TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. Elisabetta Rodino' Di Miglione
PROCEDURA ESECUTIVA N. 215-2023 R.G.E.
CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) per il Tribunale di Arezzo

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

L'**Avv. Saverio Agostini**, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, Professionista Delegato alle operazioni di vendite (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo con ordinanza in data 16.04.2025

AVVISA CHE

Il giorno **18.02.2027** alle **ore 10:00**, presso il Tribunale di Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino n. 1, nell'apposita sala aste ubicata a piano terra (aula n. 0.07) e tramite il Portale del Gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico srl avrà luogo l'esame avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

dei beni di seguito descritti

LOTTO 1 (UNICO)

Valore d'asta euro 75.500,00 (settantacinquemilacinquecento/00)
Offerta minima euro 56.625,00 (cinquantaseimilaseicentoventicinque/00)
In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 1.000,00 (milleeuro/00)

*

Diritto di proprietà per l'intero su abitazione L'u.i. cat. Sub.16 in questione risulta essere inserita all'interno di un edificio di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (condominio), ubicato Comune di Pratovecchio Stia (AR), Fraz. Stia, Piazza Bernardo Tanucci n.68 (zona Centro Storico); per accedere all'interno dell'u.i cat. Sub.16 occorre passare attraverso il vano scala comune interno all'edificio, vano scala comune privo di autonomo

identificativo catastale; al riguardo viene specificato che l'edificio non risulta dotato di ascensore.
L'edificio (di vecchia edificazione) presenta struttura portante in elevazione in muratura, copertura a falde inclinate, e facciate intonacate. I soffitti dell'u.i. sono costituiti da solai aventi orditura primaria e secondaria in legno.
L'u.i. cat. Sub.16 risulta sviluppata ai Piani Primo (zona giorno) e Secondo (zona notte), compreso altro ambiente al Piano Primo destinato ad ufficio direzionale, e nel dettaglio risulta formata da:
- al Piano Primo (parte retro), da un doppio ambiente (h. ml.2,45/h. max ml.3,32/h.min. ml.2,16) accessibile da porta prospiciente il vano scala comune, doppio ambiente (ove è presente un caminetto) progettualmente destinato a cucina-soggiorno ma che attualmente non presenta cucina o zona cottura, oltre ad un piccolo ambiente progettualmente destinato a bagno ma che attualmente risulta allestito a cucina/zona cottura;
- al Piano Secondo (parte retro), da una camera finestrata (h. max ml.3,38/h.min. ml.2,58), una camera non finestrata (h.2,38), un disimpegno, oltre a due piccoli ambienti la cui utilizzazione/destinazione non risulta indicata nel progetto di cui alla C.E. n.705 del 10/02/1996 e che attualmente risultano essere due bagni; al riguardo viene specificato che gli ambienti posti al Piano Secondo sono accessibili da porta prospiciente il vano scala comune oltrechè direttamente dagli ambienti posti al Piano Primo dianzi descritti mediante scala interna a chiocciola;
- Piano Primo (parte fronte, prospiciente la Piazza Tanucci), da un ampio ambiente (h.2,73) progettualmente destinato ad ufficio direzionale (ove è presente un caminetto), accessibile da porta prospiciente il vano scala comune e pertanto non direttamente collegato agli ambienti precedentemente descritti.
L'interno dell' u.i. cat. Sub.16 presenta:
- pavimentazioni in cotto, ad eccezione dei bagni al Piano 2° che presentano pavimentazione in materiale ceramico-monocottura;
- porte interne in legno;
- finestre in legno con inserti vetrati (dotate di persiane esterne);
interno che nel suo complesso si presenta in buone/ordinarie condizioni di manutenzione, si evidenziano comunque alcuni elementi deficitari con particolare riferimento al quadro elettrico posto nell'ambiente destinato ad ufficio direzionale (Piano Primo) ove è stato rilevato che il quadro elettrico risulta bruciato (v. foto 16).
Per una migliore comprensione della consistenza e conformazione dell'u.i., nonchè dello stato dei luoghi, si richiama la visione:
- della documentazione fotografica (All.01);
- della planimetria catastale (All.11), e della planimetria Tavola n.2_piante_stato modificato (All.15)
dalla quale si rilevano le destinazioni/utilizzazioni progettualmente previste.
La superficie commerciale dell'u.i. risulta essere di Mq.121 (superficie lorda ragguagliata/ omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138).

Identificazione catastale: Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pratovecchio Stia, Sez. Stia, Fgl.58 P.lla 160 Sub.16, cat. A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 305,23, come da visura catastale (All.10).

Nell'unità immobiliare pignorata risultano compresi tutti i diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, quote proporzionali sulle parti comuni, nonchè ragioni ed oneri condominiali, il tutto come alla parte debitrice pervenuto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Riferisce il Perito stimatore che l'edificio (di vecchia edificazione) presenta struttura portante in elevazione in muratura, copertura a falde inclinate, e facciate intonacate. I soffitti dell' unità immobiliare sono costituiti da solai aventi orditura primaria e secondaria in legno.

L'interno dell' unità immobiliare. cat. Sub.16 presenta:

- pavimentazioni in cotto, ad eccezione dei bagni al Piano 2° che presentano pavimentazione in materiale ceramico-monocottura;
- porte interne in legno;
- finestre in legno con inserti vetrati (dotate di persiane esterne);

IMPIANTI

L'u.i in questione risulta dotata della seguente impiantistica:

Impianto elettrico. Impianto elettrico del tipo incassato/sottotraccia, completo di punti di accensione, punti luci e prese di corrente; impianto del quale in sede di accesso/sopralluogo non è risultato possibile verificarne il funzionamento, al riguardo viene evidenziato che il quadro elettrico posto nell'ambiente destinato ad ufficio direzionale (Piano Primo) è stato rilevato che il quadro elettrico risulta bruciato (v. foto 16).

Impianto idrico. Impianto idrico del tipo incassato/sottotraccia; impianto del quale in sede accesso/sopralluogo non è risultato possibile verificarne il funzionamento. Le tubazioni non sono risultate ispezionabili salvo realizzazione di saggi murari che il sottoscritto non ha ritenuto di effettuare in quanto avrebbero comportato ingenti spese per la realizzazione ed il ripristino dei saggi medesimi.

Non è stato possibile verificare l'esistenza o meno di un adeguato (rispondente alla vigente normativa) impianto di smaltimento dei reflui, nonché l'eventuale esistenza o meno di un allacciamento degli scarichi alla pubblica fognatura.

Viene specificato che l'unità immobiliare non risulta dotata di impianto di riscaldamento, e che nei bagni posti al Piano 2° sono stati rilevati due scaldabagni ad accumulo per acqua sanitaria.

Nota Relativamente a detti impianti non sono state trovate e/o esibite, inerenti DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ALLA REGOLA D'ARTE.

Una accurata relazione degli impianti presenti nell'unità immobiliare pignorata e la verifica della loro rispondenza alla vigente normativa nonché una specifica quantificazione dei costi necessari al loro eventuale adeguamento necessita di operazioni che richiedono una specifica analisi dei medesimi da effettuarsi da professionisti aventi capacità e nozioni specifiche in materia di impiantistica. Il sottoscritto, considerato che la richiesta di ausilio di un professionista avente capacità e nozioni specifiche in materia di impiantistica avrebbe comportato costi ulteriori alla procedura, in questa fase non ha ritenuto di richiedere l'ausilio di un professionista avente capacità e nozioni specifiche in materia di impiantistica; comunque, in base a quanto è stato

possibile rilevare in sede di sopralluogo ed in base alle proprie parziali competenze in materia impiantistica, il sottoscritto considera l'impiantistica ispezionata presumibilmente non rispondente alla vigente normativa, ed indica i costi per adeguamento alla vigente normativa dell'impiantistica ispezionata in Euro 4.000,00+i.v.a. (costi indicati con riserva, salvo maggiori e specifici accertamenti che potrebbero comportare ulteriori costi).
I costi dianzi quantificati sono stati decurtati dal valore commerciale così come specificato al P.to 16 della consulenza (valore di stima).

ONERI CONDOMINIALI

L'u.i. cat. Sub.16 in questione risulta essere inserita all'interno di un edificio di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (condominio), e conseguentemente soggetta a vincoli ed oneri di natura condominiale come stabiliti dal C.C., per legge e negli atti di provenienza.
Il perito stimatore, in sede di accesso/sopralluogo:
· non ha potuto chiedere al Debitore Esecutato se il fabbricato fosse amministrato da un amministratore condominiale in quanto il medesimo non era presente al momento dell'accesso/sopralluogo, e la persona che ha consentito l'accesso non ha saputo fornire informazioni riguardo agli aspetti condominiali;
· non ha trovato persone del vicinato a cui poter richiedere informazioni di carattere condominiale;
· non ha rilevato la presenza di cartelli, targhe, o avvisi che rivelassero l'esistenza di un amministratore condominiale;
considerato quanto sopra, non è stata rilevata l'esistenza di tabelle millesimali, e non è stata rilevata l'esistenza di un amministratore condominiale per poter reperire informazioni circa l'esistenza di vincoli o oneri, nonché eventuali spese insolute relative all' ultimo biennio.
Il perito stimatore evidenzia che quanto sopra riportato è riferito alle informazioni acquisite al momento
dell'accesso/sopralluogo, conseguentemente avvisa il possibile offerente/acquirente che prima della formulazione di eventuale offerta, relativamente alla posizione condominiale/amministrativa del bene in questione, dovrà reperire aggiornate informazioni dal Custode/I.V.G., dal Professionista delegato alla Vendita, nonché prendere visione di quanto contenuto nell'Avviso di Vendita.

STATO DI MANUTENZIONE

Il Perito stimatore riferisce che l'interno dell'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone/ordinarie condizioni di manutenzione, si evidenziano comunque alcuni elementi deficitari con particolare riferimento al quadro elettrico posto nell'ambiente destinato ad ufficio direzionale (Piano Primo) ove è stato rilevato che il quadro elettrico risulta bruciato (v. foto 16). Si rimanda alla relazione di stima per ogni informazione ulteriore.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato di cui si tratta è di vecchia edificazione, realizzata in data antecedente al 1° settembre 1967 ed precisa che dalla ricerca effettuata non è stata rilevata presenza di CERTIFICAZIONE DI

AGIBILITA'/ABITABILITA'.
Il Perito stimatore riferisce che l'unità immobiliare non è stata realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.
Il Perito stimatore riferisce che l'unità immobiliare catastale pignorata Sub.16 **è non conforme alle unità immobiliari urbanistiche previste in progetto (C.E. n.705 del 10/02/1996) e pertanto il bene immobile risulta affetto da difformità urbanistiche con violazioni edilizie passibili di sanzionamento.**
Confrontato lo *stato attuale/rilevato* del bene immobile pignorato con la documentazione urbanistica reperita, sono emerse una serie di incoerenze/incongruenze:
- in parte (P.ti 10.4_ e 10.5) non identificate come violazioni edilizie passibili di sanzionamento e regolarizzabili a mezzo dell'applicazione dell'art.34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art.198 della L.R. 10/11/2014 n.65, all'art. 21 nonies delle L. 241/1990;
- in parte identificate come difformità urbanistiche con violazioni edilizie passibili di sanzionamento, NON SANABILI, per le quali viene previsto un preliminare intervento di adeguamento (necessitante di opere di natura edile/impiantistica), con costi da sostenere che vengono previsti/ipotizzati in Euro 3.600,00 oltre I.V.A. ove prevista;
- in parte identificate come difformità urbanistiche con violazioni edilizie passibili di sanzionamento, SANABILI a mezzo di deposito al Comune di Pratovecchio Stia di istanza di sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. - L.R. n.65 del 10/11/2014 e ss.mm.ii. (Accertamento di Conformità in Sanatoria oppure S.C.I.A. in sanatoria), con costi da sostenere che vengono previsti/ipotizzati in Euro 5.000,00 oltre I.V.A. ove prevista, per quanto riguarda adempimenti ed oneri amministrativi (oblazione/sanzione amministrativa/sanzione pecuniaria, oneri urbanizzazione/costo di costruzione, onorari per prestazioni professionali, ect.);
Il possibile futuro offerente, con la lettura di quanto relazionato dal perito stimatore, viene ritenuto edotto sulla situazione urbanistica (casistica particolare e complessa), su le difformità edilizie e/o opere in contrasto alla vigente normativa ritenute sanabili/regolarizzabili e su le difformità edilizie e/o opere in contrasto alla vigente normativa ritenute non sanabili e soggette ad intervento di adeguamento, con indicazione dei relativi costi.
Per quanto qui non riportato, si rinvia a quanto precisato in perizia.

CONFORMITA' CATASTALE
Il perito stimatore ha proceduto a confrontare lo stato rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti dell'u.i. (All.11) con lo *stato attuale/rilevato*, e dal confronto ha riscontrato incoerenze/incongruenze che vengono sotto riportate in elenco:
- nella planimetria catastale, nel piccolo ambiente al Piano Primo (parte retro) risulta riportata la dicitura w.c., mentre in realtà l'ambiente risulta attualmente allestito a cucina;
- nella planimetria catastale, nell'ampio ambiente Piano Primo (parte fronte, prospiciente la Piazza Tanucci) non risulta riportata alcuna dicitura, mentre progettualmente/urbanisticamente è destinato ad ufficio direzionale.
Considerate le incoerenze/incongruenze rilevate, viene relazionato che l'ultima planimetria catastale in atti (All.11) risulta essere **non conforme** allo *stato attuale/rilevato* con conseguente obbligo di deposito al catasto di nuova planimetria catastale.
Tenuto conto che:
- la planimetria catastale in atti individua comunque la conformazione, perimetrazione e consistenza globale dell'u.i. nel suo complesso;

- l'u.i. in questione risulta interessata da difformità urbanistiche (abusi edilizi) con violazioni passibili di sanzionamento, e nel caso in cui venisse aggiornato il catasto all'attualità, si andrebbe a riportare in catasto una situazione illegittima/abusiva sotto il profilo urbanistico, e successivamente alla realizzazione alla sanatoria occorrerebbe nuovamente aggiornare il catasto, il tutto con conseguente dilatamento dei tempi ed ulteriori costi/oneri a carico della procedura;
il perito stimatore, seppur sussi stente l'obbligo di aggiornare il catasto, per le motivazioni dianzi riportate, in questa fase non ha ritenuto di procedere all'aggiornamento del catasto, rimandando l'aggiornamento del catasto successivamente alla sanatoria, quantificando i relativi costi per onorari professionali e tributi catastali in **Euro 600,00** oltre iva e cnp su onorari professionali, costi che sono stati decurtati dal valore commerciale così come specificato al P.to 16 della consulenza (valore di stima).

NORME URBANISTICHE E VINCOLI
Il Perito stimatore riferisce che l'unità immobiliare pignorata risulta:
- inserito in zona classificata come *"A - PATRIMONIO EDIL IZIO DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE"* identificabile nell'estratto della Tavola 3 di RU (All.19), zona per la quale si allega il correlato all'Articolo *8* delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico (All.20);
- inserito in area sottoposta a VINCOLO PAESAGGISTICO, area per la quale si allega il correlato Articolo 6*8* delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico (All.21);
- schedato dall'amministrazione comunale con scheda n.progr. 2/19 (All.22).
Il Perito stimatore segnala altresì che il fabbricato in questione è stato interessato da VARIANTE AL PRGC DI STIA Centro Storico del capoluogo comunale ai sensi dell'art.5 L.R. 21/05/1980 n.59 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.4223 del 09/05/1994.

STATO DI OCCUPAZIONE
Considerato quanto dianzi riportato, e di quanto riportato nella Relazione di Primo Accesso de I.V.G., l'u.i. pignorata in questione viene ritenuta nella disponibilità dell'esecutata per fini diversi dall'abitativo e pertanto nel prosieguo valutata come **libera.**
Viene specificato che quanto sopra riportato è il risultato di quanto è stato possibile accertare da parte dell'esperto stimatore; si avvisa il possibile interessato/offerente che prima della formulazione di eventuale offerta, relativamente allo stato di occupazione e posse sso dei beni in questione dovrà reperire aggiornate informazioni da I.V.G., dal Professionista delegato alla Vendita, nonché prendere visione di quanto contenuto nell'Avviso di Vendita.
La procedura di liberazione è stata attivata con ordine del Giudice reso con provvedimento del 02.05.2025
Per la descrizione del compendio, comunque, si rinvia alla relazione di stima depositata in atti.
Si dà atto, in ogni caso, che la liberazione o il rilascio degli immobili avverranno in conformità alle vigenti disposizioni legislative. Se occupati da terzi senza titolo o senza titolo opponibile la liberazione degli stessi verrà effettuata dal Custode Giudiziario, previa richiesta espressa ed irrevocabile dell'aggiudicatario.

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 marca da bollo da € 16,00) dovranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa, presso lo studio dell'avvocato Saverio Agostini, in Pratovecchio Stia (AR), Piazza Paolo Uccello n. 2 (Telefono: 328-8144184) entro e non oltre le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato solo ed esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o Partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

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

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

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

e) l'importo versato a titolo di cauzione, che dovrà risultare in misura pari o superiore al 10% (dieci 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 e del tesserino di attribuzione del Codice Fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni o copia del permesso di soggiorno in corso di validità nel caso in cui l'offerente sia cittadino extra-comunitario;

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. 215/2023 Lotto unico"* 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 del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto in favore di soggetto minore;

f) Originale della eventuale 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:

La cauzione potrà essere versata 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. 215/2023 Lotto Unico***", **di importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**.

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE.

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

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

nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato *zip.p7m,* contenente l’offerta integrale e gli allegati all’offerta, dovrà essere inviato all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).
A pena d’inammissibilità, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell’offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l’offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.
L’offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia.
In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l’offerta dovrà essere depositata ai sensi dell’art. 15 D.M. cit.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.
L’offerta dovrà contenere:
a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico, 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). Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare; se l’offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata;
b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l’indicazione del referente della procedura ovverosia del delegato alle operazioni di vendita;
g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell’offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d’asta indicato nell’avviso di vendita;
i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell’aggiudicazione;
l) l’importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% (dieci 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 e del tesserino di attribuzione del Codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni o copia del permesso di soggiorno in corso di validità nel caso in cui l'offerente sia cittadino extracomunitario;
b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale
h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc.…, effettuate in separato modulo
i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a "Tribunale di Arezzo" con causale R.G.E. n. 215/2023 lotto unico versamento cauzione" Cod. 06 acceso presso la Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma Credito Cooperativo – in forma breve Banca Tema – Codice Swift ICRAITRRN0 ed avente il seguente IBAN IT72E0885114101000000359681.

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

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

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

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

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

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

- qualora sussistano specifiche circostanze tali da far 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 sarà assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà 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 comparendo 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 Delegato, 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 di trasferimento 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, n**ei 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 comprensivo dell'eventuale I.V.A. se dovuta e dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora non fosse stato indicato alcun termine o fosse 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 Professionista Delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito;

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

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, **l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al Professionista 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. che agli effetti del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d. lgs. n. 192/2005 e successive modificazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

[C]

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del 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, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio;

***

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

Visto l'art. 490 comma 2 c.p.c., su richiesta del professionista, dovranno essere effettuate le pubblicità:
a cura della Società Astalegale.net S.p.A., **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**:
- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo www.tribunale.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'ara 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 sovra 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.

CUSTODIA DELL'IMMOBILE

La custodia dell'immobile è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), con sede in Arezzo, Via G. Ferraris n. 136, telefono 0575/382000 0577/318111, utenza mobile 3397337017. Sarà possibile visitare l'immobile previso accordo con il custode medesimo (l'istanza dovrà essere inoltrata direttamente attraverso il portale delle vendite pubbliche collegandosi al sito https://pvp.giustizia.it/pvp/ almeno 15 giorni prima della scadenza del termine per le offerte). Eventuali richieste pervenute oltre il suddetto termine potranno essere evase a discrezione del custode. Quest'ultimo fornirà ogni informazione necessaria.

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;

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, al Professionista Delegato alla vendita ed al Gestore della vendita.

Arezzo, 09.11.2026

Il Professionista delegato
avvocato Saverio Agostini

Firmato digitalmente da
SAVERIO
AGOSTINI
C = IT