

AVVOCATO
PAOLA MARRAGHINI
tel. e fax 0575 23386

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

Procedura esecutiva n. 185/2016 R.G.E.

Avviso di vendita beni immobili

Secondo esperimento

L'Avv. Paola Marraghini (c.f. MRRPLA73S49A390G) iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo (PEC: avvpaolamarraghini@cnfpec.it), con studio in Arezzo Piazza Sant'Agostino n. 15 tel e fax 0575 23386, Professionista Delegato (referente della procedura) del Tribunale di Arezzo relativamente alla esecuzione immobiliare n. 185/2016 (cui sono riunite le procedure R.G.E. n. 15/2018 e R.G.E. n. 204/2019) con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dr. Federico Pani del 8.10.2025 con cui è stato nominato gestore della vendita telematica Astalegale.net s.p.a. tramite il portale www.spazioaste.it,

AVVISA CHE

presso la sala aste 0.07 del Tribunale di Arezzo sita in Arezzo (AR) piazza Falcone e Borsellino n. 1 e tramite il portale del gestore della vendita Astalegale.net s.p.a www.spazioaste.it il giorno **9 SETTEMBRE 2026 ore 14,00** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà per la quota dell'intero su appartamento con cantina, resede esclusivo, area urbana/piccolo resede e garage posti in Foiano della Chiana (AR) via Giuseppe Di Vittorio n. 90 appartenenti a fabbricato edificato su area P.E.E.P. oltre quota di 1/12 del diritto di piena proprietà su area urbana costituente resede condominiale e quota di 1/4 del diritto di piena proprietà su due aree urbane costituenti resedi condominiali e su locale deposito, oltre proporzionali diritti sulle utilità comuni.

DATI CATASTALI:



AVVOCATO
PAOLA MARRAGHINI
tel. e fax 0575 23386

Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana (AR):

Foglio 22 particella 1062 subalterno 37 categoria A/3 classe 4 vani 7,5 rendita catastale € 600,38 dati di superficie totale 159 mq. totale escluse aree scoperte 146 mq. via Giuseppe Di Vittorio n. 90 piano S1-T-1-2, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

Foglio 22 particella 1185 subalterno 1 categoria F/1 consistenza 16 mq. Via Giuseppe Di Vittorio piano T, (area urbana piccolo resede) per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

Foglio 22 particella 1062 subalterno 6 categoria C/6 classe 4 consistenza 17 mq. dati di superficie totale 17 mq. Rendita € 75,51 via Giuseppe Di Vittorio n. 90 piano S1 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

Foglio 22 particella 1062 subalterno 1 categoria F/1 area urbana consistenza 31 mq. Via Giuseppe Di Vittorio n. 90 piano T (resede condominiale) per la quota di 1/12 del diritto di piena proprietà

Foglio 22 particella 1185 subalterno 2 categoria F/1 area urbana consistenza 34 mq. Via Giuseppe Di Vittorio piano T (resede condominiale) per la quota di 1/4 del diritto di piena proprietà

Foglio 22 particella 1062 subalterno 18 categoria F/1 area urbana consistenza 395 mq. Via Giuseppe Di Vittorio n. 90 piano T (resede condominiale) per la quota di 1/4 del diritto di piena proprietà,

Foglio 22 particella 1062 subalterno 5 categoria C/2 classe 3 consistenza 3 mq. dati di superficie totale 5 mq. Rendita € 12,70 via Giuseppe Di Vittorio n. 90 piano S1 (locale deposito) per la quota di 1/4 del diritto di piena proprietà

oltre i proporzionali diritti sulle seguenti utilità comuni:

Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana (AR):

Foglio 22 particella 1062 subalterno 4 bene comune non censibile via Giuseppe Di Vittorio n. 90 piano T (scale e corridoio comuni)

Foglio 22 particella 1044 subalterno 1 bene comune non censibile via Giuseppe Di Vittorio piano T

Foglio 22 particella 1044 subalterno 6 bene comune non censibile via Giuseppe Di Vittorio piano T



AVVOCATO
PAOLA MARRAGHINI
tel. e fax 0575 23386

PROVENIENZA:

Dalla relazione notarile in atti risulta che la particella 1062 sub. 37 deriva per fusione delle particelle 1062 sub. 16, 26, 31, 34, che a sua volta i subalterni 31 e 34 derivano dai subalterni 15 e 25 e che assieme alla particella 1062 sub. 37 sono state edificate sulla particella 1062 che derivava dalla particella 1044 e 1042, e che la particella 1185 deriva dalla particella 1043.

Le particelle 1062 sub. 31 e 34 pervennero al soggetto esecutato per atto di donazione accettata rogito notaio Barbagli Nadio in data 29.07.2014 rep. 65517/12451 trascritto il 6.8.2014 n.ri 10235/7804, e al dante causa le particelle 1062 sub. 15 e 25 pervennero per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia ai rogiti del Notaio Barbagli Nadio di Arezzo (AR) in data 16.02.2004 rep n. 54987 trascritto il 25.02.2004 ai numeri 3868/2371.

Le particelle 1062 sub. 16 e 26 e particella 1185 sub. 1 pervennero al soggetto esecutato per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia ai rogiti Notaio Barbagli Nadio in data 16.02.2004 repertorio 54985 trascritto il 25.02.2004 a n.ri 3866/2369

Dalla perizia del CTU Arch. Daniela Sestini del 12.01.2025 e da successiva integrazione con nota del 04.05.2025 risulta quanto segue.

DESCRIZIONE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'appartamento fa parte di fabbricato posto in Foiano della Chiana (AR) via Giuseppe Di Vittorio al civico 90 edificato su area P.E.E.P. in forza delle Convenzioni Edilizie con il Comune di Foiano della Chiana più avanti indicate.

È costituito sul fronte principale da quattro piani fuori terra. L'accesso all'appartamento avviene lateralmente: tramite un vialetto si raggiunge il vano scala posto internamente al fabbricato ma con ingresso dal retro; quindi attraverso la scala si raggiunge il piano e si entra nell'appartamento. L'appartamento, posto su due livelli, è composto al piano primo da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, due bagni, spogliatoio e disimpegno, al piano secondo da camera, bagno e disimpegno. È dotato di due terrazze una sul fronte principale ed una su quello retrostante, con impianto di riscaldamento singolo e caldaia in terrazza.

La superficie totale lorda dell'unità immobiliare è pari a circa 137,4 mq oltre alla cantina al piano seminterrato della superficie di circa 13,23 mq..

I pavimenti sono del tipo parquet in colori scuri o in ceramica e monocottura di colori chiari



nell'appartamento in genere e nei bagni, la scala di collegamento interna all'appartamento ha rivestimento in lastre tipo marmo bianco di Carrara.

La cantina è posta al piano seminterrato e attualmente è in comunicazione con il garage.

Il resede è posto a piano terra sul fronte principale del fabbricato ed è costituito da una striscia rettangolare di terreno rialzata rispetto alla quota di resede/piazzale condominiale da cui si accede al fabbricato ed è costituito da una striscia di terreno su cui si trovano degli olivi, è recintato con muretto basso e soprastante rete a maglia sciolta, recinzione che racchiude l'altro piccolo resede-area urbana che ne costituisce la parte terminale.

Il garage ha la porta di accesso costituita da basculante metallica. Attualmente costituisce un unico locale con la cantina poiché è stata demolita la parete divisoria esistente fra gli stessi. Ha una superficie di circa 17 mq.

La planimetria catastale dei beni oggetto di valutazione non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi, la difformità rilevata consiste nell'abbattimento della parete di comunicazione tra la cantina e il garage.

I beni si trovano in zona B2 del Regolamento Urbanistico comunale. La normativa di riferimento è costituita dalle N.T.A. allegate al Regolamento Urbanistico art. 33.

Il Ctu ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie: - concessione edilizia n. 79 del 29.05.1996. La Concessione si riferisce alla "Costruzione di un Fabbricato di civile abitazione Zona P.E.E.P. Castellare"- D.I.A. Denuncia di Inizio dell'Attività ai sensi art. 2 comma 60 punto 7 lettera G legge 662 del 23.12.1996 pro. 1918 del 13.02.1997 (lavori di Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia 79/1996) – Concessione Edilizia n. 46 del 12.04.1999 (si riferisce a lavori di variante in corso d'opera alla Concessione edilizia 79/1996 escluso il fabbricato B) – Concessione Edilizia n. 12 del 17.02.2000 si riferisce a "Costruzione di un fabbricato di edilizia convenzionata agevolata per n. 6 alloggi in area P.E.E.P. loc. Castellare" successivamente alla stipula della Convenzione a rogito Notaio Luigi Lauro repertorio 43850 del 22.03.1996; - Concessione Edilizia n. 104 del 13/12/2000 (lavori variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia 12/2000); - Concessione Edilizia n. 104 del 13/12/2000 variante finale.

La pratica viene presentata al protocollo del Comune di Foiano della Chiana il giorno



AVVOCATO
PAOLA MARRAGHINI
tel. e fax 0575 23386

8/4/2002 contestuale “Variante in corso d'opera come determinato dall'art. 39 della legge regionale n. 52/99 e Attestazione di Abitabilità”.

L'attestazione di abitabilità viene rilasciata in data 8.2.2002 prot. 5305.

-S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 19 legge 7.8.1990 e artt. 79 e 84 L.R. n. 1 del 3.1.2005 prot. 20120002561 del 20.02.2012 (relativa al progetto di frazionamento in due unità immobiliari dell'appartamento posto in Foiano della Chiana via G. Di Vittorio)

- C.I.L.A. Comunicazione di Inizio di Lavori Asseverata ai sensi dell'articolo 136 comma 2 lett. a e g comma 3 L.R. 65/2014 prot. 20160005052 del 25.03.2016 (relativa a progetto per l'accorpamento di due unità Immobiliari e modifiche interne al fabbricato posto in Foiano della Chiana via G. Di Vittorio), attestazione abitabilità rilasciata in data 13.5.2016 prot. 20160007806

Dalla perizia emerge che l'unità, al momento della perizia, non corrispondeva ai titoli edilizi rilasciati. La difformità consiste nell'abbattimento della parete di comunicazione tra cantina e garage. La regolarizzazione, a tale momento, poteva avvenire con “Accertamento di conformità” di cui all'art. 209 L.R. n. 50 del 8.9.2017. Presupposto per il rilascio dell'accertamento di conformità in sanatoria, sia esso Permesso in Sanatoria che Attestazione di Conformità in Sanatoria, è che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della realizzazione degli interventi medesimi che a quella vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria (c.d. Doppia conformità). Dalla perizia emerge che il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al pagamento a titolo di oblazione di una somma non inferiore a € 1.000,00.

Il tutto da verificare con l'Ufficio Tecnico Comunale al momento della presentazione di eventuali pratiche edilizie, per eventuali variazioni di normative e/o di costi.

Dal titolo di provenienza risulta che la superficie delle aree scoperte beni comuni non censibili comuni a più unità immobiliari è inferiore a 5.000 mq..

VINCOLI:

Dalla perizia, dalle certificazioni notarili in atti nonché dai titoli di provenienza emerge che sugli immobili sussistono le seguenti trascrizioni:



- trascrizione del 28.03.1996 registro particolare 3067 e 3068 avente ad oggetto cessione di diritti reali a titolo oneroso e Convenzione Edilizia ai sensi della legge n. 865/1971 su area PEEP concessa in diritto di superficie rogito Notaio Luigi Lauro di Foiano della Chiana repertorio 43850 del 22.03.1996.

- trascrizione del 07.03.2000 registro particolare 2605 avente ad oggetto Convenzione edilizia ai sensi della legge n. 865/1971 su area PEEP concessa in diritto di superficie rogito Notaio Luigi Lauro di Foiano della Chiana repertorio 54064 del 16.02.2000,

- trascrizione in data 16 maggio 2000 registro particolare 5247 e 5248 avente ad oggetto Convenzione edilizia ai sensi della legge n. 865/1971 su area P.E.E.P. concessa in diritto di proprietà con cui è stata stipulata la modifica parziale della Convenzione del 22.03.1996 repertorio 43850 e il diritto di superficie è stato trasformato in piena proprietà rogito Notaio Luigi Lauro di Foiano della Chiana repertorio 54606 del 18 aprile 2000

Dalla relazione di stima del 12.01.2025, che deve essere integrata con la nota del 04.05.2025, emerge che le Convenzioni Edilizie menzionate evidenziano l'esistenza di vincoli relativi al prezzo massimo di cessione in caso di vendita o di costituzione di diritti reali e al prezzo massimo di locazione degli immobili oltre a requisiti di natura soggettiva che devono avere gli acquirenti degli immobili.

Il Comune di Foiano della Chiana con note del 04.02.2025, 14.02.2025 e 29.04.2025 inviate al CTU:

- ha determinato in € 180.071,71 il prezzo massimo di cessione degli immobili,
- ha determinato in € 6.932,76 annui il prezzo massimo di locazione,
- ha precisato, quanto ai requisiti soggettivi, che *“gli alloggi costruiti dovranno essere ceduti solamente ai soggetti che abbiano al momento dell'acquisto i requisiti stabiliti dalla vigente legislazione”* secondo quanto previsto dall'art. 7 della Convenzione del 22.03.1996 ritenuto ancora valido in quanto non modificato dalla Convenzione del 18.04.2000,
- ha precisato che, per le cessioni successive alla prima, l'art. 3 della Convenzione del 18.04.2000 stabilisce che *“in forza del trasferimento degli alloggi gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica dell'assegnatario relativamente a diritti, oneri e obblighi nascenti dalla presente*



Convenzione”.

Il Comune ha altresì dichiarato che la possibilità di procedere alla eliminazione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione è disciplinata dalla legislazione nazionale contenuta, a tale momento, nell'art. 1 del DM n. 151/2020 del Ministero Economia e Finanze secondo la formula riportata nell'ordinanza di delega:

$$CRV = Cc. 48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

3. In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$CRVs = CRV * 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

Come da indicazioni nell'ordinanza di delega, si segnala l'incertezza interpretativa in ordine alla sussistenza dei vincoli soggettivi e la mancata quantificazione dei costi di affrancazione.

Dalla perizia risulta che la Convenzione Edilizia del 18.04.2000 all'art. 5 ha fissato la durata della validità della medesima in 30 anni decorrenti dalla data di stipula della Convenzione a rogito Notaio Lauro del 22.03.1996 e che detto articolo recita *“Pertanto la efficacia delle disposizioni della presente Convenzione avrà termine il 22.03.2026”.*

Si segnala inoltre che la Convenzione del 18.04.2000 all'art. 3 prevede che *“negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiarerà di conoscere ed accettare la suddetta Convenzione e si impegnerà a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le disposizioni qui stabilite dalle parti. Le clausole in questione dovranno essere specificamente approvate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile”* e all'art. 7 prevede che *“gli assegnatari, e loro aventi causa, degli alloggi compresi nel comparto P.E.E.P. Castellare lotto 24 e 25 non possono ottenere altro alloggio in proprietà dalle Amministrazioni o dagli Enti indicati nella legge 865/1971 e successive modifiche e integrazioni, o comunque costruiti con il contributo e con il concorso dello Stato e degli Enti Pubblici”.*

Non risulta costituito alcun condominio.



AVVOCATO
PAOLA MARRAGHINI
tel. e fax 0575 23386

Risulta la provenienza donativa di parte del bene.

IMPIANTI:

Dalla perizia emerge che la certificazione di conformità degli impianti è contenuta nella Attestazione di Abitabilità dell'anno 2016.

CUSTODIA e STATO DI OCCUPAZIONE:

Con ordinanza del 08.10.2025 è stata confermata la nomina quale custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120) nomina già effettuata con ordinanza del 18.05.2017.

Le richieste di visita degli immobili dovranno pervenire al custode giudiziario per il tramite del portale delle vendite pubbliche (P.V.P.) collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte. Eventuali richieste pervenutegli – sempre per il tramite del PVP – oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

Dalla perizia l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c.. Le spese di liberazione dell'immobile, in tal caso, verranno poste a carico della procedura.

Il tutto come meglio esposto dalla perizia redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale Arch. Daniela Sestini 12.01.2025 da integrare con la nota del 04.5.2025 il cui contenuto dovrà essere consultato dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali abusi e difformità oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

al valore d'asta di € 144.057,37 (centoquarantaquattromilacinquantasette/37)

**offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 108.043,03
(centoottomilaquarantatré/03)**



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

DETERMINA

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. 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 l'Avv. Paola Marraghini in Arezzo Piazza Sant'Agostino n. 15 entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale 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 l'offerente è interdetto, inabilitato, o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o dell'unito civilmente;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto, il referente della procedura (delegato alla vendita);



- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato in ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg;
- e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con esplicita manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge o dell'unito civilmente in comunione legale dei beni;
- b) Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, intestato a **“Tribunale di Arezzo R.G.E. n. 185/2016 lotto unico”** (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;
- c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- e) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice Tutelare in caso di acquisto del minore



dell'inabilitato, dell'interdetto o dell'amministrato di sostegno; copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;

f) Originale della dichiarazione del coniuge o dell'unito civilmente – autenticata da pubblico ufficiale – di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge o dell'altro unito civilmente 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. 185/2016 lotto unico”** (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) **di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

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

Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo co. c.p.c. sino alle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi – tramite il modulo web “Offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato *zip.p7m*, contenente l'offerta integrale e gli allegati



all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita iva, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o dell'unito civilmente;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;



- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato in ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. Codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica, con manifestazione di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge o dell'unito civilmente in comunione legale dei beni;



- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne interdetto inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge o dell'unito civilmente – autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge o dell'unito civilmente a titolo personale;
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, la dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme della sicurezza che dall'attestato della prestazione energetica, con manifestazione di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze etc..., effettuate in separato modulo;
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a “Tribunale di Arezzo”



AVVOCATO
PAOLA MARRAGHINI
tel. e fax 0575 23386

presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma – Credito Cooperativo – S.C. in forma breve Banca TEMA IBAN IT72E0885114101000000359681 con causale “***Cauzione rge 185/16 Tribunale di Arezzo lotto unico***” (indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l’offerta); la cauzione, a pena di inefficacia dell’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 specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

In caso di pluralità di offerte

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

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

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista,



AVVOCATO
PAOLA MARRAGHINI
tel. e fax 0575 23386

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 delegato provveda 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 miglior 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 versamento del saldo del 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. TERMINE PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione **il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario**. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, **dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta**, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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

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

[B]

**DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI
ACCESSORI**

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



corrente intestato “Tribunale di Arezzo” di pertinenza della procedura esecutiva presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma – Credito Cooperativo – S.C. in forma breve Banca TEMA IBAN IT72E0885114101000000359681 con causale “**saldo prezzo rge 185/16 Tribunale di Arezzo lotto unico**” entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

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

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: “*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €.****da parte di ***** a fronte del contratto di mutuo*”



*a rogito ***** del ***rep.***** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".* In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi). 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.

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 a tali incombenze.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



del mercato libero).

Dispone che l'**Istituto vendite giudiziarie di Arezzo** provveda alla pubblicazione e depositi in pct certificazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari sopra indicati.

Il Giudice autorizza l'Istituto di vendite giudiziarie per il Tribunale di Arezzo ad esperire pubblicità commerciale ulteriore, sia in cartaceo, sia online, a discrezione dello stesso e, parimenti, in gratuità.

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

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti di 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;



AVVOCATO
PAOLA MARRAGHINI
tel. e fax 0575 23386

e) 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 sito www.tribunale.arezzo.it;

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

g) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode indicato a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

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

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

INFORMA

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

Arezzo, 28.05.2026

Il professionista delegato
Avv. Paola Marraghini

