



TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. Andrea Turturro

PROCEDURA ESECUTIVA N. 172/2023 R.G.E.

*

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. **Monica Santicioli** [MNC SNT 80P48 A390F - pec: avvmonicasanticioli@cnfpec.it] con Studio in Arezzo, Via de' Mannini n. 2, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo e all'Elenco dei professionisti che provvedono alle operazioni di vendita *ex artt. 169 ter e 179 ter disp. att. c.p.c.* per l'intestato Tribunale, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo con ordinanza in data 10 aprile 2025

- visto il decreto del giorno 13 maggio 2025 a mezzo della quale il Giudice dell'Esecuzione ha concesso termine di 45 giorni all'esperto stimatore per integrare l'elaborato peritale del 17 febbraio 2025;

- preso atto del deposito da parte dell'Esperto stimatore delle "Note alla Perizia" in data 4 luglio 2025

AVVISA CHE

presso il Tribunale di Arezzo, in Arezzo, Piazza Falcone e Borsellino 1, nella apposita struttura dedicata alle vendite telematiche, nella aula 0.07 e tramite il portale www.astetelematiche.it curato dal gestore della vendita "Aste Giudiziarie INLINEA S.p.a.", **il giorno 18 dicembre 2025, alle ore 9.00** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

dei seguenti beni
LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) sui seguenti beni:

Abitazione: unità residenziale sviluppatasi al primo piano e al piano sottotetto (unità abitativa contraddistinta dal n. 13) dell'immobile residenziale n. 3, costruito nell'anno 2007, parte di un complesso residenziale composto da più edifici ed ubicato in Comune di Cavriglia (AR), località Santa Lucia snc, avente accesso da scala esterna esclusiva. Murature esterne intonacate, copertura a falde inclinate con manto di tegole in laterizio del tipo portoghese. Infissi e persiane in legno verniciato, gronde in c.a a sbalzo.

L'unità abitativa ha una superficie commerciale di 100,60 mq e un'altezza interna di 2,70 m; è composta da: soggiorno con angolo cucina, camera matrimoniale e cameretta singola, un bagno dotato di finestra e un locale ripostiglio dove si trova la scala di accesso al piano sottotetto (scala in metallo e legno, del tipo autoportante); nel locale sottotetto è presente un bagno. Completa

l'unità abitativa una terrazza sul fronte principale ed una piccola loggia sul retro, a cui si accede dalla camera singola.

Garage pertinenziale – Unità locale sita al piano seminterrato di superficie pari a circa 15 mq. Sono comprese le quote proporzionali di proprietà dei beni comuni non censibili, rappresentati dalla rampa di accesso e da corsello di distribuzione ai garages.

DATI CATASTALI

Quanto descritto è catastalmente rappresentato al Catasto Fabbricati:

Comune di Cavriglia (AR), Foglio 48:

- **particella 199 sub. 34**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: località Santa Lucia SNC CAVRIGLIA, piano: T-1-2;
- **particella 199 sub. 12**, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 68,14 Euro, indirizzo catastale: località Santa Lucia SNC CAVRIGLIA, piano: S1;
- **particella 1 sub. 48 e 49** beni comuni non censibili - rampa di accesso ai garages;
- **particella 199 sub. 5 e 14** bene comune non censibile - rampa e corsello di distribuzione ai garages.

Ai fini della continuità catastale si precisa che

- la particella 199 sub 34, la particella 199 sub 12, la particella 199 sub. 5 e la particella 199 sub. 14 del Foglio 48 derivano da variazione del 30 dicembre 2008 protocollo n. AR 349566 (n. 15495.1/2008) (unità afferenti edificate su area urbana) dalla particella 1 sub 6 e particella 199 sub 3 e particella 199 sub 4 del medesimo Foglio 48 (soppresse) e che la particella 1 sub 6 del Foglio 48 (soppressa) deriva a sua volta dalla particella 1 sub 2 del Foglio 48;
- la particella 1 sub 48 e la particella 1 sub 49 del Foglio 48 derivano da variazione del 30 dicembre 2008 protocollo n. AR0349645 in atti del 30 dicembre 2008 (n. 15500.1/2008) (Divisione – Ultimazione di fabbricato urbano) dalle particella 1 sub 19 e particella 1 sub 57 del Foglio 48 (soppresse). La particella 1 sub 19 del Foglio 48 deriva dalla soppressione delle particelle 1 sub 10 del Foglio 48 che a sua volta deriva dalla particella 1 sub. 8, particella 1 sub. 7 e particella 1 sub. 2 del Foglio 48.

PROVENIENZA

- Atto di compravendita del 30.12.2009 ricevuto dal Notaio Eugenio Idolo, in San Giovanni Valdarno (AR), Racc. n. 10.766 /Rep. n. 32.281, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 31.12.2009 ai numeri Reg. Gen. 23064/ Reg. Part. 14983;
- Atto di compravendita del 18.12.2009 ricevuto dal Notaio Eugenio Idolo, in San Giovanni Valdarno (AR), Racc. n. 10.742/ Rep. n. 32.253, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 21.12.2009 ai numeri Reg. Gen. 22123/ Reg. Part. 14418.

SITUAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA

Dalla Perizia redatta dall'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Architetto Francesca Mesina, risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

Gli immobili di cui si tratta, sono stati interessati dalle seguenti pratiche edilizie e provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di Costruire N. 116 (Pratica edilizia n° 2455/2006) e successive varianti, intestata a ***, per lavori di Opere di urbanizzazione e costruzione di 4 fabbricati, in attuazione del Piano attuativo sottozona DRA4, presentata il 08/08/2006 con il n. protocollo n° 10423, rilasciata il 19/03/2007 con il n. 116/2007 di protocollo, agibilità non ancora asseverata.

La successiva variante in corso d'opera, richiesta in data 07.11.2008, protocollo n° 16466, verrà poi sospesa e sostituita da:

- Permesso di Costruire in Sanatoria N. 230 (Pratica Edilizia n° 2579/2009), intestata a *** per lavori di sanatoria opere realizzate in difformità rispetto Permesso di Costruire n° 116/2007, presentata il 19/09/2009 con il n. Protocollo n° 14155, rilasciata il 30/12/2009 con il n. 230/2009 di protocollo, agibilità non ancora asseverata.

SITUAZIONE URBANISTICA:

- Regolamento Urbanistico vigente, in forza di Delibera Consiglio Comunale n° 9 del 03.04.2014, l'immobile ricade in zona sottozona B2, di espansione novecentesca.

CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Riferisce il Perito stimatore, Architetto Francesca Mesina, nell'elaborato depositato il 17.02.2025 e nelle "Note alla perizia" depositate il giorno 4 luglio 2025, che il lotto in questione presenta le seguenti difformità, per cui l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Nel piano sottotetto è stato realizzato un bagno in difformità (normativa di riferimento Regolamento Edilizio Vigente, art. 60 comma 2).

Con riferimento a tale difformità il Perito precisa che:

- da un punto di vista edilizio, trattasi di difformità regolarizzabile mediante accertamento di conformità per il quale sono preventivabili i seguenti costi:

== richiesta di accertamento di conformità, Euro 2.000,00;

== sanzione amministrativa, Euro 1.000,00 circa;

== diritti di segreteria pari ad Euro 100,00.

- da un punto di vista catastale, trattasi di difformità regolarizzabile mediante presentazione di nuova planimetria catastale del Foglio 48, particella 199, sub 34, con i seguenti costi preventivabili:

== DOCFA e nuova planimetria, Euro 1.000,00;

== diritti segreteria presentazione nuova planimetria catastale, Euro 70,00.

L'immobile risulta conforme da un punto di vista urbanistico e nessuna difformità è stata rilevata rispetto ai dati catastali.

L'agibilità/ abitabilità non è stata ancora asseverata.

Nelle "Note alla perizia" depositate il 04.07.2025 il Perito stimatore ha ulteriormente rilevato:

== che nell'elaborato planimetrico relativo al Foglio 48 particella 199, per un evidente errore grafico, i subalterni dei garages al piano interrato identificati dal sub 9 al sub 13 sono erroneamente riportati tutti con il numero 11, e dunque anche il garage compreso nel pignoramento (sub 12) è indicato come sub 11. L'elenco dei subalterni risulta invece corretto.

A tal proposito l'Architetto Francesca Mesina suggerisce, per quanto non sia obbligatorio, la presentazione di un nuovo elaborato planimetrico corretto.

== che successivamente al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n° 230/2009 del 30.12.2009, non è stata asseverata la Dichiarazione di Agibilità/Abitabilità che avrebbe dovuto concludere l'iter amministrativo.

Il Perito riferisce che la residenza viene comunque rilasciata dal comune di Cavriglia, con registrazione anagrafica, pur in assenza di attestazione di agibilità, con applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria, per la violazione edilizia.

== che l'indirizzo dell'unità immobiliare risultante dalle visure catastali è "Località Santa Lucia, snc", ma che in seguito ad aggiornamento dello stradario e della numerazione civica comunale è

stato attribuito il seguente indirizzo: Località Santa Lucia, via del Giunco n° 37

IMPIANTI

L'Architetto Francesca Mesina, sulla base di quanto rilevato sul posto, ha redatto Certificazione APE N. 0000852839 registrata in data 06/02/2025 allegata alla Perizia del 17.02.2025 dalla quale emerge che l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e impianto di riscaldamento del tipo tradizionale, autonomo, alimentato da caldaia a metano.

Non essendo stata depositata attestazione di abitabilità, in cui sono allegate le conformità degli impianti, non è stata reperita dall'Architetto Francesca Mesina la conformità degli impianti o altra documentazione utile a tale riguardo.

PESI E VINCOLI

Sempre come riferisce il Perito stimatore, Architetto Francesca Mesina, nell'elaborato depositato e come emergente dai relativi allegati:

- non ci sono spese condominiali;
- non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici;
- non sono presenti domande giudiziali, convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura né altri pesi o limitazioni d'uso ad eccezione dell'atto di convenzione edilizia del 28 febbraio 2007 ai rogiti del Notaio Ebner Massimiliano, Rep. 365/305, a favore del Comune di Cavriglia trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo – Servizio pubblicità Immobiliare in data 13 marzo 2007 – Registro particolare 3641 Registro Generale 5375;

- le formalità che saranno oggetto di cancellazione al momento della vendita a cura e spese della procedura sono:

== iscrizione di ipoteca volontaria accesa presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo – Servizio pubblicità Immobiliare in data 23 maggio 2007 n. 2535 di formalità, di Euro 3.000.000,00 di cui Euro 1.500.000,00 per capitale, nascente da atto per Euro 2.600.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario del 22/05/2007 (Rep. n. 543- Racc. n. 464) per Euro 1.300.000,00 da corrispondere in una o più erogazioni, per la durata di 10 anni, a favore di **** contro ***; riguardante i beni censiti al Foglio 48 particella 1 sub. 6, particella 199 sub. 4 e particella 199 sub 3 (da cui sono originate, tra le altre, le particelle oggetto di pignoramento)

della quale iscrizione, giusto atto di frazionamento in quote ai rogiti del Notaio Ebner Massimiliano di Terranuova Bracciolini (AR) in data 25/05/2009 rep. 2083/1735, annotato in Arezzo il 26/05/2009 al n. 8966/1343 di formalità, per la quota di Euro 301.400,00 di cui Euro 150.700,00 per capitale, sono gravate le particelle 199 sub 34 e 199 sub 12 Particella 1 sub 48, Particella 1 sub 49, Particella 199 Sub 14, Particella 199 Sub 5;

== trascrizione presa presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo – Servizio pubblicità Immobiliare in data 18/10/2023 al n. 17689/13560 di formalità, nascente da verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo in data 29/09/2023 rep. 2806, a favore di *** e contro *** ad oggetto Foglio 48, Particella 199 Sub 34, Particella 199 Sub 12, Particella 1 sub 48, Particella 1 sub 49, Particella 199 Sub 14, Particella 199 Sub 5, Particella 199 Sub 12;

== trascrizione in rettifica della precedente presa presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo – Servizio pubblicità Immobiliare in data 28 maggio 2025 al n. Reg. Gen 9282/ Part. 6995 di formalità, come disposto da provvedimento del Tribunale di Arezzo del 16 maggio 2005 ad oggetto Foglio 48, Particella 199 Sub 34, Particella 199 Sub 12, Particella 1 sub 48, Particella 1

sub 49, Particella 199 Sub 14, Particella 199 Sub 5.

Non sarà invece oggetto di cancellazione la trascrizione presa presso l’Agenzia delle Entrate di Arezzo – Servizio pubblicità Immobiliare in data 13 marzo 2007 – Registro particolare 3641 Registro Generale 5375, nascente da atto di convenzione edilizia del 28 febbraio 2007 ai rogiti del Notaio Ebner Massimiliano, Rep. 365/305, a favore del Comune di Cavriglia.

CUSTODIA E STATO DI OCCUPAZIONE

I beni pignorati risultano occupati. In particolare quanto attestato nella relazione del Custode Giudiziario del 06.08.2024 e nell’elaborato peritale del 17.02.2025, l’appartamento risulta occupato *sine titulo* da terzi; l’autorimessa è in uso (anch’essa senza titolo) ad altro ulteriore soggetto. In ogni caso per lo stato di occupazione al momento in cui verrà consultato il presente avviso rivolgersi al Custode Giudiziario. 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’articolo 560, comma 6 c.p.c., *pro tempore* vigente.

*

Quanto riferito ai beni posti in vendita è meglio descritto nella relazione del 17.02.205 e nella nota alla perizia del 04.07.2025 depositate dall’Esperto stimatore nominato, **Architetto Francesca Mesina**, da intendersi qui per integralmente trascritte. Si rinvia pertanto alla perizia e alle note alla perizia ed ad ogni altro aspetto della documentazione ad essa allegata, agli atti, ai documenti del fascicolo processuale e alle visure catastali come aggiornate, che al pari della perizia, è onere (e diritto) degli interessati all’acquisto consultare prima di procedere all’offerta (*cf. Cass. Sez. III Civile, sentenza n. 21480/2016 del 25/10/2016*). La perizia, pertanto, dovrà essere consultata dagli offerenti in ogni sua parte, compresi gli allegati, e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne lo stato di occupazione dell’immobile ed anche per tutto ciò che attiene alla regolarità urbanistica/abitabilità e l’esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, nonché per quanto altro previsto dalla normativa vigente.

al valore d’asta di Euro 87.300,00 (ottantasettemilatrecento euro virgola zero zero)

offerta minima (pari al 75% del prezzo base) Euro 65.475,00
(sessantacinquemilaquattrocentosettantacinque euro virgola zero zero)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: Euro 1.000,00 (mille euro virgola zero zero)

D E T E R M I N A

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA’ DI PRESENTAZIONE. Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall’offerente), in busta chiusa presso lo Studio dell’Avv. Monica Santicioli in Arezzo Via de’ Mannini n. 2 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 d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; 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 nella presente 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 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 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. 172/2023, lotto unico" per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione;
- c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo

del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

e) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto del minore;

f) Originale della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

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. 172/2023, lotto unico", **di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE.

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

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

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

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/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 nella presente 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 di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a “Tribunale di Arezzo” con causale “R.G.E. n. 172/2023 Tribunale di Arezzo Lotto Unico cauzione” (indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l’offerta) presso la **Banca “Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma Credito Cooperativo S.C.” (in forma breve Banca TEMA) IBAN: IT72E0885114101000000359681**; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste cartacee e telematiche saranno aperte all’orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all’ora indicati nell’avviso di vendita; si precisa che gli offerenti che hanno depositato l’offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparando 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 comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

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

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

Nella vendita non verranno considerate le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

prezzo di vendita inferiore a € 50.000,00: € 500,00;

prezzo di vendita inferiore a € 100.000,00: € 1.000,00;
prezzo di vendita inferiore a € 200.000,00: € 2.000,00;
prezzo di vendita pari o superiore a € 200.000,00: € 5.000,00;

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa secondo i criteri di cui al punto n. 11 dell'ordinanza di vendita (il quale prevede testualmente che *“il professionista provvederà ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità sincrona mista di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione”*), o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

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

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione **il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.**

Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

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

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

ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), **il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva 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 del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato**

(pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi). Sotto la propria responsabilità l'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a rendere la dichiarazione contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs 231/2007. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario degli oneri dovuti, verificando eventualmente presso la banca l'effettivo accredito dell'importo nonché la dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi della normativa su richiamata.

5. che agli effetti del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d. lgs. n. 192/2005 e successive modificazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

[C]

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

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

2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita;

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

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

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

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

- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo

www.tribunale.arezzo.it e sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RENDE NOTO

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

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in

perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

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

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

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del gestore nominato e sul www.tribunale.arezzo.it;

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

h) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

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

A V V E R T E

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

I N F O R M A

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

Arezzo, 17 luglio 2025

Il Professionista delegato
Avv. Monica Santicoli