S T U D I O L E G A L E
Avv. Paola Marraghini
tel. e fax 0575 23386

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

Procedura esecutiva R.G.E. n. 159/2024

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

QUARTO 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. 159/2024 di R.G.E. con Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dr. Federico Pani del 24.09.2025 con cui è stato nominato gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico s.r.l. tramite il portale www.fallcoaste.it, visto il provvedimento del G.E. Dr.ssa Elisabetta di Miglione del 21.10.2025

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 Zucchetti Software Giuridico s.r.l. www.fallcoaste.it **il giorno 17 NOVEMBRE 2026 ore 9,00** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO (indicato in perizia come Lotto 1)

Diritto di piena proprietà per la quota dell'intero su appartamento della superficie commerciale di 104,68 mq. e su due terreni agricoli della superficie commerciale di 4.040,00 mq. e 990,00 mq. il tutto posto in Pratovecchio Stia (AR), via della Ricessa n. 6.

DATI CATASTALI:

Catasto Fabbricati del Comune di Pratovecchio Stia (AR) sezione Stia:

- **foglio 60 particella 19** categoria A/3 classe 2 consistenza 5 vani dati di superficie totale 114 mq. totale escluse aree scoperte 109 mq. rendita euro 242,22 via della Ricessa n. 6 piano T-1 derivante da variazione territoriale del 1.01.2014 in atti dal 7.02.2014 legge regionale n. 70/2013 proveniente dal Comune I952; trasferito al Comune M329B (n. 17/2014)

Catasto Terreni del Comune di Pratovecchio Stia (AR) sezione Stia :

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

- **foglio 60 particella 23** qualità seminativo arborato classe 5 superficie 4.040 mq. redditi dominicale euro 0,83 agrario euro 0,83 derivante da variazione territoriale del 1.01.2014 in atti dal 4.02.2014 legge regionale n. 70/2013 proveniente dal Comune I952; trasferito al Comune M329B (n. 10/2014)
- **foglio 60 particella 119** qualità bosco misto classe 3 superficie 990 mq. redditi dominicale euro 0,36 agrario euro 0,20 derivante da variazione territoriale del 1.01.2014 in atti dal 4.02.2014 legge regionale n. 70/2013 proveniente dal Comune I952; trasferito al Comune M329B (n. 10/2014)

PROVENIENZA:

Atto di compravendita del 26.03.2010 repertorio 55955/14184 Notaio Pane Francesco sede Poppi (AR) trascritto il 30.03.2010 nn. 5909/4027 per tutti i beni del lotto,

per l'immobile foglio 60 particella 19 atto di compravendita del 18.03.1994 repertorio 18635 Notaio Pane Francesco trascritto il 22.03.1994 nn. 3796/2677 e per gli immobili foglio 60 particelle 23 e 119 atto di compravendita del 03.07.1995 repertorio 22493 Notaio Francesco Pane trascritto il 7.7.1995 nn. 9251/6668

Dalla perizia del CTU Arch. Landi Silvia in atti datata 24.08.2025 risulta quanto segue.

DESCRIZIONE:

L'appartamento, costituito da edificio residenziale unifamiliare, è inserito in piccolo nucleo di antica formazione sito appena fuori del centro abitato di Stia e posto a quota circa 470-480 m slm, in area più elevata rispetto alla scarpata dell'omonimo fosso che scorre lateralmente all'aggregato.

L'accesso all'immobile avviene da via della Ricessa attraverso corte a comune con altre unità immobiliari salendo da scala esterna in aderenza tra il muro di retta del resede esclusivo ed il fabbricato antistante. Essa insiste sul resede esclusivo dello stesso bene (rappresentato dalla particella 19) e serve sia l'immobile in oggetto sia l'appartamento posto a piano secondo del fabbricato antistante di altra proprietà.

Dalla perizia emerge che la scala è rappresentata anche sulla planimetria catastale di detto fabbricato antistante (particella 11 sub 3 di altra ditta) e che l'accesso alla scala, e quindi al fabbricato, avviene da corte a comune con altre unità immobiliari contraddistinta dalla particella 10, bene comune non censibile, non menzionata nell'atto di provenienza dell'immobile e non oggetto di pignoramento.

Il fabbricato è composto da una porzione di antica formazione e da una più recente edificata in aderenza con ristrutturazione del 1966 e sviluppa due piani fuori terra.

L'immobile ha superficie lorda di 110 mq. oltre terrazze e vani caldaia e lavanderia. La struttura originaria è in muratura portante mista di pietra, solai in legno e laterizio, sporti di gronda in legno e

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

laterizio, copertura a capanna a due falde con manto in tegole e coppi, pluviali e discendenti in lamiera. Le facciate principale e lato est sono in pietra a vista, il prospetto ovest è intonacato. La porzione realizzata nel 1966 consiste in ampia sala e terrazza a piano terra con soprastante copertura a capanna a falda unica e gronda in legno e tavelloni e terrazza a piano primo.

Il portoncino di ingresso è protetto da tettoia con struttura in legno e copertura in laterizio.

L'accesso è sull'ampio soggiorno di 26 mq. circa con grande camino in muratura a tutta parete. Attraverso due grandi finestroni presenti sul prospetto ovest, si accede alla terrazza e al piccolo resede contiguo. Alla sinistra dell'ingresso, attraverso l'apertura sulla parete portante perimetrale della porzione originaria, si trova la cucina-pranzo separata dalla zona pranzo, dotata di piccolo caminetto, da arco in mattoni. Il piano terra è pavimentato in cotto, i vani sono dotati di radiatori. Il vano scale è controsoffittato in perlinato. Al piano primo si trovano il bagno, un disimpegno e due camere. Il pavimento della zona notte è in parquet. Dalla camera di circa 12,20 mq si accede alla terrazza. L'altra camera di superficie di circa 10,50 mq. ha il soffitto rivestito in perlinato ed è dotata di soppalco in legno con altezza da terra di circa 2,10 m..

Il piano terra presenta nella porzione originaria evidenti tracce di umidità di risalita, la porzione in addizione ha evidenti tracce di umidità nel controsoffitto in perlinato.

A piano terra, in aderenza alla parete perimetrale sud, si trova un volume tecnico/locale caldaia di circa 5,00 mq. in bozze di cemento intonacato e porta in ferro con copertura a capanna a falda unica in tavelloni e manto in laterizio con altezza media di circa 2,20 m..

In continuità con il prospetto principale del fabbricato, si trova un locale lavanderia tra la parete perimetrale del fabbricato e il muro di retta in pietra a confine con il terreno di altra proprietà. Tale vano è coperto con struttura in legno e laterizio privo del manto di copertura con guaina bituminosa a vista. Il Ctu ha inoltre riscontrato la presenza di un annesso di circa 13 mq. con copertura a falda unica di altezza minima di 1,80 m realizzato sul resede esclusivo.

I due terreni compresi nel compendio pignorato sono posti in forte pendenza.

Il terreno a destinazione “seminativo arborato” si trova a monte del fabbricato in forte pendenza e con esso confina, è accessibile attraverso la particella 119 oppure dalla strada della Ricessa, con la quale confina salendo dalla scarpata. È di fatto incolto con arbusti e alberi autoctoni. Sul terreno insiste un manufatto incongruo di cui non vi è evidenza urbanistica e catastale.

Il terreno con qualità “bosco misto” è accessibile da cancelletto posto sul retro dell'immobile ed è delimitato da rete a maglia sciolta. È di fatto un terreno scosceso che arriva fino al fosso e si estende

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

per circa 90 m lungo il corso del fosso Ricessa. Una parte del terreno è stata oggetto di una frana e il Comune ha provveduto a realizzare un'opera per il contenimento dello scivolamento verso il torrente.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato edificato anteriormente al 1º settembre 1967 e ristrutturato nel 1966, il primo accatastamento risale al 1990.

Nella perizia risultano le seguenti pratiche edilizie: licenza edilizia n. 5544/1966 dell'8.09.1966 n. 3337/1966 dell'1.6.1966 per lavori di ristrutturazione edilizia presentata il 01.6.1966 rilasciata il 8.9.1966 con il numero 5544/66 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente al Corpo A di cui alla perizia – appartamento foglio 60 particella 19.

Nel regolamento urbanistico vigente in forza di delibera n. 77 del 22.11.2005 variante n. 1 del 11.4.2016 l'immobile ricade in zona B1B Nuclei aggregati e patrimonio edilizio di antica formazione in ambito rurale. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA COMUNE DI PRATOVECCHIO STIA Territorio ex Comune di Stia Regolamento Urbanistico Variante settembre 2017 art. 11 sottozone "B1B".

Dal 18.10.2023 sono entrate in vigore le "norme di salvaguardia" a seguito dell'Adozione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale di Vallata ai sensi dell'art. 84 del Piano stesso.

Nel regolamento urbanistico vigente in forza di delibera n. 77 del 22.11.2005 variante n. 1 del 11.4.2016 l'immobile ricade in zona B1B Nuclei, aggregati e patrimonio edilizio di antica formazione in ambito rurale, - E3 Aree rurali di Fondovalle. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA COMUNE DI PRATOVECCHIO STIA Territorio ex Comune di Stia Regolamento Urbanistico Variante settembre 2017 art. 11 sottozone "B1B" art. 32 zone E3.

Titolo riferito solo ai terreni Comune di Pratovecchio Stia sezione B Stia foglio 60 particelle 23 e 119.

Dal 18.10.2023 sono entrate in vigore le "norme di salvaguardia" a seguito dell'Adozione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale di Vallata ai sensi dell'art. 84 del Piano stesso.

PIT con valenza di piano paesaggistico vigente, in forza di delibera approvato con Deliberazione Consiglio Regionale 27.3.2015 n. 37 e successivi aggiornamenti e integrazioni, l'immobile ricade in zona "Aree tutelate per legge" art. 142 D.lgs. 42-2004 lett. G. Norme tecniche di attuazione ed indici: PIT. Regione Toscana Lettera g) "i territori coperti da foreste e da boschi" SIPT Regione Toscana Vincolo idrogeologico "Perimetrazione meramente cognitiva delle aree boscate".

Titolo riferito solo ai terreni Comune di Pratovecchio Stia sezione B Stia foglio 60 particelle 23 e 119.

Da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 96/2025 del 18.02.2025 del Comune di Pratovecchio

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

Stia (AR) in atti risulta che le particelle: sezione B foglio 60 particella 19 ricade in B1B Nuclei aggregati e patrimonio edilizio di antica formazione in ambito rurale e le particelle sezione B foglio 60 particelle 23 e 119 ricadono in B1B Nuclei aggregati e patrimonio edilizio di antica formazione in ambito rurale, - E3 Aree rurali di Fondovalle e che tutte dette particelle non risultano inserite nel Catasto delle Aree percorse da fuoco.

Sono state rilevate difformità edilizie per le quali il CTU rimanda alle difformità urbanistiche: (normativa di riferimento: regolamento 24 luglio 2018 n. 39/R regolamento attuazione dell'art. 216 della l.r. 2014 n. 6) indicando l'immobile come non conforme ma regolarizzabile.

Sono state rilevate le seguenti difformità catastali: piano terra diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di locale caldaia e locale lavanderia. Realizzazione di tettoia sopra l'ingresso, tamponamento di finestra sul vano scala. Al piano primo realizzazione di soppalco e controsoffitto. Posizione della scala esterna di uso comune con edificio antistante.

Normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001, circolare 251/2025 del CNI articolo 20 Rdl 652/1939.

Il Ctu fa presente che la scala esterna di accesso al bene subastato (part. 19) è rappresentata nella planimetria catastale ed insiste pienamente sulla stessa particella. Come già evidenziato la stessa è rappresentata anche nella planimetria catastale del fabbricato antistante il bene identificato dalla particella 11. Essa è costruita in aderenza a detto fabbricato ed al muro di retta del resede del bene subastato. È a servizio di entrambe le unità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di nuovo tipo di mappale e aggiornamento planimetria catastale. Prima di procedere alle variazioni catastali è necessario ottenere la sanatoria edilizia delle opere difformi, pertanto il Ctu ha ritenuto di non procedere all'aggiornamento catastale. Pertanto l'immobile è non conforme ma regolarizzabile.

I costi di regolarizzazione stimati sono di € 1.000,00 per la redazione del tipo di mappale comprese spese tecniche e tributi e di € 500,00 per aggiornamento planimetria catastale comprese spese tecniche e tributi. I tempi necessari per la regolarizzazione sono indicati in 4 mesi.

Questa situazione è riferita all'abitazione censita in sezione Stia foglio 60 particella 19.

Quanto alla conformità edilizia e urbanistica sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni e addizione volume tecnico. Al piano terra: costruzione e demolizione tramezzi, realizzazione arco cucina mediante demolizione muro portante; tamponamento finestra vano scale, modifica di parte della scala interna. Piano primo: realizzazione soppalco, realizzazione controsoffitto. Resede: modifica terrazza con realizzazione scalini; realizzazione lavanderia

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

(normativa di riferimento D.P.R. 380/2001 D.L. 69/2024 LR 65/2014).

Al momento della perizia le difformità risultavano regolarizzabili con sanatoria ai sensi dell'art. 209 della LRT 65/2014 e ss.mm.ii., in quanto trattasi di interventi edilizi realizzati in difformità dal titolo edilizio. Il rilascio del permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria comporta inoltre il pagamento dei contributi degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione se dovuti oltre ai diritti di segreteria stabiliti dall'Amministrazione Comunale. In ogni caso sono fatti salvi i diritti dei terzi per i quali la sanatoria non produce deroga. Il CTU precisa che la sanzione per la presentazione in sanatoria di una SCIA in Toscana secondo l'art 209 della LR 65/2014 può variare da un minimo di € 1.000,00 a un massimo di € 5.164,00 a seconda della gravità dell'abuso.

L'immobile, per le difformità sopra indicate, risulta non conforme ma regolarizzabile.

Il Ctu ipotizza una spesa complessiva di € 10.200,00 per la cui specifica si rimanda alla perizia con tempi per la regolarizzazione stimati in 4 mesi.

Il Ctu precisa che la valutazione è stata eseguita comparando gli elaborati della L.E. 4455/1966 con il rilievo di massima del fabbricato effettuato senza poter accedere ad alcune porzioni dell'immobile. Detto elaborato non ha riferimenti normativi ad indici o parametri urbanistici di riferimento. Il Ctu ritiene inoltre che contenga una errata rappresentazione grafica di alcune porzioni.

Sussistono altresì le seguenti difformità non regolarizzabili: realizzazione di manufatto in aderenza all'unità immobiliare e realizzazione di manufatto in materiali incongrui sul terreno particella 23 (normativa di riferimento D.P.R. 380/2001 D.L. 69/2024, LR 65/2014). I costi di demolizione per l'annesso abusivo sul resede e per quello sul terreno sono indicati in € 1.000,00 e € 700,00 per la pratica edilizia Scia per demolizione manufatti a seguito di ordinanza di demolizione

Da Certificazione APE allegata alla perizia id n. 000927815 trasmessa in data 20.08.2025 l'unità immobiliare facente parte del lotto è in CLASSE ENERGETICA B.

Alla data del sopralluogo del Ctu l'immobile risultava libero da persone ma occupato da suppellettili e mobili, in stato di incuria. Le finiture ed infissi risultavano in parte danneggiati e il Ctu ha rilevato tracce di umidità e infiltrazioni dalla copertura e sulle pareti perimetrali.

Dalla perizia emerge inoltre che, in seguito ad evento franoso dovuto agli eventi atmosferici, con Ordinanza del Sindaco del Comune di Pratovecchio Stia (AR) n. 175/2019 del 22.12.2019 è stata disposta l'evacuazione degli occupanti dall'immobile facente parte del lotto. Detta ordinanza è stata revocata con Ordinanza del Sindaco di Pratovecchio Stia (AR) n. 160 del 21.07.2025

VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

Tutte le particelle del lotto sono gravate da servitù coattiva apparente di scarico a favore di (dato oscurato) opponibile alla procedura e all'aggiudicatario e di cui alla nota di trascrizione del 16.01.2025 rg 614 rp 466 per la particella 19 e, per tutte le particelle, all'atto amministrativo del 19.11.2024 repertorio 751 indicato nella suddetta nota di trascrizione.

IMPIANTI:

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia con scatole di derivazione da incasso e placche in PVC, quadretto sul vano scala. Non risulta che la zona sia servita da rete metano, la cucina è alimentata da bombola di gas. Impianto idrico sottotraccia con scaldabagno per la produzione di acqua calda. La caldaia è a pellet. Non è stata reperita la documentazione relativa agli impianti dell'appartamento (normativa di riferimento DM 37/2008 L. 46/1990) e non è stato possibile risalire alla data certa della loro realizzazione. Non risulta pertanto la conformità tecnico impiantistica ma è possibile la regolarizzazione. Il Ctu ipotizza costi di regolarizzazione per verifiche e adeguamenti di euro 700,00 e valuta in 3 mesi il tempo necessario per la regolarizzazione.

CUSTODIA e STATO DI OCCUPAZIONE**:**

Con ordinanza del 24.09.2025 emessa dal G.E. Dr. Federico Pani 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 provvedimento del 10.12.2024 dal G.E Dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione.

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.

In data 07.05.2026 è stato eseguito l'ordine di liberazione del 10.04.2026, dal verbale in atti emerge che all'interno degli immobili pignorati o comunque sul sedime dei medesimi residuano soltanto beni mobili privi di significativo valore economico.

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

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

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. Silvia Landi datata 24.08.2025 il cui contenuto dovrà essere consultato dall'offerente ed alla quale 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 € 37.708,80 (euro trentasettemilasettecentootto//80)

offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 28.281,60 (euro ventottomiladuecentoottantuno//60)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 500,00 (euro cinquecento//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 (AR) 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 il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

sostegno, devono essere allegati copia del Documento di 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 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 nell'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 sulla 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. 159/2024 lotto unico**" (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) per un importo minimo pari al 10 dieci per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base) a titolo di cauzione;

c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

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;

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. 159/2024 lotto unico**" (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) **di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

OFFERTA TELEMATICA

1. 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. 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

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

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). 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. 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 di 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;

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

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 nell'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 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 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

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

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 etc..., effettuate in separato modulo;

i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a "Tribunale di Arezzo" presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma – Credito Cooperativo – S.C. in forma breve Banca TEMA IBAN IT72E0885114101000000359681 con causale *"**Cauzione rge 159/2024 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.**

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

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.
7.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

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

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 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, 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*

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

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

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

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 159/2024 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

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

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).

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. In caso di mancata sottoscrizione della Dichiarazione nel termine di cui sopra, sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà disposta la confisca della cauzione versata, ai sensi dell'Art. 587 c,p.c. così come modificato dal D.Lgs 31.10.2024 n° 164.

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.

[C]

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

S T U D I O L E G A L E
Avv. Paola Marraghini
tel. e fax 0575 23386

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**

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

presentazione delle offerte:

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la 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 e l'eventuale applicazione dell'Iva;

g) che l'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione 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 e attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dall'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo del 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.

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

h) 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 lì, 27.07.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Paola Marraghini

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1