Avv. Debora Gambineri
P.zza Sant'Agostino n. 15 - 52100 Arezzo (AR)
Tel. 0575 23386 Cell. 334 8582699

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Elisabetta Rodinò Di Miglione

Procedura esecutiva n. 45/2025

Avviso di vendita beni immobili

Secondo esperimento

L'Avv. Debora Gambineri iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo (pec avvdeboragambineri@cnfpec.it), con studio in P.zza Sant'Agostino n. 15, Tel 0575 23386 e fax 0575 23386, Professionista Delegato (referente della procedura) del Tribunale di Arezzo relativamente alla esecuzione immobiliare n. 45/2025 di R.G.E. con Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione del 16.04.2026 con cui è stato nominato gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. tramite il portale www.astetelematiche.it

AVVISA CHE

presso la sala aste 0.07 del Tribunale di Arezzo sita in Arezzo piazza Falcone e Borsellino n. 1 e tramite il portale del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. tramite il portale www.astetelematiche.it **il giorno 22 dicembre 2026 ore 10.00** con aperura delle buste alla stessa ora avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà per l'intero su un locale ad uso commerciale sito nel Comune di Anghiari (AR) via Campo della Fiera n. 10 ed annesso resede residenziale.

L'immobile è completamente destinato ad uso commerciale ed è dislocata su due piani così composti:

PIANO INTERRATO: disimpegno, impianto montacarichi con relativo vano tecnico, locale rimessa, magazzino, locale stagionatura/deposito salumi e locale preparazione carni.

PIANO TERRA: con accesso da resede esclusivo mediante contro porta su locale ad uso commerciale con ampia zona vendita, servizio igienico, cella frigorifera, zona ufficio, zona

retro negozio e vano tecnico esterno contenente i motori relativi alle celle frigorifere espositive, il tutto collegato al Piano Interrato sottostante con scala interna in acciaio e impianto montacarichi, precedentemente menzionato.

In adiacenza alla porzione in ampliamento è stato ricavato un locale, adibito attualmente a deposito legna.

Al piano Interrato, oltre che da scala e impianto montacarichi interni, si accede mediante rampa condominiale posizionata nel retro dell'edificio.

Il tutto è corredato da ampio resede esclusivo perimetralmente recintato, con superficie complessiva pari a circa 432,78 mq.

Le unità oggetto di vendita hanno a servizio parti e spazi comuni del fabbricato, quali l'area su cui insiste il fabbricato, il vialetto di accesso alla porta principale, la rampa di accesso al piano interrato e il vano scala, privi di identificativo catastale e di intestazione.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è stato realizzato in epoche differenti, a seguito di interventi costruttivi e ampliamenti successivi conseguitesi nel tempo.

In particolare, la struttura originaria risale alla metà degli anni ‘70 come si può evincere dalla tipologia edilizia, dalle caratteristiche costruttive e dalla documentazione reperita presso l’Ufficio Tecnico Comunale.

La struttura portante principale è stata realizzata con telaio in c.a. e tamponamenti in muratura, oltre a solai orizzontali e di copertura a falde misti in c.a. e laterizio. La porzione della struttura in ampliamento della parte retro e piano interrato è stata realizzata con intelaiatura in c.a., solai piano terra e di copertura piana (lastrico solare) in laterocemento tipo “Bausta” e tamponamenti in laterizio termico tipo “Poroton”.

In occasione dell’ampliamento è stata realizzata una pensilina aggettante, sempre in c.a., nel prospetto laterale destro dell’edificio a protezione dagli agenti atmosferici dell’apertura presente nel retro negozio.

Le pavimentazioni risultano al Piano Interrato in piastrelle di forma quadrata di graniglia, ad eccezione del locale rimessa che presenta una pavimentazione in piastrelle di forma quadrata in cemento. Al Piano Terra invece, per la totalità dei locali, le pavimentazioni sono in piastrelle di forma rettangolare in ceramica eccetto una piccola porzione, antistante l’impianto

montacarichi, nella quale si presentano di forma rettangolare.

Esternamente il resede risulta in parte pavimentato, con mattonelle di forma quadrata in cemento, ed in parte a giardino.

Gli infissi esterni, per il Piano Terra, presentano le medesime caratteristiche, telaio in alluminio ad ante doppie e/o scorrevoli salvo il portellone sul retro negozio che si presenta in ferro. Nelle finestre della parte retro ampliata sono state installazione delle inferriate a protezione delle stesse.

Al piano interrato le finestre presenti risultano in ferro con parte vetrata dalle quali penetra luce ed aria grazie alle aperture tipo "bocca di lupo" poste nel fronte dell'edificio. Internamente, ove presenti, le porte risultano in legno e legno tamburato.

L'altezza interna del Piano Terra risulta 3,50 ml al solaio strutturale ma, principalmente nella zona negozio, è stato realizzato un controsoffitto, in pannelli modulari 60x60cm, ad un'altezza di 2,95 ml, mentre al Piano Interrato risulta un'altezza pari a 2,95 ml in assenza di controsoffitto.

Nella porzione in ampliamento sono state rilevate altezze interne pari a 2,90 ml sia al Piano Interrato che a Piano Terra. Analogamente alla parte fronte del negozio è stata riscontrata la realizzazione di una porzione di controsoffitto con altezza pari a 2,63 ml.

I locali, in precedenza, adibiti a supermercato per la vendita di prodotti alimentari e non, risultano in stato di disuso ormai da anni. In particolar modo, al Piano Interrato, le tramezzature di divisione presentano segni di umidità dovuti presumibilmente anche all'utilizzo dei suddetti ambienti come locali di stagionatura di salumi e insaccati.

L'impianto montacarichi esistente risulta inservibile soprattutto dal momento che, come riferito dalla ditta incaricata alla manutenzione indicata nello stesso, non possiede nessuna manutenzione dall'anno 2018.

Alla luce di quanto riportato si ritiene che le condizioni generali suggeriscono una mancanza di manutenzione ordinaria e che, allo stato attuale, l'immobile risulta in condizioni di manutenzione e igienico-sanitarie mediocri.

L'area esterna, in parte pavimentata ed in parte a giardino, presenta anch'essa una carente manutenzione ordinaria dovuta anche alla presenza di strutture precarie leggere realizzate con materiali come legno e materiali plastici e da vegetazione non controllata.

La classe energetica risultante dall'Attestato di Prestazione Energetica del 14.05.2026 è E.

Confini: strada provinciale 47, parti condominiali (vialetto di accesso, vano scala condominiale, rampa di accesso carrabile), Comune di Anghiari, salvo altri.

DATI CATASTALI:

Catasto Fabbricati del Comune di Anghiari (AR) foglio 92 part. 275 sub. 2 graffata alla particella 360 sub. 1, cat. C/1, classe 6, consistenza 297 mq, dati di superficie totale 345 mq, rendita €. 6.273,56, via del Campo della Fiera n. 10

PROVENIENZA:

Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Franco Formica del 09.11.1979 rep. 23710 e raccolta n. 2720 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo il 05.12.1979 al n. 8818 di formalità e successivo Atto notarile di modifica di ragione sociale a rogito del Notaio Dott. Marco Fanfani del 28.03.1995 rep. 29125 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo il 21.04.1995 al n. 4182 di formalità.

Dalla perizia del CTU Marco Sacchetti in atti datata 21.11.2025 e successiva perizia rettificata del 20.05.2026 risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sotto il profilo catastale si rileva la non corrispondenza sia a livello toponomastico sia planimetrico.

In particolare il CTU ha rilevato che, in merito alla numerazione civica, si fa presente che il civico corretto risulta il n. 8 in quanto il locale commerciale con accessori, ha accesso principalmente indipendente, oltre ad essere collegato mediante porta interna al vano scala condominiale.

In merito alla correttezza del livello di piano risulta mancante l'indicazione del Piano Interrato da considerare un mero errore formale in quanto è sempre rappresentato sia a livello catastale sia edilizio- urbanistico; in merito invece alla corrispondenza planimetrica è emersa la non conformità tra l'ultima planimetria depositata in atti (prot. n. 166/88 del 21/09/1988) e lo stato attuale dei luoghi. Al Piano Interrato è rappresentato un locale magazzino ed un locale ad intercapedine chiusa ma, allo stato effettivo dei luoghi ed in conseguenza delle concessioni edilizie che si sono susseguite negli anni, è presente una rimessa auto ed una diversa

distribuzione interna dei locali.

A seguito di indagine catastale, richieste agli enti locali e consultazione cartografica, non si rilevano usi civici o diritti demaniali gravanti sui beni oggetto di stima. Gli immobili pertanto risultano liberi da vincoli collettivi di godimento. Inoltre, dall'analisi dei titoli abilitativi e di provenienza ed in relazione altresì all'epoca di costruzione dei fabbricati stessi, non risulta che gli immobili siano stati realizzati in regime di Edilizia Residenziale Pubblica né tantomeno con convenzioni e pertanto non sussistono quindi vincoli di prezzo massimo o requisiti da esaminare in sede di compravendita.

Dall'esame della cartografia del Piano Strutturale del Comune di Anghiari, del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana, nonché dalla consultazione dei portali cartografici regionali (GeoScopio), l'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima non risulta sottoposta a specifici vincoli paesaggistici o territoriali di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. come dimostra anche la Carta dei Vincoli Sovraordinati del Piano Strutturale del Comune di Anghiari.

Come riportato all'interno degli strumenti urbanisti del Comune di Anghiari, in particolare il Piano Strutturale, considera i beni archeologici presenti nel territorio comunale parte integrante del patrimonio storico identitario del comune ai sensi dell'Art. 42 delle n.T.A. del piano Operativo. La disciplina, di cui al precedente articolo, si applica alle aree individuate nella Carta del Rischio Archeologico del territorio.

Nella Carta del Rischio Archeologico sono individuate aree cui sono stati attribuiti tre livelli di sensibilità archeologica, a ciascuno dei quali corrispondono, in caso di edificazione o di altra trasformazione urbanistica, altrettanti livelli dispositivi. I progetti per le opere ricadenti nelle aree indicate nel suddetto elaborato, qualunque sia il livello di rischio in esse previsto, saranno trasmesse alla Soprintendenza per i Beni Archeologici che potrà dare indicazioni in merito, da riportare nell'atto amministrativo per eseguire i lavori.

In merito alla staticità degli immobili di seguito si riporta l'elenco della documentazione depositata presso l'Ufficio del Genio Civile di Arezzo e presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Anghiari:

- Verbale di Visita e Certificato di Collaudo a firma del tecnico Ing. *** depositato in data 20/01/1978 prot. n. 611 - rif. Pratica n. 6929 (costruzione edificio principale)

- Certificato di Collaudo a firma del tecnico *** depositato in data 01/04/1988 prot. n. 004193 - rif. Pratica n. 6991 (realizzazione di ampliamento edificio principale).

Di seguito si riportano le concessioni edilizie che hanno legittimato gli immobili:

PRATICHE EDILIZIE:

- N U L L A O S T A N. 19/1974, intestata a * * * *, per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 28/02/1974 con il n. 19di protocollo, rilasciata il 10/03/1975 con il n. 19 di protocollo, agibilità del 21/12/1979

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 45/1987, intestata a ***, per lavori di AMPLIAMENTO DI ESERCIZIO COMMERCIALE, presentata il 02/04/1987 con il n. 1997 di protocollo, rilasciata il 30/06/1987 con il n. 41 di protocollo

- VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA N. 41 DEL 30/06/1987 N. 105/1987, intestata a * * *, per lavori di AMPLIAMENTO DI ESERCIZIOCOMMERCIALE, presentata il 27/11/1987 con il n. 7811 di protocollo, rilasciata il 19/10/1988 con il n. 78 di protocollo, agibilità del 15/06/1990.

- SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE N. 407/1986, intestata a ***, per lavori di REALIZZAZIONE DI MAGAZZINO AL DI SOTTO DELNEGOZIO DEL RICHIEDENTE DI 78,0 MQ E 234,63 MC., presentata il 28/04/1986, rilasciata il 30/06/1987 con il n. 407 di protocollo, agibilità del 02/07/1987

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 1079/1988, intestata a *** per lavori di REALIZZAZIONE DI VOLUME TECNICO PER LA COLLOCAZIONE DI IMPIANTO TECNOLOGICO CONSISTENTE IN COMPRESSORI PER LA REFRIGERAZIONE DEI LOCALI E CELLE DEL NEGOZIO ALIMENTARE, presentata il 18/02/1988 con il n. 1079 di protocollo, rilasciata il 19/10/1988 con il n. 64 di protocollo

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 80/1989, intestata a ***, per lavori di REALIZZAZIONE DI MURETTO DIVISORIO PER DIVISIONE TERRAZZA E TRAMEZZI NEL LOCALE SEMINTERRATO (RISTRUTTURAZIONE d1), presentata il01/06/1989 con il n. 3539 di protocollo, rilasciata il 09/09/1989 con il n. 73 di protocollo

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 17/1994, intestata a ***, per lavori di REALIZZAZIONE RIMESSA AUTOVETTURE E MODIFICHE INTERNE, presentata il 18/11/1993 con il n. 6932 di protocollo, rilasciata il 15/01/1994 con il n. 01 di protocollo

- ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA N. 7511/2011, intestata a *** per lavori di SOSTITUZIONE CALDAIA E RIPRISTINO FUNZIONALITA' IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, presentata il 26/10/2011 con il n. 7511 di protocollo
- DENUNCIA DI INZIO ATTIVITA' N. 1260/2000, intestata a ***, per lavori di REALIZZAZIONE DI CONTRO PORTA D'INGRESSO AL NEGOZIO, presentata il 24/02/2000 con il n. 1260 di protocollo.

SITUAZIONE URBANISTICA:

- PIANO OPERATIVO adottato, in forza di delibera C.C. N. 16 DEL 25/07/2022, l'immobile ricade in zona SOTTOZONA "B1".

Norme tecniche di attuazione ed indici:

1.Le sottozone "B1" sono costituite da tessuti edilizi consolidati caratterizzati da aggiunte, ampliamenti e trasformazioni dei tessuti preesistenti, che hanno determinato condizioni di disomogeneità e di sfrangiamento dei limiti degli aggregati urbani, con conseguenti effetti di disfunzione urbanistica. Pertanto queste zone necessitano di operazioni di riqualificazione per realizzare condizioni di omogeneità e di funzionalità urbanistica, sia rispetto alla distribuzione e alla qualità delle infrastrutture che in rapporto alla collocazione, alla dimensione ed alla qualità degli insediamenti.

2.Le tipologie edilizie prevalenti della sottozona sono costituite da edifici condominiali a più piani o da edifici isolati nel lotto mono o bifamiliari, con caratteristiche architettoniche e tipologiche disomogenee. In tali sottozone, in armonia con i caratteri fondamentali del contesto urbano, tutti gli interventi devono essere coerenti con l'esigenza di riorganizzazione edilizia ed urbanistica e con la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

3.In tali sottozone sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone "B" con le seguenti prescrizioni:

- le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra o ai piani seminterrati, qualora si rispettino i requisiti igienico sanitari di riferimento;
- non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie;
- le destinazioni artigianali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra o ai piani

seminterrati, qualora si rispettino i requisiti igienico sanitari di riferimento.

4.Sugli edifici classificati RV, V, SV e CCA valgono le indicazioni contenute nell'art. 17 delle presenti NTA.

Per tutti gli altri edifici, non classificati, sono ammessi i seguenti interventi edilizi così come definiti agli artt. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15 delle presenti NTA:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa ;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- interventi pertinenziali;
- sostituzione edilizia con un incremento massimo del 30% della SE esistente;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti;
- interventi di addizione volumetrica "una tantum" non superiore a 40 mq di SU per ogni unità immobiliare, a condizione che questo non vada a interessare i fronti principali disposti lungo percorsi, slarghi, piazze o altri spazi pubblici.

5.Nel caso che l'intervento interessi porzioni di fabbricati condominiali, è fatto obbligo di presentare una proposta preliminare sottoscritta da tutti i proprietari con l'obiettivo di realizzare un progetto unitario omogeneo per tipologia e logiche di aggregazione/accrescimento, con il manufatto originario.

6.Per gli interventi di sostituzione edilizia, qualora l'intervento comporti la realizzazione di una capacità edificatoria superiore a 350 mq di SU e/o a più di 5 alloggi, esso deve essere autorizzato previa approvazione di un piano attuativo (Piano di Recupero).

7.Per gli interventi di ampliamento e di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) sono validi i seguenti parametri:

Rapporto di copertura massimo (Rc max) -> 0,60

Altezza massima (H max) -> 7,50 ml (*1)

Indice di permeabilità minimo (Ip) -> 25%

Distanza dai confini -> 5,00 ml (*2)

(1*) È altresì consentita, sempre nel rispetto delle distanze, l'edificazione ad altezza maggiore di quella prescritta per rispettare l'allineamento di gronda con il fabbricato preesistente

(2*) Nel caso di nuovi volumi

PIANO STRUTTURALE vigente l'immobile ricade in zona 01 Anghiari.

Conformità edilizia

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità riscontrate, in fase di sopralluogo, riguardano principalmente la distribuzione interna dei locali. In particolar modo a Piano Terra sono presenti tramezzature interne non riportate nelle concessioni edilizie e lievi spostamenti di quelle esistenti, oltre alla presenza del divisorio, con porta a soffietto, nel servizio igienico tra antibagno e w.c. In riferimento alle altezze interne le stesse sono conformi a quanto riportato nelle concessioni edilizie ma, nelle zone negozio, è presente un controsoffitto in pannelli modulari dim. 60x60 ad altezza pari a 2,94ml e con doghe metalliche e/o grigliato con altezza pari a 2,63ml. Inoltre, a Piano Terra, è stata rilevata la presenza di un vano mai rappresentato nelle concessioni edilizie, in adiacenza alla porzione in ampliamento del fabbricato, con dim. 7,87ml x 1,35 ml ed un'altezza pari a 1,80ml.

Per quanto riguarda il Piano Interrato anche quest'ultimo presenta alcune difformità rispetto alle ultime concessioni edilizie rilasciate. In particolare, le difformità riguardano la realizzazione di contropareti perimetrali nell'ex locale magazzino, ex locale stagionatura e deposito salumi, ex locale preparazione carni che, seppure a basso spessore, hanno leggermente modificato le dimensioni concessionate.

Inoltre risulta diversa la disposizione e dimensione del vano montacarichi e di conseguenza dello spazio disimpegno. (normativa di riferimento: TESTO UNICO EDILIZIA D.P.R. N. 380/2001 E S.M.I. ; LEGGE N. 65/2014 E S.M.I.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le opere in difformità possono essere

regolarizzate con redazione di pratica edilizia per accertamento di conformità in Sanatoria - ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i. - con individuazione degli interventi rientranti in Manutenzione Straordinaria.

L'applicazione della sanzione avviene mediante la Tabella 1 delle Norme Generali per le sanzioni del Comune di Anghiari ed è riferita alla valutazione delle opere realizzate senza titolo. Tale valutazione deve essere definita mediante stesura di apposito computo metrico estimativo sulla base del Prezzario Regionale dei lavori pubblici dell'Umbria alla data di presentazione della sanatoria.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
Costi di regolarizzazione:

- DIRITTI DI SEGRETERIA PER IL DEPOSITO DELL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA: €.31,00
- DIRITTI DI SEGRETERIAPER IL RILASCIO DELL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA: €.116,00
- APPLICAZIONE SANZIONE - COSTO STIMATO DELL'INTERVENTO FASCIA DA € 5.000,01 A € 10.000,00: €.2.000,00
- ONERI PROFESSIONALI PER LA REDAZIONE DI PRATICA EDILIZIA PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA, COMPRENSIVI DI ONERI PREVIDENZIALI (INARCASSA 4% ED IVA 22%): €.4.440,80

Conformità catastale

Sono state rilevate le seguenti difformità: In riferimento alla conformità catastale degli immobili la stessa non risulta verificata in quanto l'ultima planimetria depositata presso gli archivi catastali, a firma del Geom. Mariani Luigi prot. n. 166/88 del 21/09/1988, non rappresenta fedelmente lo stato attuale degli stessi. In particolar modo, come riportato nella conformità urbanistico-edilizia, al Piano Terra non sono state riportate le variazioni di altezza dovute alle controsoffittature ma ciò che varia sostanzialmente la rendita è l'errata rappresentazione del Piano Interrato. Su quest'ultimo sono mancanti tutte le tramezzature interne e l'attuale locale, ad uso rimessa, è rappresentato come intercapedine chiusa e pertanto totalmente esclusa dal classamento.

Per la corretta rappresentazione catastale la rimessa dovrà essere accatastata con identificativo catastale indipendente rispetto alla restante porzione di unità immobiliare comprendente il

locale commerciale, a Piano Terra, e i locali accessori, a Piano Interrato.

Tale variazione modifica l'identificazione catastale generale delle unità immobiliari che pertanto differiscono anche da quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare. (normativa di riferimento: R.D. L. 652/1939 ; D.L. 78/2010 , CIRCOLARI CNI E AGENZIA DELLE ENTRATE).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La situazione catastale descritta risulta regolarizzabile mediante procedura di aggiornamento DOCFA con contestuale soppressione dell'attuale subalterno, identificato catastalmente al Foglio 92, Particella 275, Subalterno 2 graffata alla Particella 360, Subalterno 1 del medesimo Foglio, e costituzione di n. 2 subalterni distinti per locale commerciale con accessori e locale rimessa.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione

- ONERI PROFESSIONALI PER REDAZIONE DI AGGIORNAMENTO CATASTALE DOCFA, COMPRENSIVI DI ONERI PREVIDENZIALI (CIPAG 5% ED IVA 22%): €.1.024,80

- TRIBUTI SPECIALI CATASTALI (ESENTI IVA):

€.140,00

Conformità impiantistica

(normativa di riferimento: D.M. 22/01/2008 N. 87 ; CEI 64-8)

Sono state rilevate le seguenti difformità.

In sede di sopralluogo è stato individuato un locale tecnico all'interno del quale è installata la caldaia a servizio dell'impianto di riscaldamento dell'unità immobiliare commerciale posta al Piano Terra. Con pratica edilizia di Attività Edilizia Libera prot. n. 7511 del 26/10/2011 veniva sostituita la caldaia esistente e ripristinata la funzionalità dell'impianto di riscaldamento, oltre alla creazione del vano tecnico mediante la realizzazione di muro divisorio. Tale vano tecnico risulta collocato su una proprietà diversa dalla parte esecutata. Poiché non è stata rinvenuta alcuna servitù di accesso al locale in cui è ubicata la caldaia, in sede di perizia, si riportano i costi stimati per il suo spostamento all'interno della proprietà esecutata, conformemente alle normative vigenti. (normativa di riferimento: UNI

9182 / UNI 7129 ; UNI EN 1443 ; ENI EN 13384 / UNI 10845).

Le difformità sono regolarizzabili mediante spostamento della caldaia all'interno di un vano di proprietà della parte esecutata.

Al momento è possibile stimare esclusivamente le opere necessarie allo spostamento della caldaia, senza considerare lo stato del generatore di calore, il quale potrebbe richiedere una sostituzione ulteriore a causa della vetustà.

Costi di regolarizzazione:

COSTI PER SPOSTAMENTO CALDAIA: €.3.500,00

Per quanto riguarda l'impianto montacarichi, non è stata reperita nessuna documentazione al riguardo.

Dalla verifica effettuata presso la ditta incaricata della manutenzione è emerso che l'impianto non è stato sottoposto ad alcun intervento manutentivo dall'anno 2018.

Con apposita istanza, rivolta al Giudice dell'Esecuzione, è stato richiesto l'intervento della suddetta ditta al fine di individuare le opere per la rimessa in esercizio dell'impianto e i relativi costi da sostenere. Il Giudice, in accordo con la parte Creditrice Procedente, ha disposto di descrivere il montacarichi allo stato attuale con indicazione della stima dei costi della sua rimessa in funzione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante la redazione di verifica straordinaria da Ente preposto, successiva rimessa in esercizio da ditta specializzata e abilitata e manutenzione annuale dell'impianto.

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE DI VERIFICA TECNICA STRAORDINARIA DA ENTE PREPOSTO (OLTRE IVA DI LEGGE): €.110,00
- RIMESSA IN ESERCIZIO DELL'IMPIANTO DA DITTA SPECIALIZZATA E ABILITATA (OLTRE IVA DI LEGGE): €.900,00
- MANUTENZIONE ANNUALE (OLTRE IVA DI LEGGE): €.500,00

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI:

- Servitù stipulata il 08/11/1979 a firma di Notaio Dott. Franco Formica ai nn. rep. 23710 -

racc. 2720 di repertorio, registrata il 26/11/1979 a Sansepolcroai nn. 867, trascritta il 05/12/1979 ad Arezzo ai nn. 8818, a favore di parte acquirente *****, contro parte venditrice **** derivante da atto di compravendita.

Di seguito si riporta fedelmente quanto indicato all' articolo 2 del suddetto atto di compravendita: "Per patto espresso, a favore della proprietà *****e della parte venditrice e a carico delle altre confinanti proprietà, viene costituita ogni necessaria servitù onde permettere l'apertura di porte di accesso dall'ingresso e dalla rampa del piano interrato alle intercapedini, di proprietà esclusiva della *****, di cui al superiore articolo uno lettera A e di proprietà esclusiva della parte venditrice (l'intercapedine, che rimane per patto espresso, in proprietà esclusiva della parte venditrice trovasi situata sulla parte sinistra del piano interrato, guardando la facciata principale)."

- Servitù, stipulata il 08/11/1979 a firma di Notaio Dott. Franco Formica ai nn. rep. 23710 - racc. 2720 di repertorio, registrata il 26/11/1979 a Sansepolcro ai nn. 867, trascritta il 05/12/1979 ad Arezzo ai nn. 8818, a favore di parte venditrice ***, contro confinanti proprietà tra cui **** derivante da atto di compravendita.

Di seguito si riporta fedelmente quanto indicato all'articolo 2 del suddetto atto di compravendita: "Per patto espresso, a favore della parte venditrice e a carico delle confinanti proprietà di cui sopra, viene costituita ogni necessaria servitù, onde consentire l'apertura di una porta dalla scala di servizio delle cantine al locale sottoscala, attualmente chiuso, che rimane di sua esclusiva proprietà."

- Servitù, stipulata il 15/12/1973 a firma di Dott. Suzzi Pieralberto ai nn. rep. 12179/438 di repertorio, registrata il 31/12/1973 ad Arezzo ai nn. 7164, trascritta il 14/01/1974 ad Arezzo ai nn. 683, a favore dell'intero fabbricato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Anghiari fg. 92, part. 275, contro proprietà ***derivante da atto di compravendita.

Di seguito si riporta fedelmente quanto indicato all' articolo 2 del suddetto atto di compravendita: "Le porzioni immobiliari oggi vendute e l'intero fabbricato di cui esse fanno parte, godono - giusta l'articolo tre dell'atto Suzzi di cui sopra - di una servitù attiva di passaggio, con qualsiasi mezzo, sulla strada di lottizzazione, distinta in Catasto con la particella 273 del foglio 92, di proprietà ****"

Gli immobili, pur essendo inseriti in un fabbricato composto da più unità immobiliari non

risultano compresi in un condominio formalmente costituito.

Conseguentemente non risulta nominato alcun amministratore nè esiste una gestione condominiale con ripartizione di spese comuni.

CUSTODIA e STATO DI OCCUPAZIONE**:**

Con ordinanza emessa dal G.E. Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione è stato nominato quale custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120).

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 libero.

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 Marco Sacchetti datata 21.11.2025 e successiva perizia rettificata datata 20.05.2026 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 €. 296.453,60 (euro duecentonovantaseimilaquattrocentocinquantatre//60)

offerta minima (pari al 75% del prezzo base): €.222.340,20 (euro duecentoventiduemilatrecentoquaranta//20)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

€. 5.000,00 (cinquemila//00)

La vendita può essere soggetta ad IVA.

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE: le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo Studio dell'Avv. Debora Gambineri in Arezzo P.zza 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 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 (come da Provvedimento del Giudice dell'Esecuzione emesso in data 17.10.2025)**, 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.45/2025 lotto unico**" (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) per **un importo pari almeno al 10 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;

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. MODALITA' 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. 45/2025 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 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;

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 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. MODALITA' 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 45/2025 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.

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 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 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 autentica 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.

****

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 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 45/2025 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).

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.

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i

provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita;

3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio;

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

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

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

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

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

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

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

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

ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.fallcoaste.it certificato dal Ministero con P.D.G. 11 luglio 2017.

Il Professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'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 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.

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, 15/10/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Debora Gambineri