



TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI

- SEZ. ESEC. IMMOBILIARI – G. E. Dott.ssa B.
VICARIO-PROCEDURA ESECUTIVA N. 15 del 2015
R.G.E.

CUSTODE E DELEGATO ALLA VENDITA: AVV. GIOVANNA FERRETTI CON STUDIO IN RIETI (RI -02100) ALLA VIA DELLE ORCHIDEE, 9 – TEL 3477531650 - email giovanna_ferretti1@yahoo.it – PEC: giovanna.ferretti@cgn.legalmail.it

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Asta telematica VI Esperimento 18.12.24 ore 09.30 ss

La sottoscritta Avv Giovanna Ferretti con **studio in Rieti (RI – 02100), alla Via delle Orchidee, 9** (Tel 3477531650 e PEC: giovanna.ferretti@cgn.legalmail.it) nominata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 - bis c.p.c., salvo altro, professionista delegato alle operazioni di vendita, giusta ~~ordinanza~~ del 13.7.22, e del 26.8.2024 del Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa B. Vicario, nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 15/2015 del Trib. di Rieti

AVVISA

che il giorno **MERCOLEDI 18/12/2024 alle ore 9.30 e ss. presso l'aula sita al piano terra del Tribunale di Rieti** (RI – 02100 – Piazza Vittorio Bachelet n. 1) e tramite il portale del gestore delle vendite telematiche **WWW.GARAVIRTUALE.IT** si procederà, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp.att c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, previo esame delle offerte presentate e deliberazione sulle medesime, alla vendita telematica senza incanto con **modalità asincrona**, alle condizioni sotto rappresentate, dei beni immobili pignorati in seguito meglio riportati ed analiticamente descritti nella perizia redatta dal perito stimatore allegata al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio

LOTTO 002

Piena Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di piano primo-s.tetto con accessori seminterrati e corte esterna esclusiva, facenti parte di edificio ubicato in Montopoli di Sabina, Via Paradiso, composto da:

Descrizione: Appartamento di piano primo con accessori seminterrati e corte esterna di pertinenza, facenti parte di edificio pluripiano ubicato in zona molto decentrata rispetto all'abitato di Montopoli di Sabina, ma limitrofa ad una lottizzazione di tipo residenziale. Vi si accede dalla Via Paradiso per mezzo di una corte comune (p.lla 279 sub.1) con l'altra unità immobiliare dell'edificio e di cui al lotto 1 precedente, transitando sulla corte di esclusiva proprietà (p.lla 279 sub. 6) destinata a camminamenti e giardino e quindi sul terrazzo, di mq. 68,50, che costituisce la copertura di parte dei locali seminterrati. É



composto da soggiorno/pranzo, cucina, due camere, bagno e disimpegno per una superficie utile complessiva di mq. 96,10 per un'altezza interna di mt. 2,75 oltre ad un balcone pavimentato di mq. 29,40. Collegato all'appartamento per mezzo di una scala interna in legno vi è un piano sottotetto completamente al rustico che sviluppa una superficie utile complessiva di mq. 146,80 ed altezze interne variabili da un minimo di mt.0,40 ad un massimo di mt. 2,45 (al rustico).

I locali accessori posti al piano seminterrato, accessibili esternamente dalla corte esclusiva, adibiti a magazzini, cantina/garage e ripostigli, hanno una superficie utile complessiva di mq. 129,10 ed un'altezza interna di mt. 2,75 (al rustico). L'appartamento è completo, agibile ed abitabile mentre i locali accessori seminterrati son al rustico con pavimentazioni, impianti e finiture da realizzare. Per la suddivisione fisica con il lotto n.1 precedente dovrà essere realizzato un tramezzo nel magazzino, presente nelle planimetrie catastali ma non in sito.

La corte esterna esclusiva adibita a verde, camminamenti e rampa, ha una superficie utile complessiva di mq. 450. L'intero complesso è delimitato da reti e piantumazioni a siepe. Il lotto così costituito è completato da un terreno agricolo con numerose essenze di ulivo di età media, della superficie di 5.050,00 mq. di conformazione irregolare ha giacitura in declivio ma di facile lavorazione e buona esposizione. Detto terreno, distinto al C.T. al fg. 4 p.lla 193, sarà accessibile dalla corte di proprietà esclusiva sopradescritta per mezzo di una servitù di passaggio permanente imposta sul terreno fg. 4 p.lla 357, facente parte del lotto 1 precedente. Tale servitù, è costituita parallelamente ed in aderenza al confine sud della particella ed ha una larghezza di mt.5.

Note: l'appartamento e relativi annessi hanno accesso dalla via Paradiso attraverso una corte comune (ingresso area manovra) con gli altri subalterni dell'edificio sub 2/3/5/6, censita in C.F. al fg. 4 p.lla 279 sub.1.

Necessita di regolarizzazioni catastali ed urbanistiche rispetto all' ultimo titolo autorizzativo (C.E. n. 35/99).

Identificativi ed estremi catastali: Comune di Montopoli di Sabina

Appartamento - C.U. foglio 4, particella 279, subalterno 7, indirizzo Via Paradiso snc, piano S1-1°, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 258,23

Locali seminterrati - C.U. foglio 4, particella 279, subalterno 3, indirizzo Via Paradiso snc, piano S1, categoria C/2, classe 2, superficie 107 mq, rendita € 154,73

Corte esclusiva - C.U. foglio 4, particella 279, subalterno 6, indirizzo Via Paradiso snc, piano T, categoria BCNC CORTE COMUNE AI SUB 3-7

Terreno agricolo- C.T. foglio 4, particella 193, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 50ha 50are, reddito dominicale: € 14,34, reddito agrario: € 9,13

Corte comune/Accesso dalla via Paradiso (ingresso area manovra) con gli altri subalterni dell'edificio sub 2/3/5/6 BCNC censita in CF fg 4 plla 279 sub 1

Servitù di passaggio: Il terreno distinto in catasto al CT fg 4 plla 193 è accessibile per mezzo di una servitù di passaggio esistente e permanente costituita per destinazione del padre di famiglia gravante sul terreno fg 4 plla 357. Tale servitù è costituita parallelamente ed in aderenza al confine sud della plla 357 ed ha una larghezza di mt 5. Costi di manutenzione ordinaria/straordinaria a carico del proprietario del terreno dominante.

Confini nell'insieme: omissis

Stato di occupazione: occupato



Limitazioni d' uso: atti unilaterali d'obbligo edilizio a rogito di notaio Antonino Rando:

- in data 20/01/1996 al n. 44951 di repertorio; trascritto a Rieti in data 26/01/1996 al n. al n.634 di formalità, contratto tra il Comune di Montopoli di Sabina e *omissis* per le particelle distinte al Catasto del Comune di Montopoli di Sabina al fg. 4 p.lla 211/p (oggi 279/p); p.lla 68 (oggi 279/p), p.lla 128/p;

- in data 25/11/2000 al n. 60153 di repertorio; trascritto a Rieti in data 05/12/2000 al n. al n.5669 di formalità, contratto tra il Comune di Montopoli di Sabina e *omissis*, per le particelle distinta al Catasto del Comune di Montopoli di Sabina al fg. 4 p.lla 211/p (oggi 279/p); p.lla 68 (oggi 279/p), p.lla 128/p;

Difformità: Sono presenti difformità catastali e/o edilizie e/o urbanistiche il tutto come meglio indicato in perizia.

Prezzo base d'asta del lotto 2: #€ 61.927,31# (eurosessantunomilanovecentoventisette/31 cmi)

Offerta minima: #€ 46.445,50 (euroquarantaseimilaquattrocentoquarantacinque/50cmi)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento non potranno essere inferiori ad #€ 1300,00#.**

Custode: *Avv. Giovanna Ferretti con studio in 02100 Rieti (RI) alla Via delle Orchidee, 9 (Tel 347.7531650, PEC: giovanna.ferretti@cgn.legalmail.it).*

(Per ogni ulteriore informazione anche in ordine alla presenza di non conformità catastali e/o edilizie e/o urbanistiche e alla possibilità o meno di sanatoria ovvero alla presenza di oneri fiscali e/o condominiali si rimanda quindi al testo integrale della perizia redatta dall'esperto stimatore pubblicata sul sito www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it e sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;

LOTTO 003

CORPO A

Piena Proprietà per la quota di 1/1 per estinzione dell' usufrutto 500/1000 per morte dell'usufruttuaria (omissis) deceduta in data 9.1.2020 di:

Appartamento e terrazzo di piano terra con cantine annesse al piano seminterrato, costituito da:

Descrizione: Il corpo è costituito da un appartamento con cantine e terrazzo annessi, facenti parte di fabbricato rurale a destinazione mista edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, ubicato in zona molto decentrata rispetto all'abitato di Montopoli di Sabina. Vi si accede dalla Strada Provinciale per mezzo di una servitù di passaggio costituita su strada comune con altre proprietà (vedi descrizione precedente). Posto al piano terra, è accessibile da terrazzo pavimentato attraverso una scala esterna su corte comune ad altri subalterni anch'essi pignorati, della superficie complessiva di mq. 426 oltre ad una piccola porzione sulla p.lla 265 per circa mq. 84. L'appartamento è completo, agibile ed abitabile mentre i locali accessori sono al rustico con pavimentazioni, impianti e finiture da realizzare. È costituito da soggiorno/pranzo, cucina, tre camere, wc, bagno e disimpegno per un'altezza di mt. 3,00 ed una superficie utile complessiva di mq. 124 oltre ad un terrazzo ed un balcone della superficie utile complessiva di mq.147,30. Le due cantine ed il ripostiglio annessi, sono posti al piano seminterrato, sono accessibili anch'essi da corte comune e sviluppano una superficie utile complessiva di mq. 50,20.

Necessita di regolarizzazioni catastali ed urbanistiche rispetto all' ultimo titolo autorizzativo (C.E. n. 45/87 e successive varianti)

Identificato al catasto fabbricati



- **foglio 4, particella 92, subalterno 2**, indirizzo Via Ferruti snc, piano S1-T, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 433,82
- **Foglio 4 plla 92 sub 1**, indirizzo via Ferruti snc piano T Comune di Montopoli di Sabina categoria Bene Comune non censibile (Corte) ai sub 2-3-5-

Confini nell'insieme: Omissis

Stato di occupazione: Occupato

Servitù: Ai beni si accede attraverso servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi a carico dell'esistente strada interpoderale che dipartendosi dalla Provinciale si sviluppa su porzione delle particelle 286, 361, 70, 90 e 94 -oggi 285- (estraneae alla procedura), nonché a cavallo della particella 74 (oggi p.lla 457 di cui al successivo lotto 4) e della particella 265 del foglio 4. Detta servitù è altresì a beneficio di altre particelle non interessate dalla procedura ed è stata imposta con atto a rogito di notaio Isabella Bianconi di Roma in data 16/07/2005 al n. 70776/5453 di repertorio; Trascritto a Rieti in data 27/07/2005 al n. 4302 di formalità.

Difformità: Sono presenti difformità catastali e/o edilizie e/o urbanistiche dettagliatamente descritte in perizia

CORPO B

Piena proprietà per la quota di 1/1 per estinzione dell' usufrutto 500/1000 per morte dell'usufruttuaria (omissis) deceduta in data 9.1.2020 di:

Laboratori per arti e mestieri sito in Montopoli di Sabina via Ferruti con annessa tettoia
Descrizione

Il corpo è costituito da laboratori artigianali con locale vendita e tettoie annesse, facenti parte del fabbricato rurale a destinazione mista edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, ubicato in zona molto decentrata rispetto all'abitato di Montopoli di Sabina. i locali sono stati ristrutturati e trasformati nella attuale destinazione d'uso nei primi anni 2000. Vi si accede dalla Strada Provinciale per mezzo di una servitù di passaggio costituita su strada comune con altre proprietà (vedi descrizione precedente). Posti al piano seminterrato, con accessi dalla corte esterna comune, sono costituiti da vano vendita, due laboratori, wc e spogliatoio, per una superficie utile complessiva di mq. 92,30 ed altezze da mt. 3,00 a 3,30. Vi sono associate e collegate due tettoie , una costituente il solaio di calpestio del soprastante terrazzo di cui al corpo precedente, l'altra una fatiscente tettoia adibita a deposito materiali e forno, il tutto per una superficie utile complessiva di mq. 73,20 ed altezze variabili. I locali laboratorio/vendita sono agibili e completi di finiture ed impianti per la specifica destinazione d'uso. Nota: Le unità godono di utilità comune (corte esterna) – **C.U. foglio 4, particella 92, subalterno 1**, Via Ferruti snc, piano T, categoria BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 2-3-5.

Identificato al catasto fabbricati/C.U.:

- **foglio 4, particella 92, subalterno 3**, indirizzo Via Ferruti snc, piano S1, categoria C/3, classe 6, superficie 86 mq, rendita € 195,43;
- **foglio 4, particella 92, subalterno 5**, indirizzo Via Ferruti snc, piano S1, categoria C/3, classe 5, superficie 59 mq, rendita € 112,74
- **foglio 4, particella 92, subalterno 1**, Utilità comune (corte esterna) Via Ferruti snc, piano T, categoria BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 2-3-5.
- **Confini nell'insieme:** omissis

Servitù: Ai beni si accede attraverso servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi a carico dell'esistente strada interpoderale che dipartendosi dalla Provinciale si sviluppa su porzione delle particelle 286, 361, 70, 90 e 94 -oggi 285- (estraneae alla



procedura), nonché a cavallo della particella 74 (oggi p.lla 457 di cui al successivo lotto 4) e della particella 265 del foglio 4. Detta servitù è altresì a beneficio di altre particelle non interessate dalla procedura ed è stata imposta con atto a rogito di notaio Isabella Bianconi di Roma in data 16/07/2005 al n. 70776/5453 di repertorio; Trascritto a Rieti in data 27/07/2005 al n. 4302 di formalità.

Stato di occupazione: Occupato

Difformità: Sono presenti difformità catastali e/o edilizie e/o urbanistiche dettagliatamente descritte in perizia

CORPO C

Piena proprietà per la quota di 1/1 per estinzione dell' usufrutto 500/1000 per morte dell'usufruttuaria (omissis) deceduta in data 9.1.2020 di Fabbricati Rurali/tettoie destinati a stalle ricoveri attrezzi agricoli e fienili con corte e terreni agricoli annessi ubicati in Montopoli di Sabina via Ferruti:

Descrizione: Il corpo è costituito da un compendio di fabbricati rurali/tettoie destinati a stalle-ricoveri attrezzi agricoli e fienili che sorgono su terreno agricolo della superficie complessiva di mq. 5.440,00 tra coperto e scoperto, ubicati in zona molto decentrata rispetto all'abitato di Montopoli di Sabina ed accessibili dalla Strada Provinciale per mezzo di una servitù di passaggio costituita su strada comune con altre proprietà (vedi descrizione precedente).

In dettaglio si compone di :

- porcilaia con stabulazione libera e rimessa attrezzi chiuse su tre lati, realizzate con struttura parte in muratura e parte in pilastri di cemento con copertura in acciaio ed onduline metalliche, della superficie complessiva di mq. 87,00;
- capannone rimessa mezzi/attrezzi/semi chiusa su tre lati, realizzata con struttura parte in muratura, parte in pilastri di cemento e parte in pilastri di acciaio, con copertura in acciaio ed onduline metalliche, della superficie di circa mq.122,00;
- tettoia rimessa mezzi/attrezzi chiusa su due lati e realizzata con struttura verticale e di copertura in acciaio con manto in onduline metalliche, della superficie di mq. 106,00;
- capannone ad uso stalla con struttura verticale, di tamponatura e di copertura prefabbricata in ca, con manto in eternit, della superficie di circa mq.126,00;
- tettoia ad uso ricovero animali, in parte con struttura verticale e di copertura in acciaio con manto in onduline metalliche ed in parte con struttura posticcia in materiali poveri, della superficie complessiva di circa mq. 110,00.

In vicinanza del compendio sorge un ulteriore tettoia seminterrata e chiusa su tre lati, realizzata con struttura parte in muratura e parte in pilastri di cemento con copertura in acciaio ed onduline metalliche, della superficie complessiva di mq. 93,00. Il terreno circostante è in parte destinato ad uliveto con essenze di media età. Vi è annesso un terreno adiacente, della superficie catastale di mq 9.530,00, di forma irregolare ed in leggero pendio, destinato prevalentemente a vigneto.

Identificativi catastali:

Identificati al catasto terreni:

Comune di Montopoli di Sabina

C.T. foglio 4, particella 266, qualità **Fabbricato Rurale**, superficie catastale **2are 10ca**

C.T. foglio 4, particella 267, qualità **Fabbricato Rurale**, superficie catastale **2are 40ca**

C.T. foglio 4, particella 265, qualità **Uliveto**, classe 2, superficie catastale **49are 90ca**, reddito dominicale: € 14,17, reddito agrario: € 9,02;



C.T foglio 4, particella 99, qualità **Vigneto**, classe 1, superficie catastale **95are 30ca**, reddito dominicale: € 91,05, reddito agrario: € 51,68

Confinanti nell'insieme: Omissis

Stato di occupazione: Occupato

Servitù: Ai beni si accede attraverso servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi a carico dell'esistente strada interpoderale che dipartendosi dalla Provinciale si sviluppa su porzione delle particelle 286, 361, 70, 90 e 94 -oggi 285- (estraneae alla procedura), nonché a cavallo della particella 74 (oggi p.lla 457 di cui al successivo lotto 4) e della particella 265 del foglio 4. Detta servitù è altresì a beneficio di altre particelle non interessate dalla procedura ed è stata imposta con atto a rogito di notaio Isabella Bianconi di Roma in data 16/07/2005 al n. 70776/5453 di repertorio; Trascritto a Rieti in data 27/07/2005 al n. 4302 di formalità.

Difformità: Sono presenti difformità catastali e/o edilizie e/o urbanistiche dettagliatamente descritte in perizia

CORPO D

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Terreno Agricolo sito in Montopoli di Sabina via Ferruti

Descrizione: Il corpo è costituito da un terreno agricolo ubicato in zona molto decentrata rispetto all'abitato di Montopoli di Sabina ed accessibile dalla Strada Provinciale per mezzo di una servitù di passaggio costituita su strada comune con altre proprietà (vedi descrizione precedente) transitando sulla p.lla 265 del precedente corpo.

Il terreno, a giacitura in forte declivio e conformazione irregolare, è destinata ad uliveto piantumato con oltre 100 essenze, per una superficie complessiva di 11.100 mq. Si presenta con buona esposizione e di facile lavorabilità.

Identificativi catastali

Identificato in catasto terreni C.T foglio 4, particella 195, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 1ha 11are, reddito dominicale: € 31,53, reddito agrario: € 20,06

Confini: Omissis

Difformità: Sono presenti difformità catastali ed edilizie il tutto come meglio indicato in perizia.

Stato di occupazione: Occupato

Servitù': Ai beni si accede attraverso servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi a carico dell'esistente strada interpoderale che dipartendosi dalla Provinciale si sviluppa su porzione delle particelle 286, 361, 70, 90 e 94 -oggi 285- (estraneae alla procedura), nonché a cavallo della particella 74 (oggi p.lla 457 di cui al successivo lotto 4) e della particella 265 del foglio 4. Detta servitù è altresì a beneficio di altre particelle non interessate dalla procedura ed è stata imposta con atto a rogito di notaio Isabella Bianconi di Roma in data 16/07/2005 al n. 70776/5453 di repertorio; Trascritto a Rieti in data 27/07/2005 al n. 4302 di formalità.

^^^^^^^^^^

Prezzo base d'asta del lotto 3: #75.231,09#(eurosettantacinquemiladuecentotrentuno/cmi09)

Offerta minima: #56.423,31# (eurocinquantaseimilaquattrocentoventitre/31cmi)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad #€ 1300,00#.

Custode: *Avv. Giovanna Ferretti con studio in 02100 Rieti (RI) alla Via delle Orchidee, 9 (Tel 347.7531650, PEC: giovanna.ferretti@cgn.legalmail.it)*



(Per ogni ulteriore informazione anche in ordine alla presenza di non conformità catastali e/o edilizie e/o urbanistiche e alla possibilità o meno di sanatoria ovvero alla presenza di oneri fiscali e/o condominiali si rimanda quindi al testo integrale della perizia redatta dall'esperto stimatore pubblicata sul sito www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it e sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;

CONDIZIONI DELLA VENDITA

[A]

DISCIPLINA RELATIVA ALLA VENDITA TELEMATICA E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

(1)

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato al delegato per il loro esame; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente;
- tali offerte dovranno essere sottoscritte con firma digitale dell'offerente o del suo procuratore legale ed inviate a mezzo posta elettronica certificata dei medesimi soggetti a pena di inammissibilità;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, **sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato**, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli **artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015**, che perciò di seguito si riportano:

Art. 12

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI

ALLEGATI

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
 - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
 - 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;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;



- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 **MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata



per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.



L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica comprensiva degli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Il file criptato in formato zip.p7m (contenente l'offerta integrale firmata digitalmente e gli allegati all'offerta), ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato tramite PEC all'indirizzo PEC del Ministero, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale (di importo attualmente pari ad € 16,00) effettuato a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento dibolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it> (fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

(2)

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- 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);
- b) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- c) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Rieti;
- f) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (invalidità delle offerte inferiori alla c.d. offerta minima);
- g) il termine di pagamento del prezzo, delle spese e degli oneri relativi alla vendita, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in mancanza di indicazione espressa di un termine, si intenderà che esso è di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- h) l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero di TRN del relativo bonifico (considerato che il numero di TRN quale codice identificativo della



transazione si è ormai sostituito al “vecchio” numero di CRO), nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini;

- i) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- j) l'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste nonché l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

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

Si dispone che si alleghi all'offerta, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, **tutti informa di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:**

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul “conto cauzioni” dell'importo della cauzione;
- c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- d) qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione;
- e) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge ex art. 179 c.c., autenticata da pubblico ufficiale;
- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, 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;
- g) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che 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;
- h) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- i) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

(4)

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE



Si dispone:

che l'importo della **cauzione**, nella misura **pari almeno al 10% del prezzo offerto**, sia versato esclusivamente tramite **bonifico bancario** sul

- "*conto cauzioni*" **IBAN n. IT68R0344014600000000485000 intestato a "ES. IMM. N. 15-2015 R.G.E. CONTO CAUZIONI TRIBUNALE DI RIETI"** e acceso presso il Banco di Desio e della Brianza S.p.A. (Filiale di Rieti 770) indicando come causale il numero, l'anno e il lotto della relativa procedura esecutiva: "*N. 15 del 2015 R.G.E. LOTTO N.....*";

- che il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

(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 miglior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita. Inoltre, nel caso in cui, il giorno della vendita, vi sia dichiarazione di rinuncia da parte dell'offerente ovvero in caso di rifiuto dell'acquisto, la cauzione potrà essere incamerata.

(6)

ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

- a) **In caso di offerta unica:** qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Se, invece, l'unica offerta presentata sia inferiore al prezzo base (beninteso: nei limiti di un quarto), si opera come segue: 1) se sono state presentate istanze di assegnazione da parte del creditore a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore istante; 2) se non sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c., il bene è aggiudicato all'unico offerente.
- b) **In caso di pluralità di offerte:** qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata:

- a) pro- nunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di



vendita e vi siano istanze di assegnazione; b) ovvero, in difetto di offerte in aumento, procedendo ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di 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. In sintesi: ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss.c.p.c..

Svolgimento della gara telematica ASINCRONA

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle plurime offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:

- € 250,00 per immobili con prezzo base fino a € 13.000,00;
- € 500,00 per immobili con prezzo base da € 13.000,01 a € 26.000,00;
- € 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 26.000,01 a € 52.000,00;
- € 1.300,00 per immobili con prezzo base da € 52.000,01 a € 80.000,00;
- € 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 80.000,01 a € 100.000,00;
- € 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;
- € 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;
- € 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;
- € 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;
- € 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà **durata sino alle ore 12,00 del giorno successivo con proroga automatica** alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo **termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi**; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate **offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti** in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento **ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti)**; la **deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine**, prorogata se cade di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.



(7)

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, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

(8)

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO (art. 590-bis c.p.c.)

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.

(9)

RESTITUZIONE DELLE CAUZIONI

Il delegato provvederà a restituire le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei benivenduti mediante bonifico sul conto corrente di provenienza (al netto di eventuali oneri bancari) da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrente dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci (ciò nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara).

Di converso, il delegato provvederà a trasferire l'importo versato dall'offerente aggiudicatario, a titolo di cauzione, sul conto aperto per il versamento del saldo prezzo, c.d. "conto saldo prezzo".

(10)

TERMINI PER IL SALDO PREZZO E PER IL PAGAMENTO DELLE SPESE SUCCESSIVE ALLA VENDITA

- a) L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario, il residuo prezzo sul "conto saldo prezzo" di pertinenza della procedura (detratto l'importo per cauzione già versato) e dovrà versare sul "conto spese vendita" di pertinenza della procedura l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (le relative coordinate bancarie saranno comunicate all'aggiudicatario a cura del delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione);
- b) 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 proceduranei 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 a); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

- c) il **termine** per il deposito, sia del versamento del saldo prezzo che degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, è di **120 giorni dall'aggiudicazione, termine perentorio e improrogabile ma soggetto a sospensione nel periodo feriale come disposto dall'ordinanza di vendita del 12.7.22;**
- d) il mancato versamento, entro il termine previsto, di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di spese successive alla vendita sopra indicate) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;
- e) ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;
- f) nello stesso termine di 120 giorni dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;
- g) in base a quanto disposto dal DM 227 del 2015 sono a carico dell'aggiudicatario o assegnatario la metà del compenso spettante al delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale;
- h) l'aggiudicatario è tenuto altresì ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli che saranno tempestivamente comunicate dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Tali importi potranno essere recuperati dall'aggiudicatario in sede di progetto di distribuzione in via privilegiata ai sensi dell'art. 2770 co.2 c.c..

(11)

PAGAMENTO DEL PREZZO MEDIANTE MUTUO IPOTECARIO

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.

(12)

MALFUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

(13)

ALTRE ATTIVITA'

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio (**ad eccezione dell'apertura delle buste telematiche**), e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso custode/delegato.

(14)

INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

I potenziali offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal custode/delegato e, negli orari di apertura previsti, allo Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica presso il Tribunale di Rieti, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta da parte del Gestore incaricato della vendita secondo quanto indicato nel relativo portale.

Si evidenzia che le richieste di visita devono essere prenotate tramite il portale delle vendite pubbliche.

[B]

ALTRE DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

RENDE NOTO:

1. che il prezzo del/dei lotto/i è al netto di imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese fosse incapiante, l'aggiudicatario medesimo sarà tenuto alle relative integrazioni;
2. 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 e, in definitiva, nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.
3. che 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;
4. 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: 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;

5. che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia – rispetto alle quali si rimanda integralmente alla perizia di stima - 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;
6. che l'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa, previa formale dichiarazione sostitutiva di atto notorio da inviare al delegato non appena richiesta; che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
7. che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
8. 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 www.asteannunci.it; www.aste-giudiziarie.it;
9. 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;
10. che, in ogni caso, le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
11. che maggiori informazioni possono essere fornite, dal delegato in epigrafe indicato, a chiunque vi abbia interesse;
12. Ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato solidalmente con il precedente proprietario al pagamento dell'anno in corso e quello precedente.
13. Ai sensi dell'art 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato solidalmente con il precedente proprietario al pagamento dell'anno in corso e di quello precedente.

AVVERTE:

1. 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;
2. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere di- spostato solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
 3. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all' **Avv. Giovanna Ferretti con studio in Rieti (RI – 02100), alla via delle Orchidee, 9. Le richieste di visita alla predetta professionista dovranno essere formulate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo al seguente sito: "https://pvp.giustizia.it/pvp/", selezionando l'immobile ed asta di interesse e spuntando la sezione "Prenota visita immobile". Non sono ammesse altre modalità di prenotazione.**

Le informazioni inerenti gli immobili pignorati possono reperite sul sito www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it e sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;

III.-

PUBBLICITÀ IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DISPONE

che di ogni singolo esperimento di vendita sia data pubblica notizia mediante:

1. a cura del **professionista delegato**: inserimento dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della copia della perizia di stima con le relative integrazioni, sul portale del Ministero della Giustizia, area "**portale delle vendite pubbliche**", almeno **55** giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

(1-bis. a cura del professionista delegato: soltanto se richiesto espressamente dal creditore procedente o da altro creditore munito di titolo -, pubblicazione per estratto sul quotidiano "IL MESSAGGERO", senza indicare il nome del debitore esecutato, in un termine non superiore a 90 giorni e non inferiore a 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;)

2. a cura della **società Edicom Finance S.r.l.** (e-mail: info.rieti@edicomsrl.it - Tel. 041/5369911 Fax 041/5351923), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita:
 - pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e copia della relazione del
C.T.U. (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito www.asteannunci.it;
 - pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e copia della relazione del
C.T.U. (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito istituzionale del Tribunale di Rieti; pubblicazione della sintesi dell'avviso di vendita con eventuali foto sul quindicinale specializzato "Rivista Aste Giudiziarie";
 - pubblicazione tramite il sistema Aste.click sui siti "Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it",



APP Gps Aste, ed ulteriori siti specializzati collegati al servizio, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva";

- Γ per beni di particolare rilevanza o con valore base d'asta superiore ad Euro 500.000,00 l'estratto di vendita andrà pubblicato sul quotidiano nazionale di economia "Sole24ore" alle tariffe riservate da Edicom Finance al Tribunale di Rieti, su richiesta del creditore procedente o di altro creditore munito di titolo, da avanzarsi nel termine di giorni venti dalla comunicazione della presente ordinanza.

3. a cura della Società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.** (e-mail: pubblicazione@astegiudiziarie.it - Tel. 0586/20141), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita:

- Γ pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e copia della relazione del C.T.U. (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito www.astegiudiziarie.it, visibile anche tramite l'APP dedicata "Aste Giudiziarie";
- Γ pubblicazione di annuncio sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" - Edizione Nazionale, inversione digitale.

4. a cura della Società **Astalegale.net S.p.a.** (e-mail: procedure.rieti@astalegale.net – Tel. 0362/90761), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita:

- © pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e di copia della relazione
- © dell'esperto stimatore con i relativi allegati sul sito internet www.astalegale.net, anche tramite l'applicazione (APP) per apparecchi elettronici "Astalegale";
- © pubblicazione sui siti internet www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com e www.publicomonline.it;

Rieti, lì 14.10.24

Il delegato alle vendite
Avvocato Giovanna Ferretti

