con **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a «Tribunale di Arezzo – Esecuzioni Immobiliari» presso

Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma – Credito Cooperativo (Banca T.E.M.A.), IBAN: IT 72 E 08851 14101 0000 0035 9681 (intestato al **Tribunale di Arezzo – Esecuzioni Immobiliari**).

Il bonifico dovrà tassativamente contenere la causale con la seguente descrizione: «**Proc. Esecutiva n. 12/2025 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione**». La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà **risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente la vendita** e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto; si raccomanda pertanto di disporre il bonifico con congruo anticipo. In

caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà restituita mediante riaccredito sul conto di provenienza, indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta.

DISPOSIZIONI COMUNI

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.** L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al valore d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità indicate.

6. Svolgimento della vendita: le buste cartacee e telematiche saranno aperte il giovedì 21 gennaio 2027 alle ore 9:00, presso l'aula n. 0.07 del Tribunale di Arezzo, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti. Gli offerenti che hanno depositato offerta cartacea parteciperanno comparendo personalmente dinanzi al delegato; gli offerenti telematici parteciperanno collegandosi all'area riservata del portale www.fallcoaste.it con le credenziali personali trasmesse dal gestore, **almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni**, alla casella PEC utilizzata per l'offerta (l'invito è inviato anche via SMS al recapito mobile indicato; la mancata ricezione non invalida lo svolgimento della vendita). Le offerte cartacee saranno inserite nella piattaforma del gestore per renderle conoscibili ai partecipanti telematici. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti: il gestore li sostituisce con pseudonimi, fermo l'accesso del Giudice, del delegato e del cancelliere ai sensi dell'art. 14, comma 2, D.M. 32/2015. Il ritardo sui tempi indicati per l'inizio delle operazioni non può costituire motivo di doglianza. **Il Professionista Delegato, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.**

7. Deliberazione sulle offerte.

In caso di offerta unica. Qualora 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 è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base: se specifiche circostanze consentono di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (senza incanto e con identico prezzo base); se non sussistono tali circostanze e un creditore ha proposto istanza di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c. (necessariamente a prezzo almeno pari a quello base), il bene è assegnato al creditore; se non sussistono tali circostanze e non vi sono istanze di assegnazione, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte. Si procederà a **gara sincrona mista** sulla base dell'offerta più alta, con partecipazione degli offerenti telematici in via telematica e degli offerenti analogici comparsi personalmente; ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi **entro un minuto** dall'offerta precedente, **non potrà essere inferiore a € 1.000,00**. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali. I rilanci telematici sono riportati nel portale del gestore e resi visibili ai presenti in aula, e viceversa; il termine di un minuto decorre dal momento indicato dal delegato, previo accertamento della visibilità della precedente offerta per tutti i partecipanti. Non saranno considerate le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se superiori di oltre un quinto al prezzo di aggiudicazione.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni, il delegato aggiudica a favore di chi ha proposto l'offerta più vantaggiosa, individuata secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine, priorità temporale del deposito dell'offerta. Quando l'offerta più alta o più vantaggiosa è pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato. Se è inferiore al

prezzo base: in presenza di istanza di assegnazione (a prezzo almeno pari a quello base) il bene è assegnato al creditore; in mancanza, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

8. Termine per il saldo prezzo: in caso di aggiudicazione, il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è quello indicato nell'offerta; se non indicato o superiore a 120 giorni, il versamento dovrà comunque avvenire **entro 120 giorni dall'aggiudicazione. Il termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale né è prorogabile.**

9. Offerta per persona da nominare: l'avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato, **nei tre giorni successivi alla vendita**, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita (art. 583 c.p.c.).

10. Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo: il creditore 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 i necessari poteri e autorizzazioni (art. 590-bis c.p.c.). In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dall'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

11. Rateizzazione: non è concessa la rateizzazione del prezzo, non ravvisandone l'ordinanza di delega giustificati motivi.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto al punto 2, **il saldo del prezzo** (prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione) dovrà essere versato mediante **bonifico sul conto corrente intestato alla procedura**, i cui estremi saranno comunicati dal delegato all'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta e comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione. Entro 20 giorni dall'aggiudicazione il delegato comunicherà l'ammontare del residuo prezzo e delle spese.

2. **Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario** (T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, ovvero art. 38 D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385), l'aggiudicatario, ove il creditore fondiario ne abbia fatto richiesta ai sensi dell'art. 41 D.Lgs. 385/1993, dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, nel termine per il saldo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese, nei limiti dell'art. 2855 c.c., come individuata dal delegato; l'eventuale residuo dovrà essere versato con le modalità di cui al punto 1. L'aggiudicatario dovrà consegnare tempestivamente al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto.

3. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo, faccia ricorso a un **contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** (art. 585, comma 3, c.p.c.), le somme dovranno essere erogate, nel termine fissato per il saldo, direttamente dall'istituto mutuante mediante bonifico sul conto della procedura, anche nell'ipotesi di cui al punto 2. L'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria con la relativa nota di iscrizione e la ricevuta di registrazione; il delegato presenterà la nota di iscrizione unitamente al decreto di trasferimento, nella cui minuta sarà inserita 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 depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'istituto senza aggravio di spese per la procedura.

4. **Nel medesimo termine fissato per il saldo**, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri fiscali e tributari** conseguenti all'acquisto, delle spese di trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché del **compenso spettante al delegato** a norma del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 (pari alla metà del compenso per la fase di trasferimento, quantificato provvisoriamente dal delegato sulla base dei valori medi e liquidato dal Giudice ai sensi dell'art. 179-bis disp. att. c.p.c.). Le spese di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono a carico della procedura.

5. **Regime fiscale.** Trattandosi di cessione da parte di soggetti non esercenti attività d'impresa, il trasferimento è soggetto a imposta di registro, ipotecaria e catastale secondo le aliquote vigenti. L'aggiudicatario persona fisica che acquisti l'abitazione e la pertinenza al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, arte o professione può richiedere, ricorrendone i presupposti, l'applicazione della base imponibile «prezzo-valore» (art. 1, comma 497, L. 23 dicembre 2005 n. 266) e le agevolazioni «prima casa» (Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131). Gli offerenti sono comunque tenuti ad accertare autonomamente il regime fiscale applicabile.

6. **Il mancato versamento del saldo prezzo e degli oneri nel termine stabilito comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione**, che sarà trattenuta a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi degli artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

7. Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni della perizia in ordine agli impianti, **dispenserà esplicitamente la procedura** dal produrre sia la certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza sia l'attestato di prestazione energetica, assumendo direttamente tali incombenze.

[C]

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. Ai sensi dell'**art. 585, comma 4, c.p.c.**, nel termine fissato per il versamento del saldo, l'aggiudicatario, con **dichiarazione scritta** resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'**art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231**, necessarie e aggiornate per l'adempimento degli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio.

2. **Se la dichiarazione non è resa nel termine fissato per il versamento del prezzo**, il delegato ne dà tempestivo avviso al Giudice per i provvedimenti di cui all'**art. 587 c.p.c., come modificato dal D.Lgs. 31 ottobre 2024 n. 164 (decadenza dall'aggiudicazione e confisca della cauzione)**, fissando contestualmente una nuova vendita.

3. Se la dichiarazione è resa, il delegato, eseguiti gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento esclusivamente la dichiarazione ricevuta, mantenendo assoluto riserbo sui dati personali trattati.

* * *

PUBBLICITÀ

Il presente avviso, unitamente all'ordinanza di vendita, alla perizia di stima (con allegati e integrazioni, in versione priva dei dati personali del debitore e dei terzi, conformemente al provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 7 febbraio 2008), alle fotografie e alle planimetrie, sarà pubblicato:

- sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) ai sensi degli artt. 490, comma 1, e 631-*bis* c.p.c., **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte** (entro il 16 ottobre 2026);
- ai sensi dell'art. 490, comma 2, c.p.c., **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte** (entro il 31 ottobre 2026): sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo www.tribunale.arezzo.it e su www.astalegale.net (a cura di Astalegale.net S.p.A.); su www.astegiudiziarie.it (a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.); su www.fallcoaste.it (a cura di Zucchetti Software Giuridico S.r.l.);
- ai sensi dell'art. 490, comma 3, c.p.c., a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sui siti www.astegiustizia.it, www.idealista.it e www.casa.it, oltre all'eventuale ulteriore pubblicità commerciale autorizzata dal Giudice.

RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano**, anche in relazione al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive; **la vendita è a corpo e non a misura** ed 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** (art. 2922 c.c.), 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 quelli urbanistici o derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti, 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, comma 6, L. 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001, **purché presenti domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento**; resta a cura dell'aggiudicatario la verifica, con tecnico di fiducia, del titolo edilizio più idoneo e dell'eventuale applicabilità della disciplina vigente sullo stato legittimo e sulle tolleranze costruttive;
- 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 la proprietà e il possesso del bene, con i relativi oneri, passeranno all'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento, che sarà emesso solo dopo il versamento dell'intero prezzo, degli oneri e delle spese e dopo la dichiarazione antiriciclaggio;
- f) che l'elaborato peritale è disponibile per la consultazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito del gestore www.fallcoaste.it e su www.tribunale.arezzo.it;

- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie **non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali** e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- h) che l'immobile, occupato dalla parte esecutata e dal suo nucleo familiare, sarà liberato ai sensi dell'art. 560 c.p.c.; **l'aggiudicatario che intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo**: in tal caso la liberazione avverrà a cura del custode e a spese della procedura. In caso di espresso 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;
- i) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura, possono essere fornite dal custode giudiziario a chiunque vi abbia interesse.

A V V E R T E

- a) che, ai sensi dell'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**;
- b) che, ai sensi dell'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 artt. 571 e 580 c.p.c.;

I N F O R M A

gli interessati che per partecipare alle vendite giudiziarie **non è necessaria alcuna forma di intermediazione** e che chiarimenti possono essere richiesti al custode giudiziario (I.V.G. Arezzo) ai recapiti sopra indicati, al Professionista Delegato (studio in Arezzo, Via Fonte Veneziana n. 8, tel. 0575/370701) e, per gli aspetti tecnici della partecipazione telematica, al gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico S.r.l. Fallcoaste – assistenza tel. 0444 346211.

Arezzo, **28.09.2026**

Il Professionista Delegato
Dott. Giovanni Grazzini
(documento sottoscritto digitalmente)