



TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. FEDERICO PANI

PROCEDURA ESECUTIVA N.51/2024 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE PER IL TRIBUNALE DI AREZZO

TEL. 0577.318111 E-MAIL VISITE.IVG@GMAIL.COM

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA

PRIMO ESPERIMENTO

Il Dott. Luigi D'Elisiis, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Arezzo, con studio in Cortona (AR) Via Gramsci n.81 (Tel. 057562401-Pec: luigidelisiis@pec.it) Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Arezzo con ordinanza in data 14.05.2025

AVVISA CHE

che presso il Tribunale di Arezzo, in Arezzo (AR), Piazza Falcone e Borsellino n. 1, nell'aula n. 0.07 posta al piano terreno e appositamente dedicata alle vendite telematiche, si procederà, ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., **il giorno 15 ottobre 2025 ore 10.00 e ss. alla vendita senza incanto telematica in modalità c.d. sincrona mista**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter Disp. Att. al c.p.c., e secondo la definizione offerta dall'art. 2, I° comma, lett. f del D.M. della Giustizia 23.02.2015, n. 32, ovvero con la partecipazione contemporanea di offerenti (in via telematica) collegati “*da remoto*” tramite il Portale del Gestore della vendita (ASTALEGALE.NET S.p.a.) www.spazioaste.it e di offerenti (in via cartacea) presenti fisicamente nella citata aula del Tribunale di Arezzo, dei beni immobili costituenti il lotto sotto individuato

LOTTO UNICO

PREZZO BASE Euro 1.278.000,00 (unmilione duecentosettantottomila virgola zerozero)

OFFERTA MINIMA (-25%) Euro 958.500,00 (novecentocinquantottomilacinquecento virgola zerozero).

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

Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zerozero)

(DESCRIZIONE:

L'immobile oggetto di vendita è costituito da una villa singola ristrutturata nel 2010, dalla superficie commerciale di 590,00 mq., per il diritto di piena proprietà e per l'intero, sita nel comune di Arezzo, Via Amerigo Vespucci n°104.

Coerenze: Strada A. Vespucci, terreno di proprietà Comune di Arezzo, salvo se altri.

L'intero compendio immobiliare, compreso tra il centro storico della città e la periferia, è costituito da un fabbricato principale adibito ad abitazione familiare sviluppantesi in 3 piani fuori terra, da un fabbricato adibito a garage, da un fabbricato denominato "Pluriuso" e, infine, ampia pertinenza destinata a giardino, il tutto recintato.

E' presente una capanna prefabbricata (da demolire).

L'intero compendio è censito al catasto fabbricati del Comune di Arezzo, sezione urbana A, zona censuaria 2 foglio 121 particelle graffate 191 e 193, categoria A/8, classe 3, consistenza 20 vani, rendita 3.976,72 Euro.

In dettaglio, costituiscono il compendio immobiliare subastato:

1-Fabbricato di abitazione

Villa con ingresso principale da via A. Vespucci civico n. 104 mediante accesso diretto e accesso carrabile e pedonale, provvisto di cancello automatizzato.

L'abitazione è articolata su n. 3 piani fuori terra:

1.0 PIANO TERRA

Trovasi: ampio ingresso dal quale diparte la scala di pietra, caratteristica dell'impianto Leopoldino, che adduce al piano sovrastante, n.1 w.c/lavanderia, posto sotto la predetta scala, la cucina/tinello in unico ampio locale con camino, il soggiorno centrale anch'esso costituito da due vani comunicanti a giorno, i locali studio lavanderia e ripostiglio, oltre a cucina di servizio, ulteriore w.c di servizio e accesso alla cantina sia dall'interno dell'abitazione che dal giardino.

1.1 PIANO PRIMO

Trovasi: il vano scala, l'ampia loggia, con affaccio su via A. Vespucci, il guardaroba, l'ampio salone con camino di tipo signorile, n.4 camere da letto e n. 2 bagni oltre disimpegni.

1.2 PIANO SECONDO (torre colombaia o piccionaia)

Trovasi: la soffitta adibita a studio/relax con accesso all'ammezzato soprastante, nelle planimetrie identificato ai piani secondo e terzo.

2-Garage

Collocato nel resede di proprietà, in unico volume, costituito da una struttura in muratura, con tetto a capanna, realizzato in legno, tegole e coppi. Intonacato esternamente con particolari faccia a vista di mattoni e pietra e tinteggiati anche sull'interno di colore bianco. Al garage si accede tramite n.2 porte basculanti, una posta sul prospetto anteriore e l'altra su quello posteriore, automatizzate, oltre ad aperture con finestre in ferro.

3-Locale pluriuso

L'immobile al quale si accede da portico antistante caratterizzato da colonne di pietrame e mattoni faccia a vista, è costituito da struttura in muratura, intonacato sia esternamente che internamente di colore bianco. Il locale pluriuso è composto da un locale tecnico, un ripostiglio ad uso lavanderia e un forno in muratura di grandi dimensioni.

4-Resede

Interamente recintato in pali di cemento e rete metallica ad eccezione dell'accesso carrabile e pedonale, costituito da recinzione in ferro dotata di aperture elettriche, è contornata da siepi sempre verdi, piante ad alto e medio fusto, arricchito da con vasi di fiori in cotto di grandi dimensioni, oltre la presenza di n. 1 pozzo ardesiano utilizzato per irrigare il verde.

5-Capanna prefabbricata e tettoia -manufatti precari (da demolire)

Utilizzate come rimesse attrezzi, non risultano censite al Catasto fabbricati, situate ai margini della p.lla 193, la capanna è costituita da struttura prefabbricata in cav, con copertura in eternit, mentre la tettoia è in lamiera e legno.

PROVENIENZA

Atto di compravendita ai rogiti del notaio Fanfani Marco di Sansepolcro (AR) in data 19.02.1999, rep. N. 473, registrato ad AREZZO in data 11.03.1999, Volume 1 n. 161 e trascritto ad Arezzo il 20/02/1999 ai nn. 2909/2066.

SITUAZIONE URBANISTICA :

Dalla relazione peritale in atti redatta dal CTU Arch. Sara Valentini, e dal titolo di provenienza risulta quanto segue:

1. Il fabbricato di abitazione e pertinenze aderenti (cantina) è conforme alle norme urbanistiche vigenti, in quanto edificato in epoca remota e successivamente ristrutturato in conformità dei titoli edilizi conseguiti e di cui il CTU ne ha verificato la corrispondenza;

2. Accessorio destinato a Garage (ex-fienile), costruito ante 01/09/1967, lo stesso è stato oggetto di ristrutturazione e di ampliamento a parità del volume preesistente, in difformità dalla Concessione Edilizia n.611/1981 che prevedeva il solo rifacimento della copertura con modifica alle falde.

Di fatto è stato ristrutturato e a parità di volume ampliato nella parte posteriore di mt. 1,50, il tutto senza la richiesta dei titoli edilizi necessari per la ristrutturazione e l'ampliamento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia ai sensi della Legge 27 luglio 1978 n.392, il ricorso a tale normativa è espresso nell'art.206 bis della Legge Regionale 65/2014.

La sanatoria, comprensiva di oneri professionali e accampionamenti è stata stimata in complessivi euro **€.13.650,00;**

3. LOCALE PLURIUSO, (ex-porcilaia), costruito ante 01/09/1967, è stato oggetto di ristrutturazione con aumento del volume preesistente, in difformità dalla Concessione Edilizia n.611/1981 che prevedeva il solo rifacimento della copertura.

Di fatto è stato ristrutturato e la copertura rialzata rispetto allo stato preesistente, quindi con modifiche prospettiche e con ampliamento di volume (maggiore altezza riscontrata cm.28).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia ai sensi della Legge 27 luglio 1978 n.392, il ricorso a tale normativa è espresso nell'art.206 bis della Legge Regionale 65/2014.

La sanatoria, comprensiva di oneri professionali e accampionamenti è stata stimata in complessivi euro **€.13.370,00;**

4. Capanna prefabbricata e tettoia: la capanna prefabbricata in cav e la tettoia in lamiera sono manufatti precari, installati in assenza di titoli edilizi autorizzativi e per i quali non è possibile percorrere e ottenere la sanatoria edilizia, se ne prescrive la demolizione, ritenendo gli stessi incongrui e poco significativi.

Il costo di demolizione è stata stimato in complessivi euro **€.4.000,00.**

L'immobile, pertanto, risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Sanatorie edilizie per il GARAGE ed il LOCALE PLURIUSO oltre il costo per la demolizione e il costo del trasporto a rifiuto della capanna e della tettoia (volumi incongrui e non sanabili): €.31.020,00

CONFORMITÀ CATASTALE:

E' necessario effettuare variazioni catastali, in quanto sia il garage che il locale pluriuso, ubicati all'interno del resede sono erroneamente rappresentati nelle planimetrie depositate agli atti dell'Agenzia del Territorio di Arezzo. Per quanto riguarda il garage le difformità consistono nella maggior superficie utile del manufatto, rispetto a quella rappresentata nelle planimetrie. Per quanto riguarda il locale pluriuso, si evidenziano errori di rappresentazioni planimetriche, con spostamento dei muri, presenza di aperture e chiusura laterale dell'antistante loggia e maggiore altezza dei locali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: denuncia di variazione con procedura Docfa.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: **€1.700,00**

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Gli immobili risultano conformi a livello urbanistico in quanto coerenti con l'uso residenziale.

IMPIANTI:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta conforme alle vigenti norme, in vigore alla data dell'ultima ristrutturazione.

L'impianto idrico sanitario è in buone condizioni, se pur i radiatori in ghisa, comandati da cronotermostato, per il grande dispendio di denaro, vengono utilizzati da una decina di anni solo saltuariamente.

Per il contenimento dei consumi di riscaldamento gli ambienti vengono attualmente scaldati con stufe a pellet.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta con n.2 caldaie, una caldaia murale collocata sul bagno di servizio a P.T ed una caldaia a basamento posizionata sulla soffitta/mansarda.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante allacciamento al pubblico acquedotto.

Lo smaltimento delle acque reflue prodotte dalle cucine e dai servizi igienici, avviene per emissione nella pubblica fognatura.

L'impianto elettrico è in discrete condizioni e risponde alle norme vigenti dell'ultima ristrutturazione.

Le dotazioni, i punti luce gli interruttori di colore nero con placche del tipo Bticino di colore argento scuro, sono in numero più che sufficiente e ben distribuite.

L'impianto del compendio è disposto tramite n.2 contatori.

E' presente impianto di allarme e di video sorveglianza.

STATO DI POSSESSO

Dalla perizia dell'esperto estimatore e dalla relazione di primo accesso del custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Arezzo e Siena, in atti, l'immobile risulta occupato dall'ex coniuge, in forza di assegnazione della casa familiare a seguito della separazione legale dei coniugi come da verbale reso dal Tribunale di Arezzo in data 26/01/2010 e trascritto presso i pubblici registri in data 23/12/2011. Titolo successivo alle iscrizioni ipotecarie non opponibile alla procedura. In data 18.5.2025 è stato disposto ordine di liberazione dell'immobile.

Tutto quanto sopra riferito e per tutto ciò che concerne la provenienza, l'esistenza di ipoteche, pignoramenti, servitù costituite e/o costituenti, pesi, oneri e ulteriori gravami a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili di cui al lotto, si fa espresso rinvio alla relazione tecnica ed alle successive integrazioni in atti dell'esperto estimatore Arc. Sara Valentini, costituenti parte integrante del

presente avviso che dovranno essere consultate, unitamente agli allegati e anche per tutto ciò che concerne lo stato di occupazione, la regolarità urbanistica/abitabilità, l'esistenza di eventuali abusi, oneri o pesi, servitù, spese condominiali etc. a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile nonché per quanto altro previsto dalla normativa vigente.

Per ogni altra informazione è possibile rivolgersi al custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo e Siena (Tel. 0577/318111 – <http://www.aretzo.astagiudiziaria.com/>); sarà possibile visionare l'immobile previo accordo con il custode medesimo; allo stato per il contatto con il custode è attiva la sezione “prenota visita” sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> alla pagina relativa alla presente vendita.

Il custode giudiziario potrà evadere soltanto le richieste di visita che gli perverranno per il tramite del P.V.P. a condizione che la richiesta gli sia pervenuta almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte. Eventuali richieste pervenutegli – sempre per il tramite del P.V.P. – oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

DETERMINA

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE. Le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa, previo appuntamento telefonico (057562401-3355419147) presso lo studio del Dott. Luigi D'Elisiis, in Cortona (Ar), Via Gramsci n° 81 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. L'offerente potrà indicare un termine più breve di 120 giorni, circostanza questa che sarà valutata dal delegato alla vendita al fine di individuare l'offerta migliore;
- 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 redatta dall'esperto estimatore incaricato e di tutti gli allegati e delle eventuali perizie integrative, nonché 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.51/2024, lotto unico" a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di mancato o intempestivo pagamento del saldo prezzo. L'offerente può versare anche una cauzione più alta e tale circostanza, in caso di parità di prezzo offerto da più offerenti, potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta validamente presentata. L'assegno e/o il vaglia postale allegato a titolo di cauzione verrà restituito immediatamente dopo la gara a coloro che non saranno risultati aggiudicatari;
- 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 del documento d'identità valido del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché 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.51/2024, lotto unico”, **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@giustiziacerit.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, il regime patrimoniale 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 (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio) ed allegati in copia i relativi documenti d'identità. Per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge non partecipante, per il tramite del partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. (recante espressa esclusione del bene dalla

comunione) mediante scrittura privata con firma del coniuge autenticata da Notaio o da altro Pubblico Ufficiale la cui copia anche per immagine dovrà essere allegato all'offerta. 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 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. L'offerente potrà indicare un termine più breve di 120 giorni, circostanza questa che sarà valutata dal delegato alla vendita al fine di individuare l'offerta migliore;

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 redatta dall'esperto estimatore incaricato e di tutti gli allegati e delle eventuali perizie integrative, nonché l'espressa 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) copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia anche per immagine del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare se il soggetto offerente è minorenne;
- g) copia del documento d’identità valido e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia autentica anche per immagine del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare in caso di acquisto dell’interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno;
- h) 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
- i) le dichiarazioni relative allo stato civile, e dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima redatta dall’esperto incaricato e di tutti gli allegati e delle eventuali perizie integrative, nonché 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, effettuate in separato modulo;
- l) 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” acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma -Credito Cooperativo – S.C., (in forma abbreviata BANCA T.E.M.A.), Filiale di Arezzo, Codice IBAN IT72E0885114101000000359681, Codice Bic ICRAITRRNN0, mediante utilizzo della seguente causale: “Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 51/2024, cauzione lotto unico”; 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 www.spazioaste.it, 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 intestato a “Tribunale di Arezzo” acceso presso Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma - Credito Cooperativo – S.C. (in forma abbreviata BANCA T.E.M.A.), Filiale di Arezzo, Codice IBAN IT72E08851 14101 000000359681, Codice Bic ICRAITRRNN0, mediante utilizzo della seguente causale: “Tribunale di Arezzo, R.G.E. n. 51/2024, saldo prezzo 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 (non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
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, allegnerà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio;

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.aretto.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.

Cortona, 1 Luglio 2025

Il Professionista delegato

